

The logo for Wiselink, featuring the word "Wiselink" in a blue, sans-serif font. The "i" in "link" is stylized with a vertical line through it.

智联股份

NEEQ : 835432

杭州智联商业服务股份有限公司



年度报告

2019

公司年度大事记



事记一：2019年2月15日-2月20日，我司“敢·动 2019”智联地产 2019 年度会议在杭州盛大举行，分散于全国各地的智联精英汇聚于杭，共度了一段美好时光。



事记二：2019年2月，智联地产精心筹办了“创新与破局”新形势下的房地产营销微论坛。数十名知名开发商代表及数百名智联优秀员工应邀出席。



事记三：2019年10月19日下午，“柯越同城，一门双赢”迎恩门柯桥招商大会在柯桥天马君澜酒店成功举行。越城区北海街道各位领导以及各界嘉宾出席了本次大会，共鉴金秋璀璨盛世。



事记四：2019年11月1日，华东·星光汇启幕式盛况空前，来自各大品牌的知名代表商家以及新闻媒体朋友们共同荟萃在此，见证了华东·星光汇招商启动暨主力店签约盛典璀璨启幕。

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	11
第五节	重要事项	19
第六节	股本变动及股东情况	23
第七节	融资及利润分配情况	25
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	26
第九节	行业信息	29
第十节	公司治理及内部控制	29
第十一节	财务报告	35

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、智联股份	指	杭州智联商业服务股份有限公司
挂牌	指	杭州智联商业服务股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌的行为
主办券商	指	平安证券
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
股东大会	指	杭州智联商业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	杭州智联商业服务股份有限公司董事会
监事会	指	杭州智联商业服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
杭州泰林	指	杭州泰林房地产代理有限公司
智联博城	指	杭州智联博城商业经营管理有限公司
上海浩毓	指	上海浩毓资产管理合伙企业（有限合伙）
上海孚祐	指	上海孚祐商业管理有限公司
泰顺博城	指	泰顺智联博城企业经营管理有限公司
房地产开发企业	指	以房地产开发经营为主体的企业，它们通过实施开发过程而获得利润
全案销售代理	指	为客户提供包括前期市场研究、项目规划、营销策划、媒体资源整合、销售执行、项目管理、销售监控、团队培训与客户关系管理等房地产销售全流程服务
招商代理	指	商业地产开发商委托房地产服务机构，代理其进行项目前期咨询、商铺招商、项目管理等
报告期、本年度	指	2019 年度、2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

第一节 声明与提示

【声明】

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

公司负责人张风良、主管会计工作负责人詹文婷及会计机构负责人（会计主管人员）詹文婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
政策风险	近年来房地产及相关行业受政策影响较大，国家相关政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展，同时还通过对其它行业的规范，间接的影响房地产代理服务业市场。在近年来房地产相关政策、法规、规划变化较快的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。
行业风险	我国的房地产代理服务业准入制度执行不严格，因此门槛较低，行业规范性相对较弱，行业整体发展状态较为混乱。随着我国房地产市场的发展和相关制度的完善，房地产代理服务业专业化水平和细分程度的不断提高。以及互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业不断细化的服务需求，对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，将面临较大的被淘汰风险。
周期风险	房地产业是我国国民经济的重要组成部分，周期性较强。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场，特别是住房市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。同时房地产业受宏观经济周期影响较大，近年来宏观经济的波

	<p>动也导致房地产呈现较为明显的周期性。近年来，国家已出台了一系列政策法规，对房地产进行宏观调控，但行业的周期风险并未完全消除。</p>
<p>技术革新风险</p>	<p>近年来，移动互联网给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术的应用使得新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C 等优秀模式提升了企业的经营效率，但同时对行业传统模式及企业造成了较大冲击。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。虽然公司立足于商业地产项目目前受影响较小，但若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	杭州智联商业服务股份有限公司
英文名称及缩写	Hangzhou Wiselink Businiss Serves Agency Co.,Ltd
证券简称	智联股份
证券代码	835432
法定代表人	张风良
办公地址	杭州市萧山区宁围街道保亿中心 1 幢 1601 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	詹文婷
职务	财务总监、董秘
电话	0571-57189782
传真	0571-57189764
电子邮箱	wenting0312@163.com
公司网址	http://www.hzzldc.com
联系地址及邮政编码	杭州市萧山区宁围街道保亿中心 1 幢 1601 室 311215
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	公司董事会办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2005 年 12 月 2 日
挂牌时间	2016 年 1 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K70 房地产业（中国证券监督管理委员会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》）；K7030 房地产中介服务业（国家统计局《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》）
主要产品与服务项目	从事房地产信息咨询、地块研究、营销策划、销售代理、招商代理及运营管理等业务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	34,500,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	张风良
实际控制人及其一致行动人	张风良

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	91330100782362136M	否
注册地址	杭州市萧山区宁围街道保亿中心1幢1601室	否
注册资本	34,500,000	是

五、 中介机构

主办券商	平安证券
主办券商办公地址	深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	徐春、韩建春
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	53,304,272.69	97,370,916.27	-45.26%
毛利率%			-
归属于挂牌公司股东的净利润	-13,317,446.90	20,987,241.11	-163.45%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,376,021.75	20,129,812.77	-164.45%
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）	-28.96%	41.89%	-
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）	-29.09%	40.52%	-
基本每股收益	-0.42	0.70	-160%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	46,494,403.58	68,991,944.22	-32.61%
负债总计	8,814,281.24	10,894,374.98	-19.09%
归属于挂牌公司股东的净资产	37,680,122.34	58,097,569.24	-35.14%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.09	1.94	-43.81%
资产负债率%（母公司）	4.43%	7.21%	-
资产负债率%（合并）	18.96%	15.79%	-
流动比率	4.99	6.06	-
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	-7,816,731.78	24,224,594.99	-132.27%
应收账款周转率	5.41	8.95	-
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%	-32.61%	28.36%	-
营业收入增长率%	-45.26%	18.96%	-
净利润增长率%	-163.45%	24.16%	-

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	34,500,000	30,000,000	15%
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
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-10,629.63
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	78,375.27
3. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	-5,028.65
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,162.86
5. 所得税影响额	
非经常性损益合计	61,554.13
所得税影响数	2,979.28
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	58,574.85

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司所处行业按中国证券监督管理委员会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》分类为房地产业；按国家统计局《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》分类为房地产中介服务业。

公司销售为直接销售模式，目前客户均为房地产开发企业，针对部分长期合作的客户，公司与客户保持长期的合作关系，根据客户的需求直接签订相关的服务合同。对于新客户，通过收集客户的招标信息，在深入分析客户项目的基础上，设计相应的策划销售方案参与竞标，然后签订策划销售合同。

公司目前的服务模式主要为：

1、全案代理业务

公司主要服务于商业地产房地产开发企业，接受房地产开发企业委托，为其代理楼盘相关专业服务，提供包括前期市场研究、项目规划、营销策划、媒体资源整合、销售执行、项目管理、销售监控、团队培训与客户关系管理等一整套、全流程的全案销售代理服务。公司凭借多年从事房地产销售经验、专业数据库、高素质的人员队伍，提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。公司客户均为房地产开发企业，针对部分长期合作的客户，根据客户的需求直接签订相关的服务合同。对于新客户，通过收集客户的招标信息，在深入分析客户项目的基础上，设计相应的策划销售方案参与竞标，然后签订策划销售合同。公司对部分优质客户及项目，采取支付一定金额的履约保证金的方式获取项目并拓展业务。

2、招商代理及运营服务

智联股份凭借多年在销售和招商过程中累积的商家资源，为商业地产开发企业，提供商业地产招商代理及商业运营服务，具体服务内容包括：项目经营定位、招商执行、运营管理等商业地产的全产业链服务。

3、营销策划咨询

公司通过全国各城市多个项目长期积累、系统研究，形成了庞大的信息库存，能够为房地产开发企业提供战略顾问服务、前期市场研究、项目规划、营销策划、媒体资源整合等营销解决方案。公司营销策划咨询业务一般与销售代理、招商代理业务项目同时进行，该业务收入与销售代理、招商代理业务合并收取，主要来源从开发商处获取的销售代理、招商代理佣金收入。

智联股份属于轻资产运营。没有传统意义上的生产资料采购成本。但在某些市场，针对某些项目会与其他营销渠道合作（比如电商、分销等机构），产生外部渠道合作费用。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

1、进一步做大做强主营业务

2020 年将进一步深化、提升现有服务产品的竞争力，提高市场占有率。通过前期咨询、中期营销和广告、后期招商和运营的全流程服务，树立市场服务水平的标杆，致力成为中国商业地产服务界领先企业。

在今年的管理任务中，确定了三个主要管理课题：第一，深化商业地产服务链，提高服务附加值，着力在后期保姆式的运营管理，为客户解决长期困扰开发商的后期管理运营问题。第二，提高人均效率，在不过度增加员工的数量的同时，做到收入和利润双增加。第三，深化品牌建设，通过优质服务，和广泛的拓展业务渠道，提高业界知名度和美誉度。

2、与互联网相结合，增强企业核心竞争力

商业地产的本质是商业运营，商业运营的基础是实体零售经济的发展。近年来，互联网经济的兴起对实体商业运营造成一定冲击，但线上业务都离不开零售商的支撑，消费者也需要良好的全方位购物体验。将实体消费的大数据分析与房地产结合，将能催生出一片新的市场。所以，公司计划在服务商业地产的过程中，将房地产与大数据、互联网相结合，开发以实体商业运营为基础的大数据平台和互联网销售渠道，以改变目前房地产营销服务供应商的竞争边界，加强并重塑智联的核心竞争力。

3、开拓招商和运营综合服务模式

为了在商业竞争的红海中脱颖而出，越来越多的开发商倾向于聘请专业的招商和运营团队，采用招商代理和运营托管的模式进行合作。

智联在 2019 年将深挖这一市场需求，进一步融入和反馈营销和代理服务。按目前掌握的市场容量保守测算，每年需要招商和运营需求的项目占到新开发项目的一半左右，加上往年存量，每年的市场空

间有 100 座左右的购物中心和专业市场需要招商和运营服务,每个项目的综合取费每年达到或能超过 500 万。

4、分析不确定性因素, 规避风险

公司所处行业属于国家重点调控行业, 受金融政策、货币政策及从中央到地方各级政府的调控政策影响较大。公司将通过调整主要业务收入比例; 提升管理效率, 降低成本; 扩大客户基数等措施, 来降低经营风险。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位: 元

项目	本期期末		上年期末		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	36,304,522.86	78.08%	52,487,631.25	76.08%	-30.83%
应收票据	270,000.00	0.58%			
应收账款	2,311,528.56	4.97%	7,538,849.86	10.93%	-69.34%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	1,734,307.64	3.73%	792,985.99	1.15%	118.71%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
预付款项	2,851,363.58	6.13%	115,420.75	0.17%	2,370.41%
其他应收款	2,199,908.00	4.73%	5,920,087.79	8.58%	-62.84%
其他流动资产	37,803.03	0.08%			
无形资产	19,956.36	0.04%	23,668.08	0.03%	-15.68%
长期待摊费用	764,559.27	1.64%	1,490,094.99	2.16%	-48.69%
递延所得税资产	454.28	0.00%	623,205.51	0.9%	-99.93%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、货币资金: 较去年减少 16,183,108.39 元, 主要系利润分配及经营亏损导致。
- 2、应收票据: 较去年增加 27 万元。原因系 2019 年度收到银行承兑票据。
- 3、应收账款: 较去年减少 5,227,321.3 元, 主要原因系坏账的计提, 百色上亿置业有限公司 3,263,891.16 元由于账龄延长导致坏账计提比例上升至 100%, 桐乡新影置业发展有限公司 582,350.00 元账龄在 1 年以内, 但由于报告期后公司提起了诉讼, 故单独计提了坏账准备, 计提比例为 100%。
- 4、预付款项: 较上年增加 2,735,942.83 元, 主要余额系上海孚祐预存供应商电费导致。
- 5、固定资产: 较上年增加 941,321.65 元, 主要原因系上海孚祐增加绿化工程导致。
- 6、递延所得税资产: 较上年减少 622,751.23 元, 主要原因系母公司 2019 年度亏损导致计提递延所得税

资产减少。

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	53,304,272.69	-	97,370,916.27	-	-45.26%
营业成本	46,574,899.39	87.38%	53,920,006.78	55.38%	-13.62%
毛利率	14.45%	-	44.62%	-	-
销售费用	3,659,556.83	6.87%	3,653,167.13	3.75%	0.17%
管理费用	11,467,500.82	21.51%	9,077,573.18	9.32%	26.33%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	-777,623.37	-1.46%	-530,226.54	-0.54%	46.66%
信用减值损失	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-2,764,968.84	2.84%	-
其他收益	62,853.13	0.12%	1,157,862.04	1.19%	-94.57%
投资收益	-5,028.65	0.01%	49,072.66	0.05%	-110.25%
公允价值变动 收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-12,663,705.24	23.76%	28,892,017.22	29.67%	-143.83%
营业外收入	34,795.34	0.07%	6,004.21	0.01%	479.52%
营业外支出	20,629.63	0.04%	53,555.04	0.06%	-61.48%
净利润	-13,317,446.90	24.98%	20,987,241.11	21.55%	-163.45%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入、营业成本：较上年减少 45.26%，主要原因系开发商受宏观政策影响，放慢了拍地的节奏，导致公司上半年新增项目储备不足，无法实现新项目的当年度开盘。根据公司一贯的商业模式，下半年储备的新项目很难在当年实现盈利，故 2019 年度下半年储备的新增销售代理类项目基本处于亏损状态。
- 2、管理费用：较上年增加 2,389,927.64 元，增幅 26.33%。主要原因系母公司管理人员增加，增加了员工薪酬的开支，此外，公司于 2019 年度举办了上市三周年庆典活动，会务费支出增加 20 余万元，母公司总部办公室租金物业费用上涨约 15 万元。
- 3、财务费用：较上年减少 247,396.83 元，降幅 46.66%，主要原因系 2019 年度主要存款银行发生变化，享受了更高的活期存款利率。
- 4、所得税费用：较上年减少 84.47%。系 2019 年度经营亏损导致。

(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	53,304,272.69	97,370,916.27	-45.26%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	46,574,899.39	53,920,006.78	-13.62%
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%	
全案代理	32,558,743.72	61.08%	81,825,776.59	84.04%	-60.21%
招商运营	20,745,528.97	38.92%	15,545,139.68	15.96%	33.45%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

报告期内，收入构成未发生重大变动，主营业务突出，招商运营板块是公司未来主要的转型方向，故 2019 年度该类别收入占比有所提升。

全案代理是指公司为开发商提供代理系列服务，收入较去年下降 60.21%，主要受开发商拿地节奏影响，导致公司项目储备时间的后移。一般而言，全案代理项目主要收入节点是签约入场后半年左右，由于 2019 年项目储备主要在下半年，故未能如期实现营业收入。

招商运营是指公司为开发商提供独立的招商或运营服务，收入较去年增加 33.45%。运营类项目持续性较强，2019 年度运营项目数量有所增加，相关项目经营情况良好。

(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	安徽亿盛置业有限公司	4,961,343.58	9.31%	是
2	安徽凯耀基地地产有限公司	3,900,827.00	7.32%	否
3	丽水幸福园置业有限公司	3,724,694.00	6.99%	否
4	宣汉亿联置业有限公司	3,632,717.93	6.82%	否
5	黄山市颐科电子商务产业园有限公司	3,050,821.00	5.72%	否
合计		19,270,403.51	36.16%	-

(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				
2				
3				
4				
5				
合计				-

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	-7,816,731.78	24,224,594.99	-132.27%
投资活动产生的现金流量净额	-1,266,376.61	14,982,660.09	-108.45%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,100,000.00	-6,000,000.00	-18.33%

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额：较上年下降 132.27%。下降原因主要系 2019 年度项目储备主要在下半年，根据公司正常经营节奏，下半年产生的项目大多处于净投入状态，未能于年内实现产出，导致公司年度经营亏损，使得经营活动现金净流量大幅下降。
- 2、投资活动产生的现金流量净额：较上年下降 108.45%，主要原因系公司 2018 年度购买了银行理财，2019 年度未参与同类产品的购买。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额：较上年下降 18.33%主要系 2019 年度公司吸收大股东投资 790 万元、分红减少 900 万元导致。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

主要控股子公司：

- 1、杭州泰林房地产代理有限公司，主营业务房地产信息咨询，房地产权证代办，房地产前期及营销策划代理，房屋代购代销买卖（以上凭资质证经营），系 2015 年 6 月同一控制下企业合并取得。
- 2、杭州智联博城商业经营管理有限公司，主营业务企业管理，商业品牌管理，商场经营管理，物业服务，系 2017 年 9 月新设立子公司。
- 3、上海孚祐商业管理有限公司，主营业务企业管理咨询，物业管理，房地产经纪，房地产营销策划，企业形象策划，市场营销策划，商务信息咨询，日用百货、建筑材料、家居用品、装饰品批发、零售，系 2018 年 1 月新设立杭州智联博城商业经营管理有限公司子公司。
- 4、泰顺智联博城企业经营管理有限公司，主营业务企业管理咨询，企业营销策划，市场调查服务，

企业形象策划，房地产销售代理，系 2019 年 6 月新设立子公司。

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

2017 年 3 月 31 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》。5 月 2 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”），在境内外同时上市的企业自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具系列准则，其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。

公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具系列准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了公司财务报表。

三、 持续经营评价

自成立股份公司以来，公司逐步建立并完善治理机制，与客户保持长年稳定的合作关系。公司依托自身的经验积累和团队建设并逐步形成了稳定的充满创造力的团队体系，公司的股东及其他核心员工能基本准确把握行业的发展趋势，始终保证决策的前瞻性。2018 年各项业务在 2017 年的基础上，又有新的增长。从财务角度看，公司资产负债率低，佣金回款良好，现金流量充足，无影响持续经营能力的重大事项。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、政策风险

近年来房地产及相关行业受政策影响较大，国家相关政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展，同时还通过对其它行业的规范，间接的影响房地产代理服务业市场。在近年来房地产相关政策、法规、规划变化较快的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

2、行业风险

我国的房地产代理服务业准入制度执行不严格，因此门槛较低，行业规范性相对较弱，行业整体发展状态较为混乱。随着我国房地产市场的发展和相关制度的完善，房地产代理服务业专业化水平和细分程度的不断提高。以及互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业不断细化的服务需求，对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，将面临较大的被淘汰风险。

3、周期风险

房地产业是我国国民经济的重要组成部分，周期性较强。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场，特别是住房市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。同时房地产业受宏观经济周期影响较大，近年来宏观经济的波动也导致房地产呈现较为明显的周期性。近年来，国家已出台了一系列政策法规，对房地产进行宏观调控，但行业的周期风险并未完全消除。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素。

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时报告披露时间
杭州智联商业服务股份有限公司	百色上亿置业有限公司	杭州智联房地产代理股份有限公司（以下简称“本公司”）、百色上亿置业有限公司（以下简称“百色上	3,405,900.77	-	否	2018年1月15日

		亿”)就亿丰百色国际商博城项目的销售代理事宜签订有相关合同。合同签订后,本公司依约进行了本项目的销售代理。此后,双方就亿丰百色国际商博城项目的销售代理的结欠事宜签订《结案协议》一份,确认百色上亿尚欠本公司销售佣金共计 2,252,279 元。上述款项虽经本公司多次催讨,但百色上亿一直拖延支付。				
-总计	-	-	3,405,900.77		-	-

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响:

杭州智联商业服务股份有限公司(以下简称“智联股份”)与客户百色上亿置业有限公司(以下简称“百色置业”)发生两项商业诉讼纠纷,其中一项为销售代理合同纠纷,另一项为招商代理合同纠纷。销售代理合同纠纷于 2017 年 12 月 22 日经浙江省杭州市萧山区人民法院一审判决,百色置业自判决之日起十日内向智联股份支付销售代理费 2,252,279.00 元及滞纳金(以 2,252,279.00 元为基数,按照年利率 4.35%的标准,自 2017 年 9 月 5 日起计算至付清之日止)。目前该项商业诉讼处于执行过程中。招商代理合同纠纷于 2020 年 3 月 4 日经浙江省杭州中级人民法院终审判决,涉及金额 1,153,621.77 元。两项诉讼金额合计 3,405,900.77 元,其中未确认收入金额为 142,009.61 元,应收百色置业账款为 3,263,891.16 元,按照账龄组合计提坏账 3,263,891.16 元。截至目前,与百色置业两项案件尚在执行过程中,对方仍未支付款项,根据本公司收入确认原则,以及相关的经济利益流入的可能性无

法确定，故本次尚未对 142,009.61 元涉案金额确认收入和应收账款。

本次诉讼为公司运用法律手段维护自己的合法权益的案件，将给公司经营带来积极正面的推动作用，对公司经营业绩无不利影响。公司已充分考虑了各种风险，在财务上已对本次诉讼涉及账务进行了谨慎处理。本次诉讼对公司财务方面不会产生重大影响

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	5,000,000	1,584,047.41
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	5,511,934.04
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他		

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
上海意博物业管理有限公司	提供劳务	160,000	89,622.64	已事前及时履行	2019年5月21日
上海亿摩阁投资管理有限公司	提供劳务	600,000	566,037.74	已事前及时履行	2019年5月21日
上海亿摩阁置业有限公司	提供劳务	8,500,000	330,188.68	已事后补充履行	2019年12月11日
徐州市亿盛经济发展有限公司	提供劳务	32,000,000	644,248.33	已事后补充履行	2019年12月11日
涟源亿丰房地产发展有限公司	提供劳务	19,000,000	56,603.77	已事后补充履行	2019年12月11日

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

- 1、为推广公司微信运维业务，2019年5月公司与上海意博物业管理有限公司签订了微信运维与技术服务合同。合同内容为：2019 上海浦东亿丰时代广场官方微信运维服务及小业主账单&信箱系统技术维护服务。
- 2、为优化公司运营管理体系、培养运营管理专业人才，增加特定板块人员储备，2019年5月，公司与

上海亿摩阁投资管理有限公司签订运营顾问服务合同。合同内容为：上海三林“最家空间”运营顾问服务。

- 3、公司于 2019 年底调整了内部管理架构，拟将原销售管理中心拆分成以区域为核心的区域事业部，由于事业部管理成本相对固定，增加同一区域内的项目能够有效降低区域项目的管理成本，个别地区储备的项目数量较少，引入少量关联项目将促进区域事业部的良性发展。2019 年 8 月，公司全资子公司泰顺智联博城企业管理有限公司与徐州市亿盛经济发展有限公司签订了关于《徐州新世纪 3 期南区销售代理合同》及《徐州新世纪 3 期南区销售代理合同补充协议》，服务内容为项目代理服务。2019 年 8 月，泰顺智联与上海亿摩阁置业有限公司签订了《战略合作协议》。2019 年 8 月，泰顺智联与涟源亿丰房地产发展有限公司签订了《涟源亿丰国际商贸城（暂定名）全案销售代理服务合同》及《涟源亿丰国际商贸城（暂定名）全案销售代理服务合同补充协议》。

公司与关联方进行的与日常经营有关的关联交易属于正常的商业行为；属于互惠互利，资源互补。对公司持续经营能力，损益及资产状况无不良影响，公司独立性没有因关联交易受到不利影响，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	23,875,000	79.58%	-5,575,750	18,299,250	53.04%	
	其中：控股股东、实际控制人	19,500,000	65.00%	-6,825,750	12,674,250	36.74%	
	董事、监事、高管	1,125,000	3.75%	-	1,125,000	3.26%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	6,125,000	20.42%	10,075,750	16,200,750	46.96%	
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	12,825,750	12,825,750	37.18%	
	董事、监事、高管	3,375,000	11.25%	-	3,375,000	9.78%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		30,000,000.00	-	4,500,000	34,500,000	-	
普通股股东人数							8

股本结构变动情况：

适用 不适用

报告期内，公司向邱小巧定向增发 450 万股普通股，增加注册资本 450 万元，增资后公司总股本增加至 3,450 万元。

报告期内，公司实际控制人张风良限售股份数量 8,325,750 股、邱小巧限售股份数量 1,125,000 股。

报告期内，离职股东股份满足解禁条件，共 275 万股限售条件股份转为无限售条件股份。

(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	张风良	11,101,000	-	11,101,000	32.1768%	8,325,750	2,775,250
2	杭州跨海投资有限公司	8,399,000	-	8,399,000	24.3449%	-	8,399,000
3	张艳丽	3,000,000	-	3,000,000	8.6957%	2,250,000	750,000
4	胡维维	3,000,000	-	3,000,000	8.6957%	-	3,000,000
5	上海浩毓资产	1,500,000	-	1,500,000	4.4378%	-	1,500,000

	管理合伙企业 (有限合伙)						
6	秦喆	1,500,000	-	1,500,000	4.4378%	-	1,500,000
7	俞雪华	1,500,000	-	1,500,000	4.4378%	1,125,000	375,000
8	邱小巧	-	4,500,000	4,500,000	13.0435%	4,500,000	-
合计		30,000,000	4,500,000	34,500,000	100%	16,200,750	18,299,250

普通股前十名股东间相互关系说明：
 股东张风良与邱小巧为夫妻关系，张风良为杭州跨海投资有限公司实际控制人，其他股东之间不存在关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

公司实际控制人为张风良。

张风良，男，1970年出生，中国籍，无境外永久居留权。1995年7月至2003年4月，任职于浙江省泰顺县乡镇企业局经营管理科，任科员；2003年4月至2009年7月就职于上海奥博贸易有限公司，任董事长兼总经理；2009年7月至今就职于上海跨海实业有限公司，任董事长兼总经理；自2017年5月12日股东大会决议审议通过之日起，担任杭州智联房地产代理股份有限公司董事，任期自第一届董事任期届满日止。2017年7月14日起担任董事长。张风良持有智联股份股权比例为32.1768%。

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6月6日	2019年10月9日	1.8	4,500,000		8,100,000	1	0	0	0	0

2、存续至报告期的募集资金使用情况

√适用 □不适用

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9月24日	8,100,000	8,100,000	是	补充流动资金变更为对子公司增资	8,100,000	已事前及时履行

募集资金使用详细情况：

经公司第二届董事会第七次会议、第三次临时股东大会审议，修改了募集资金用途，原计划用于补充流动资金（用于支付工程款、保证金、职工薪酬）的募集资金改用于对全资子公司泰顺智联博城企业管理有限公司增资。

不存在违规使用募集资金情况。公司募集资金已全部使用完毕，并与2019年12月注销了该募集资金账户。

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、 债券融资情况

适用 不适用

四、 可转换债券情况

适用 不适用

五、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

六、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2019 年 5 月 9 日	5	-	-
合计	5	-	-

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

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分派预案	5	-	-

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	
张风良	董事、董事长	男	1970 年 4 月	本科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	否
张新全	董事	男	1984 年 10 月	本科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	否
张艳丽	董事、总经理	女	1978 年 11	本科	2018 年 12	2021 年 12	是

			月		月 18 日	月 17 日	
侯媛	监事会主席、 职工代表、总 助	女	1985 年 9 月	本科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	是
张萍	监事	女	1987 年 2 月	本科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	否
王艳青	监事	女	1987 年 10 月	专科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	否
俞雪华	董事、副总经 理	男	1976 年 10 月	本科	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 17 日	是
詹文婷	财务总监、董 秘	女	1988 年 3 月	本科	2018 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 21 日	是
邱梦倩	董事	女	1989 年 6 月	硕士	2019 年 8 月 30 日	2022 年 8 月 29 日	否
董事会人数:							5
监事会人数:							3
高级管理人员人数:							3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

公司董事邱梦倩与董事长配偶邱小巧是姑侄女关系，与张新全是叔侄关系，除此之外，其他董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间均无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
张风良	董事、董事长	11,101,000	-	11,101,000	32.1768%	-
张艳丽	董事、总经理	3,000,000	-	3,000,000	8.6957%	-
俞雪华	董事、副总经理	1,500,000	-	1,500,000	4.4378%	-
合计	-	15,601,000	0	15,601,000	45.3103%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况:

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
邱小巧	董事	离任	无	个人原因
邱梦倩	无	新任	董事	-

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

邱梦倩，女，1989年6月出生，中国籍，无境外永久居留权。研究生学历，2015年7月至2017年7月，任中国光大银行零售部理财经理；2017年9月至2019年6月，任上海奥博贸易有限公司人力资源部培训经理。

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
技术人员	24	30
销售人员	173	147
财务人员	4	7
行政管理人员	21	48
员工总计	222	232

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	1
本科	59	62
专科	102	97
专科以下	58	72
员工总计	222	232

（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
杨红孟	无变动	创意总监	0	0	0
俞雪华	无变动	副总经理	1,500,000	0	1,500,000

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

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司在报告期内，加强了管理和控制体系。各个部门均出台了相应的管理制度，以保证公司业务开展能在公司统一的战略指导方针下开展。控制风险的同时，有效提高直接管理效率。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序复合有关法律、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。

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

公司通过《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定，并在实际过程中严格按照规定执行，确保全体股东享有合法的权利及平等的地位。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统规则（试行）》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会，能够给所有股东提供适合的保护和平等权利保障。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大决策均按照《公司章程》及《对外投资制度》等相关制度的规定，履行了相关的董事会、股东大会等审议程序。公司决策机构依法运作，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。

4、 公司章程的修改情况

1、 2019年6月，修改章程第五条：

原规定	修订后
第五条：“公司认缴注册资本为人民币 30,000,00 万元。”	第五条：“公司认缴注册资本为人民币 34,500,000 万元。”

2、 2019年8月，修改章程第三条、第十二条：

原规定	修订后
第三条：“公司的中文名称：杭州智联房地产代理股份有限公司。”	第三条：“公司的中文名称：杭州智联商业综合服务股份有限公司。”
第十二条：“公司的经营范围为：服务：房产中介，企业形象策划，承办会展，市场调查，企业营销策划。(以公司登记机关核定的经营范围为准)”	第十二条：“企业管理，商业品牌管理，商场经营管理，服务：房产中介，企业形象策划，承办会展，市场调查，企业营销策划。(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)”

会议的召集、召开、议案审议程序等方面符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

(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	《关于 2018 年度董事会工作报告》 《关于 2018 年度总经理工作报告》 《关于 2018 年度财务决算报告》 《关于 2019 年度财务预算报告》 《关于 2018 年年度报告及摘要》 《关于预计 2019 年年度日常性关联交易》 《关于 2019 年度利润分配方案》 《关于续聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年审计机构》 《关于提请召开公司 2019 年年度股东大会》 《关于补充确认重庆亿丰置业有限公司、上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联交易》

		<p>《关于为本次股票发行设立募集资金专项账户并签订三方监管协议》</p> <p>《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票定向发行相关事宜》</p> <p>《关于制定<募集资金管理制度>》</p> <p>《关于修改《公司章程》》</p> <p>《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会》</p> <p>《关于杭州智联房地产代理股份有限公司股票发行方案》</p> <p>《关于与本次股票发行确定的发行对象签署的附属生效条件股份认购协议》</p> <p>《关于公司 2019 年半年度报告》</p> <p>《关于提名邱梦倩为公司董事》</p> <p>《关于会计政策变更》</p> <p>《关于提请召开公司 2019 年第二次临时股东大会》</p> <p>《关于杭州智联房地产代理股份有限公司关于拟变更公司名称》</p> <p>《关于 2019 年第二次临时股东大会增加临时议案》</p> <p>《关于公司向招商银行申请综合授信额度》</p> <p>《关于拟变更会计师事务所》</p> <p>《关于提请召开公司 2019 年第三次临时股东大会》</p> <p>《关于关联方为公司申请授信提供担保》</p> <p>《关于变更募集资金用途》</p> <p>《关于 2019 年第三次临时股东大会增加临时议案》</p> <p>《关于泰顺智联博城企业管理有限公司增加注册资本》</p> <p>《关于追认上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联方交易》</p> <p>《追认徐州市亿盛经济发展有限公司关联方及追认关联交易》</p> <p>《关于关联方为公司申请授信提供担保》</p> <p>《关于追认与上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联交易》</p> <p>《关于追认与上海亿摩阁置业有限公司关联交易》</p> <p>《关于追认与涟源亿丰房地产发展有限公司关联交易》</p> <p>《关于提请召开公司 2019 年第四次临时股东大会》</p> <p>《关于公司购买资产》</p> <p>《关于调整<公司购买资产议案>部分事项》</p> <p>《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次购买资产相关事宜》</p>
监事会	3	<p>《关于 2018 年度监事会工作报告》</p> <p>《关于 2018 年度财务决算报告》</p> <p>《关于 2019 年度财务预算报告》</p> <p>《关于 2018 年年度报告及摘要》</p> <p>《关于预计 2019 年年度日常性关联交易》</p> <p>《关于 2018 年度利润分配方案》</p> <p>《关于续聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年审计机构的议案》</p> <p>《关于补充确认重庆亿丰置业有限公司、上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联交易》</p> <p>《关于公司 2019 年半年报告》</p> <p>《关于会计政策变更》</p> <p>《关于拟变更会计师事务所》</p>
股东大会	5	<p>《关于 2018 年度董事会工作报告》</p>

	<p>《关于 2018 年度监事会工作报告》</p> <p>《关于 2018 年度财务决算报告》</p> <p>《关于 2019 年度财务预算报告》</p> <p>《关于 2018 年年度报告及摘要》</p> <p>《关于预计 2019 年年度日常性关联交易》</p> <p>《关于 2018 年度利润分配方案》</p> <p>《关于续聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年审计机构》</p> <p>《关于追认安徽亿盛置业有限公司关联方交易》</p> <p>《关于补充确认重庆亿丰置业有限公司、上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联交易》</p> <p>《关于为本次股票发行设立募集资金专项账户并签订三方监管协议》</p> <p>《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票定向发行相关事宜》</p> <p>《关于制定<募集资金管理制度>》</p> <p>《关于修改《公司章程》》</p> <p>《关于杭州智联房地产代理股份有限公司股票发行方案》</p> <p>《关于与本次股票发行确定的发行对象签署的附属生效条件股份认购协议》</p> <p>《关于提名邱梦倩为公司董事的》</p> <p>《关于杭州智联房地产代理股份有限公司关于拟变更公司名称》</p> <p>《关于修订公司章程》</p> <p>《关于拟变更会计师事务所》</p> <p>《关于变更募集资金用途》</p> <p>《追认徐州市亿盛经济发展有限公司关联方及追认关联交易》</p> <p>《关于关联方为公司申请授信提供担保》</p> <p>《关于追认与上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司关联交易》</p> <p>《关于追认与上海亿摩阁置业有限公司关联交易》</p> <p>《关于追认与涟源亿丰房地产发展有限公司关联交易》</p>
--	---

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

报告期内公司严格遵循相关法律法规及公司章程规定，历次股东大会会议、董事会会议、监事会会议、专门委员会会议的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决及决议等事项均符合法律法规。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监事事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司由杭州智联房地产策划代理有限公司整体变更而来，变更后严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规及规章制度规范运作，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构方面年均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具体情况如下：

(一) 业务独立

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司拥有完整的业务体系、业务流程及直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情况。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未发生过显失公平的关联交易。

(二) 资产完整

公司拥有与经营相关的完整的业务体系，公司拥有开展业务所需的场地、资质等资产。公司资产与股东的资产严格分开，资产产权关系清晰，公司能够完全控制并支配所拥有的资产。公司资产独立完整、权属明晰。截止公开转让说明书签署日，公司不存在被控股股东占用资产、资金而损害公司利益的情况，也不存在利用公司资产或信用为股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

(三) 人员独立

公司具有独立的劳动、人事、工资等管理体系及独立的员工队伍，员工工资发放、福利支出与股东及其关联人严格分离。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务或在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

(四) 财务独立

公司独立核算、自负盈亏，设置了独立的财务部门。公司根据现行法律法规，结合公司自身情况，制定了财务管理制度，建立了独立完善的财务核算体系和严格的财务内控制度。公司财务负责人、财务会计人员均系专职工作人员，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情况。公司在银行独立开立账户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。公司不存在资金被公司股东或关联方占用的情况，不存在将所取得的借款、授信额度转借予股东或关联方使用的情况。

(五) 机构独立

公司根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并设置了相应的组织机构，建立了以股东大会为权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管

理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

综上所述，公司资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力及风险承受能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于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、经营状况和发展情况不断调整、完善。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

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相关制度，严格按照法律法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等规定，力争做到真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并严格依照《公司法》、《证券法》及相关信息披露规则的要求规范运作，努力寻求股东权益的最大化，切实维护公司股东的利益，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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	大信审字[2020]第 31-00022 号
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
审计报告日期	2020 年 4 月 20 日
注册会计师姓名	徐春、韩建春
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	0
会计师事务所审计报酬	13 万元

审计报告正文：

审计报告

大信审字[2020]第 31-00022 号

杭州智联商业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了杭州智联商业服务股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，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、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，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

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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国 · 北京

中国注册会计师：

二〇二〇年四月二十二日

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	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	36,304,522.86	52,487,631.25
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	五、（二）	270,000.00	-
应收账款	五、（三）	2,311,528.56	7,538,849.86
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	2,851,363.58	115,420.75
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、(五)	2,199,908.00	5,920,087.79
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、(六)	37,803.03	
流动资产合计		43,975,126.03	66,061,989.65
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、(七)	1,734,307.64	792,985.99
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、(八)	19,956.36	23,668.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(九)	764,559.27	1,490,094.99
递延所得税资产	五、(十)	454.28	623,205.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,519,277.55	2,929,954.57
资产总计		46,494,403.58	68,991,944.22
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、(十一)	1,696,878.66	453,980.74
预收款项	五、(十二)	5,246,362.24	5,105,013.58
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、(十三)	875,642.46	1,594,675.95
应交税费	五、(十四)	290,364.86	2,953,106.54
其他应付款	五、(十五)	705,033.02	787,598.17
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		8,814,281.24	10,894,374.98
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		8,814,281.24	10,894,374.98
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、(十六)	34,500,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(十七)	4,544,545.10	1,144,545.10
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	五、(十八)	5,704,699.63	5,704,699.63
一般风险准备			
未分配利润	五、(十九)	-7,069,122.39	21,248,324.51
归属于母公司所有者权益合计		37,680,122.34	58,097,569.24
少数股东权益			
所有者权益合计		37,680,122.34	58,097,569.24
负债和所有者权益总计		46,494,403.58	68,991,944.22

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		24,133,353.67	43,324,590.06
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		270,000.00	
应收账款	十三、(一)	1,713,442.06	6,891,798.20
应收款项融资			
预付款项		19,800.00	91,120.75
其他应收款	十三、(二)	1,577,515.00	5,915,301.96
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27,714,110.73	56,222,810.97
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、(三)	11,719,105.36	3,619,105.36
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		322,155.75	513,935.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		19,956.36	23,668.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		701,857.16	1,387,263.32
递延所得税资产			622,061.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,763,074.63	6,166,033.35
资产总计		40,477,185.36	62,388,844.32
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		200,000.00	
预收款项		800,000.00	146,775.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		436,600.35	1,109,591.16
应交税费		224,543.96	2,883,603.50
其他应付款		133,188.62	358,227.88
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		1,794,332.93	4,498,197.54
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,794,332.93	4,498,197.54
所有者权益：			
股本		34,500,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,163,650.46	2,763,650.46
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,704,699.63	5,704,699.63
一般风险准备			
未分配利润		-7,685,497.66	19,422,296.69
所有者权益合计		38,682,852.43	57,890,646.78
负债和所有者权益合计		40,477,185.36	62,388,844.32

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入		53,304,272.69	97,370,916.27
其中：营业收入	五、(二十)	53,304,272.69	97,370,916.27
利息收入		0	0
已赚保费		0	0
手续费及佣金收入		0	0
二、营业总成本		61,432,141.97	66,920,864.91
其中：营业成本	五、(二十)	46,574,899.39	53,920,006.78
利息支出		0	0
手续费及佣金支出		0	0
退保金		0	0
赔付支出净额		0	0
提取保险责任准备金净额		0	0
保单红利支出		0	0
分保费用		0	0
税金及附加	五、(二十一)	507,808.30	800,344.36
销售费用	五、(二十二)	3,659,556.83	3,653,167.13

管理费用	五、(二十三)	11,467,500.82	9,077,573.18
研发费用		0	0
财务费用	五、(二十四)	-777,623.37	-530,226.54
其中：利息费用		0	0
利息收入		791,990.83	545,192.44
加：其他收益	五、(二十五)	62,853.13	1,157,862.04
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(二十六)	-5,028.65	49,072.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0	0
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		0	0
汇兑收益(损失以“-”号填列)		0	0
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		0	0
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		0	0
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(二十七)	-4,593,660.44	0
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(二十八)	0	-2,764,968.84
资产处置收益(损失以“-”号填列)		0	0
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-12,663,705.24	28,892,017.22
加：营业外收入		34,795.34	6,004.21
减：营业外支出		20,629.63	53,555.04
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-12,649,539.53	28,844,466.39
减：所得税费用		667,907.37	7,857,225.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-13,317,446.90	20,987,241.11
其中：被合并方在合并前实现的净利润		0	0
(一) 按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-13,317,446.90	20,987,241.11
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		0	0
(二) 按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		0	0
2. 归属于母公司所有者的净利润		-13,317,446.90	20,987,241.11

(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额		0	0
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0	0
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		0	0
(1)重新计量设定受益计划变动额		0	0
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		0	0
(3)其他权益工具投资公允价值变动		0	0
(4)企业自身信用风险公允价值变动		0	0
(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		-13,317,446.90	20,987,241.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-13,317,446.90	20,987,241.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.42	0.70
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(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、(四)	40,629,978.63	89,711,599.80
减：营业成本	十三、(四)	38,255,148.82	49,054,450.37
税金及附加		482,092.50	788,242.99
销售费用		1,776,983.07	2,607,562.84
管理费用		8,614,877.74	7,173,380.46
研发费用			
财务费用		-718,475.37	-522,415.66
其中：利息费用			
利息收入		727,303.73	534,415.66
加：其他收益		16,243.05	1,157,862.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、(五)	600,000.00	49,072.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,321,327.98	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-2,891,054.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,485,733.06	28,926,259.23
加：营业外收入			
减：营业外支出			49,769.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,485,733.06	28,876,489.83
减：所得税费用		622,061.29	7,754,918.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,107,794.35	21,121,571.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,107,794.35	21,121,571.41
（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		-12,107,794.35	21,121,571.41
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：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

（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		58,644,884.83	111,183,992.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十二）	34,546,868.02	3,203,054.48
经营活动现金流入小计		93,191,752.85	114,387,046.86
购买商品、接受劳务支付的现金		10,687,339.69	7,058,529.76
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		46,163,356.40	57,679,865.47
支付的各项税费		5,706,542.60	15,290,898.45
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十二)	38,451,245.94	10,133,158.19
经营活动现金流出小计		101,008,484.63	90,162,451.87
经营活动产生的现金流量净额	五、(三十三)	-7,816,731.78	24,224,594.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			15,000,000.00
取得投资收益收到的现金			439,577.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			15,439,577.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,257,714.70	456,917.60
投资支付的现金			
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		8,661.91	
投资活动现金流出小计		1,266,376.61	456,917.60
投资活动产生的现金流量净额		-1,266,376.61	14,982,660.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,900,000.00	
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		7,900,000.00	
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		15,000,000.00	6,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		15,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-7,100,000.00	-6,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,183,108.39	33,207,255.08
加：期初现金及现金等价物余额		52,487,631.25	19,280,376.17

六、期末现金及现金等价物余额		36,304,522.86	52,487,631.25
----------------	--	---------------	---------------

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(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		46,025,923.08	95,837,088.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,329,517.43	3,948,866.84
经营活动现金流入小计		51,355,440.51	99,785,955.49
购买商品、接受劳务支付的现金		3,937,075.43	5,588,758.32
支付给职工以及为职工支付的现金		39,978,986.74	53,147,245.59
支付的各项税费		5,339,714.70	15,139,099.95
支付其他与经营活动有关的现金		6,687,271.71	8,852,753.42
经营活动现金流出小计		55,943,048.58	82,727,857.28
经营活动产生的现金流量净额		-4,587,608.07	17,058,098.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			15,000,000.00
取得投资收益收到的现金		600,000.00	439,577.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		600,000.00	15,439,577.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,628.32	161,409.91
投资支付的现金		8,100,000.00	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,103,628.32	1,161,409.91
投资活动产生的现金流量净额		-7,503,628.32	14,278,167.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,900,000.00	
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		7,900,000.00	
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		15,000,000.00	6,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流出小计		15,000,000.00	6,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-7,100,000.00	-6,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-19,191,236.39	25,336,265.99
加：期初现金及现金等价物余额		43,324,590.06	17,988,324.07
六、期末现金及现金等价物余额		24,133,353.67	43,324,590.06

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(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	30,000,000.00				1,144,545.10				5,704,699.63		21,248,324.51		58,097,569.24
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	30,000,000.00				1,144,545.10				5,704,699.63		21,248,324.51		58,097,569.24
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）	4,500,000.00				3,400,000.00						-28,317,446.90		-20,417,446.90
（一）综合收益总额											-13,317,446.90		-13,317,446.90
（二）所有者投入和减少资本	4,500,000.00				3,400,000.00								7,900,000.00
1. 股东投入的普通股	4,500,000.00				3,400,000.00								7,900,000.00
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											-15,000,000.00		-15,000,000.00

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-15,000,000.00		-15,000,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	34,500,000.00				4,544,545.10				5,704,699.63		-7,069,122.39		37,680,122.34

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	30,000,000.00				1,144,545.10				3,592,542.49		8,373,240.54		43,110,328.13
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	30,000,000.00				1,144,545.10			3,592,542.49		8,373,240.54		43,110,328.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,112,157.14		12,875,083.97		14,987,241.11
（一）综合收益总额										20,987,241.11		20,987,241.11
（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								2,112,157.14		-8,112,157.14		-6,000,000.00
1. 提取盈余公积								2,112,157.14		-2,112,157.14		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-6,000,000.00		-6,000,000.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	30,000,000.00				1,144,545.10			5,704,699.63		21,248,324.51		58,097,569.24

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

(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	30,000,000.00				2,763,650.46				5,704,699.63		19,422,296.69	57,890,646.78
加：会计政策变更												0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	30,000,000.00				2,763,650.46				5,704,699.63		19,422,296.69	57,890,646.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,500,000.00				3,400,000.00						-27,107,794.35	-19,207,794.35
（一）综合收益总额											-12,107,794.35	-12,107,794.35

(二) 所有者投入和减少资本	4,500,000.00				3,400,000.00							7,900,000.00
1. 股东投入的普通股	4,500,000.00				3,400,000.00							7,900,000.00
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											-15,000,000.00	-15,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-15,000,000.00	-15,000,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	34,500,000.00				6,163,650.46				5,704,699.63		-7,685,497.66	38,682,852.43

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	30,000,000.00				2,763,650.46				3,592,542.49		6,412,882.42	42,769,075.37
加：会计政策变更												0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	30,000,000.00				2,763,650.46				3,592,542.49		6,412,882.42	42,769,075.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											13,009,414.27	15,121,571.41
（一）综合收益总额											21,121,571.41	21,121,571.41
（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								2,112,157.14		-8,112,157.14	-6,000,000.00
1. 提取盈余公积								2,112,157.14		-2,112,157.14	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配										-6,000,000.00	-6,000,000.00
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	30,000,000.00				2,763,650.46			5,704,699.63		19,422,296.69	57,890,646.78

法定代表人：张风良

主管会计工作负责人：詹文婷

会计机构负责人：詹文婷

杭州智联商业服务股份有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

杭州智联商业服务股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身杭州智联房地产策划代理有限公司,系由林建军、张新全、叶尚敏于2005年12月2日出资500,000.00元设立的有限责任公司。

2015年8月,整体变更设立为杭州智联房地产代理股份有限公司,申请登记的注册资本为人民币30,000,000.00元。本公司以截止2015年6月30日经审计的净资产32,763,650.46元,按照1:0.9156的比例折为30,000,000.00股,每股面值1.00元,其余部分2,763,650.46元转为资本公积。2019年9月,申请变更公司名称为杭州智联商业服务股份有限公司。截止2019年12月31日,公司股本34,500,000.00元。

公司注册地址: 杭州市萧山区宁围街道保亿中心1幢1601室

组织形式: 新三板挂牌股份有限公司(835432)

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

企业的业务性质: 从事房地产信息咨询、地块研究、营销策划、销售代理、招商代理及运营管理等业务。

主要经营活动: 企业管理, 商业品牌管理, 商场经营管理, 服务: 房产中介, 企业形象策划, 承办会展, 市场调查, 企业营销策划。(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)

(三) 财务报告的批准报出者和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22日决议批准报出。

(四) 本年度合并财务报表范围

本公司2019年度纳入合并范围的公司共4户, 详见本附注“七、在其他主体中的权益”。
本公司本期合并范围比上期变动2户, 详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营：本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司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。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，

体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

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。

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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

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) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2.金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包

括利息和股利收入)计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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,交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的,由企业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,其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后,对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息,判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;③该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的,但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的,且保留了对该金融资

产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）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之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

（2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

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

（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务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。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：本公司合并范围内关联方之间的往来款项

应收账款组合 2：除组合 1 以外的应收账款

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

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。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合序号	组合名称	计提方法
组合 1	本公司合并范围内关联方之间的往来款项	不计提坏账准备
组合 2	除组合 1 以外的应收账款	采用账龄分析法计提坏账准备
组合 1	银行承兑汇票	不计提坏账准备
组合 2	商业承兑汇票	类比应收账款计提坏账准备

采用组合二计提坏账准备，预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率计提比例 (%)
1 年以内	5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	50
3 年以上	100

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。对于包含重大融资成分的应收款项、和

《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：本公司合并范围内关联方之间的往来款项

其他应收款组合 2：除组合 1 以外的其他应收款

组合序号	组合名称	计提方法
组合 1	本公司合并范围内关联方之间的往来款项	不计提坏账准备
组合 2	除组合 1 以外的其他应收款	采用账龄分析法计提坏账准备

采用组合二计提坏账准备，预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率计提比例 (%)
1 年以内	0
1 至 2 年	10
2 至 3 年	50
3 年以上	100

2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(十一) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行

权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2.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。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十二) 固定资产

1.固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75
办公设备	4	5	23.75
其他	5	5	19.00
绿化工程	3	5	31.67

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十三）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十四）无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5、10	年限平均法

2.使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确认为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（十五）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十六）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。

长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十八) 收入

1. 提供劳务收入确认原则

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

2. 业务分类

公司主营业务分为两类：全案代理服务业务、招商代理服务业务。全案代理服务业务系指将房地产销售给购房者，涉及房屋所有权的转移；招商代理服务业务系将房屋出租给客户，不涉及房屋所有权的转移。

3. 劳务收入确认方法

全案代理服务业务：代理销售前一般每月收取固定的策划研究费，收入依据合同约定的时间和金额每月末确定；项目代理销售开始后，每月统计销售情况，按照提成点数确认相应的佣金，并交由客户确认，客户确认无误后，达到收入确认时间。

（十九）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助或确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接

计入当期损益或冲减相关成本。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十一) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十二) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（十）（十一）。

（2）财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

2. 会计政策变更的影响

（1）执行新金融工具准则的影响

本公司执行新金融工具准则，对报告期内报表项目无影响。

（2）执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	16%、13%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同企业所得税税率的纳税主体，详见下表：

纳税主体名称	所得税税率
杭州泰林房地产代理有限公司	5%
杭州智联博城商业经营管理有限公司	5%
上海孚祐商业管理有限公司	5%

纳税主体名称	所得税税率
泰顺智联博城企业管理有限公司	5%

(二)重要税收优惠及批文

杭州泰林房地产代理有限公司、杭州智联博城商业经营管理有限公司、上海孚祐商业管理有限公司及泰顺智联博城企业管理有限公司均属于小微企业，根据财税〔2019〕13号相关规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即本年实际所得税税率为5%。

五、合并财务报表重要项目注释

(一)货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金	85,539.30	25,593.01
银行存款	36,218,983.56	52,462,038.24
合计	36,304,522.86	52,487,631.25

(二)应收票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	270,000.00	
合计	270,000.00	

(三)应收账款

1.应收账款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	582,350.00	6.74	582,350.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	8,053,780.86	93.26	5,742,252.30	71.30
其中：组合：账龄组合	8,053,780.86	93.26	5,742,252.30	71.30
合计	8,636,130.86	100.00	6,324,602.30	73.23

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	1,015,457.52	8.45	1,015,457.52	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	11,008,556.25	91.55	3,469,706.39	31.52
其中：组合：账龄组合	11,008,556.25	91.55	3,469,706.39	31.52
合计	12,024,013.77	100.00	4,485,163.91	37.30

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
桐乡新影置业发展有限公司	582,350.00	582,350.00	1年以内	100	预计无法收回
合计	582,350.00	582,350.00			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合：按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	1,513,762.70	5.00	75,688.14	5,057,418.09	5	252,870.91
1至2年	588,880.00	10	58,888.00	686,924.00	10	68,692.40
2至3年	686,924.00	50	343,462.00	4,232,142.16	50	2,116,071.08
3年以上	5,264,214.16	100	5,264,214.16	1,032,072.00	100	1,032,072.00
合计	8,053,780.86	71.30	5,742,252.30	11,008,556.25	31.52	3,469,706.39

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 2,883,126.44 元。

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
临洮隆晟房地产开发有限责任公司	销售代理款	420,716.63	无法收回	董事长审批	否
无锡仁发合作置业企业(普通合伙)	销售代理款	60,097.60	无法收回	董事长审批	否
无锡瑞廷西郊酒店管理有限公司	销售代理款	80,000.00	无法收回	董事长审批	否
蓬安亿联置业有限公司	销售代理款	265,160.00	无法收回	董事长审批	否
营山亿联置业有限公司	销售代理款	92,935.38	无法收回	董事长审批	否
无锡亿丰置业有限公司	销售代理款	96,547.92	无法收回	董事长审批	否
合计		1,015,457.53			

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 6,565,444.16 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 76.02%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 5,965,452.16 元。

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备余额
百色上亿置业有限公司	3,263,891.16	37.79	3,263,891.16
浙江亿丰置业有限公司	1,032,072.00	11.95	1,032,072.00
茂名亿丰投资置业有限公司	958,251.00	11.10	958,251.00
陕西亿丰市场开发有限公司	728,880.00	8.44	128,888.00
桐乡新影置业发展有限公司	582,350.00	6.74	582,350.00
合计	6,565,444.16	76.02	5,965,452.16

(四) 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	2,831,563.58	99.31	115,420.75	100.00
1 至 2 年	19,800.00	0.69		
合计	2,851,363.58	100.00	115,420.75	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例（%）
上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司	2,831,563.58	99.31
同道精英（天津）信息技术有限公司	19,800.00	0.69
合计	2,851,363.58	100.00

(五) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	4,116,606.80	6,126,252.59
减：坏账准备	1,916,698.80	206,164.80
合计	2,199,908.00	5,920,087.79

其他应收款项

1. 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	323,588.00	423,372.24
保证金	1,898,600.00	3,800,000.00

款项性质	期末余额	期初余额
押金	206,364.80	207,864.80
社保		2,285.83
代垫款	1,688,054.00	1,685,554.00
个人公积金		7,175.72
减：坏账准备	1,916,698.80	206,164.80
合计	2,199,908.00	5,920,087.79

2.其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	2,003,888.00	48.68	5,911,887.79	96.50
1至2年	1,898,354.00	46.11	9,000.00	0.15
2至3年	9,000.00	0.22	200.00	0.00
3年以上	205,364.80	4.99	205,164.80	3.35
合计	4,116,606.80	100.00	6,126,252.59	100.00

3.坏账准备计提情况

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）	
期初余额	206,164.80			206,164.80
期初余额在本期重新评估后	206,164.80			206,164.80
本期计提	24,980.00		1,685,554.00	1,710,534.00
期末余额	231,144.80		1,685,554.00	1,916,698.80

4.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备余额
安徽兆源置业有限公司	代垫款	1,685,554.00	1-2年	40.95	1,685,554.00
周口市巾邦置地有限公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	24.29	-
陕西跨海实业有限公司	保证金	500,000.00	1年以内	12.15	
安徽凯耀基业地产有限公司	保证金	348,600.00	2年以内	8.47	14,860.00
杭州捍联置业有限公司	押金	187,996.20	3年以上	4.57	187,996.20
合计		3,722,150.20		90.43	1,888,410.20

(六)其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	37,803.03	
合计	37,803.03	

(七) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	1,734,307.64	792,985.99
合计	1,734,307.64	792,985.99

固定资产情况

项目	电子设备	运输设备	办公设备	其他设备	绿化工程	合计
一、账面原值						
1.期初余额	518,229.96	1,548,046.00	424,866.81	208,737.86		2,699,880.63
2.本期增加金额	54,778.76				1,162,135.94	1,216,914.70
购置	54,778.76				1,162,135.94	1,216,914.70
3.本期减少金额	126,315.00		87,439.00			213,754.00
处置或报废	126,315.00		87,439.00			213,754.00
4.期末余额	446,693.72	1,548,046.00	337,427.81	208,737.86	1,162,135.94	3,703,041.33
二、累计折旧						
1.期初余额	324,038.95	1,305,976.97	263,658.64	13,220.08		1,906,894.64
2.本期增加金额	105,220.00	54,378.95	61,750.16	39,660.24		261,009.35
计提	105,220.00	54,378.95	61,750.16	39,660.24		261,009.35
3.本期减少金额	117,136.24		82,034.06			199,170.30
处置或报废	117,136.24		82,034.06			199,170.30
4.期末余额	312,122.71	1,360,355.92	243,374.74	52,880.32		1,968,733.69
三、账面价值						
1.期末账面价值	134,571.01	187,690.08	94,053.07	155,857.54	1,162,135.94	1,734,307.64
2.期初账面价值	194,191.01	242,069.03	161,208.17	195,517.78		792,985.99

(八) 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	28,814.70	28,814.70
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	28,814.70	28,814.70
二、累计摊销		
1.期初余额	5,146.62	5,146.62
2.本期增加金额	3,711.72	3,711.72

项目	软件	合计
(1) 计提	3,711.72	3,711.72
3.本期减少金额		
4.期末余额	8,858.34	8,858.34
三、账面价值		
1.期末账面价值	19,956.36	19,956.36
2.期初账面价值	23,668.08	23,668.08

(九) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
广告位安装	102,831.67		40,129.56		62,702.11
装修费用	1,291,848.00		645,924.00		645,924.00
OA 系统	95,415.32		39,482.16		55,933.16
合计	1,490,094.99		725,535.72		764,559.27

(十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	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	454.28	9,085.60	623,205.51	2,499,687.28
小 计	454.28	9,085.60	623,205.51	2,499,687.28

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	8,232,215.60	144,111.90
可抵扣亏损	8,778,638.13	818,045.66
合计	17,010,853.73	962,157.56

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2022	377,911.77	377,911.77	
2023	440,133.89	440,133.89	
2024	7,960,592.47		
合计	8,778,638.13	818,045.66	

(十一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,696,878.66	453,980.74
合计	1,696,878.66	453,980.74

(十二) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,117,031.24	5,105,013.58
1年以上	129,331.00	
合计	5,246,362.24	5,105,013.58

(十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	1,018,741.51	43,377,986.45	43,751,661.63	645,066.33
离职后福利-设定提存计划	535,411.04	2,042,489.24	2,347,324.15	230,576.13
辞退福利	40,523.40	37,500.00	78,023.40	-
合计	1,594,675.95	45,457,975.69	46,177,009.18	875,642.46

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	943,637.58	37,608,751.99	38,131,020.29	421,369.28
职工福利费	11,130.00	1,888,678.74	1,899,808.74	
社会保险费	63,875.10	2,055,518.81	1,929,367.38	190,026.53
其中：医疗保险费	54,621.79	1,812,134.21	1,699,787.08	166,968.92
工伤保险费	2,080.82	37,219.01	35,324.38	3,975.45
生育保险费	7,172.49	206,165.59	194,255.92	19,082.16
住房公积金	-	1,318,109.00	1,318,109.00	-
工会经费和职工教育经费	98.83	506,927.91	473,356.22	33,670.52
合计	1,018,741.51	43,377,986.45	43,751,661.63	645,066.33

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	532,809.99	1,956,198.08	2,266,382.84	222,625.23
失业保险费	2,601.05	86,291.16	80,941.31	7,950.90
合计	535,411.04	2,042,489.24	2,347,324.15	230,576.13

(十四) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
----	------	------

税种	期末余额	期初余额
增值税	155,468.32	506,031.95
企业所得税	24,775.50	2,315,708.62
个人所得税	87,301.78	73,648.99
城市维护建设税	11,191.20	31,281.73
教育费附加	5,009.61	13,799.77
地方教育费附加	3,339.75	9,046.89
印花税	3,278.70	3,147.34
水利建设基金		441.25
合计	290,364.86	2,953,106.54

(十五) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
其他应付款项	705,033.02	787,598.17
合计	705,033.02	787,598.17

按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
社保		97,009.08
工资		24,000.00
代付费	198,770.32	147,970.80
物业费		18,687.80
保证金		11,164.25
押金	266,251.00	189,703.07
残保金		125,658.10
报销款	91,630.70	163,367.57
其它	148,381.00	10,037.50
合计	705,033.02	787,598.17

(十六) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)		期末余额
		发行新股	小计	
张风良	11,101,000.00			11,101,000.00
杭州跨海投资有限公司	8,399,000.00			8,399,000.00
张艳丽	3,000,000.00			3,000,000.00
胡维维	3,000,000.00			3,000,000.00
上海浩毓资产管理合伙企业(有限合伙)	1,500,000.00			1,500,000.00
俞雪华	1,500,000.00			1,500,000.00
秦喆	1,500,000.00			1,500,000.00
邱小巧		4,500,000.00	4,500,000.00	4,500,000.00

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)		期末余额
		发行新股	小计	
合计	30,000,000.00	4,500,000.00	4,500,000.00	34,500,000.00

(十七) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	1,144,545.10	3,600,000.00	200,000.00	4,544,545.10
合计	1,144,545.10	3,600,000.00	200,000.00	4,544,545.10

(十八) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	5,704,699.63			5,704,699.63
合计	5,704,699.63			5,704,699.63

(十九) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	21,248,324.51	
调整后期初未分配利润	21,248,324.51	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-13,317,446.90	
应付普通股股利	-15,000,000.00	
期末未分配利润	-7,069,122.39	

(二十) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	53,304,272.69	46,574,899.39	97,370,916.27	53,920,006.78
全案代理	32,558,743.72	32,623,245.79	81,825,776.59	42,211,260.06
招商运营	20,745,528.97	13,951,653.60	15,545,139.68	11,708,746.72
合计	53,304,272.69	46,574,899.39	97,370,916.27	53,920,006.78

(二十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	164,969.86	353,331.09
教育费附加	76,371.09	153,354.98
地方教育费附加	49,598.75	102,550.12
车船使用税	5,520.00	1,020.00
印花税	5,303.66	3,647.34
水利建设基金		441.25
残保金	206,044.94	185,999.58
合计	507,808.30	800,344.36

(二十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,146,077.52	2,170,388.09
通讯费	32,000.00	25,900.00
办公费	3,151.00	2,897.00
差旅费	521,291.05	327,931.66
汽车交通费	8,000.00	23,270.09
业务招待费	66,463.50	55,976.00
其他	27,170.94	15,992.45
业务宣传费	770,695.28	579,304.76
广告费	257,254.74	451,507.08
长期待摊费用摊销	36,785.43	
物料费	790,667.37	
合计	3,659,556.83	3,653,167.13

(二十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,159,424.32	4,142,462.50
房租	1,526,687.69	1,371,266.66
折旧与摊销	886,272.59	691,031.07
中介服务费	1,069,208.40	839,131.76
会务费	836,184.47	540,570.80
办公费	385,251.61	435,713.89
差旅费	112,905.04	385,679.74
诉讼费及其他	1,874.67	285,335.27
汽车交通费	49,722.85	135,993.40
业务招待费	265,218.82	250,388.09
劳动保护费	36,671.26	-
人力资源费	138,079.10	-
合计	11,467,500.82	9,077,573.18

(二十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	791,990.83	545,192.44
手续费支出	14,367.46	14,965.90
合计	-777,623.37	-530,226.54

(二十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
租金补助		1,095,000.00	与收益相关
个税手续费	1,045.06	62,862.04	与收益相关

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
进项税加计抵扣	52,417.07		与收益相关
稳岗补贴	9,391.00		与收益相关
合计	62,853.13	1,157,862.04	

(二十六) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,028.65	
理财产品收益		49,072.66
合计	-5,028.65	49,072.66

(二十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-2,883,126.44	--
其他应收款信用减值损失	-1,710,534.00	--
合计	-4,593,660.44	--

(二十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	--	-2,970,373.48
其他应收款坏账损失	--	205,404.64
合计		-2,764,968.84

(二十九) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	25,958.20		25,958.20
其他	8,837.14	6,004.21	8,837.14
合计	34,795.34	6,004.21	34,795.34

2. 计入营业外收入的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
2018年消费者维权现金单位奖励(上海市奉贤区市场监督管理局)	2,000.00		与收益相关
就困补助(失保基金代理支付专户)	23,958.20		与收益相关
合计	25,958.20		

(三十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,000.00		10,000.00
非流动资产损坏报废损失	10,629.63		10,629.63
滞纳金		1,269.40	
赔偿金		48,500.00	
其他		3,785.64	
合计	20,629.63	53,555.04	20,629.63

(三十一) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	45,156.14	7,998,840.83
递延所得税费用	622,751.23	-141,615.55
合计	667,907.37	7,857,225.28

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-12,649,539.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,162,384.89
子公司适用不同税率的影响	111,755.55
调整以前期间所得税的影响	836.11
因可实现性的判断发生变化而转销前期确认的递延所得税资产	622,665.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	30,033.97
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	3,064,731.34
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	270.23
所得税费用	667,907.37

(三十二) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	34,546,868.02	3,203,054.48
其中:		
政府补助	35,349.20	1,095,000.00
收回项目保证金	33,601,400.00	1,500,000.00
利息收入	791,990.83	545,192.44
个税手续费	1,045.06	62,862.04
其他	117,082.93	

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与经营活动有关的现金	38,451,245.94	10,133,158.19
其中：		
付现费用	6,635,507.21	4,632,638.29
代垫款	101,371.27	1,685,554.00
支付项目保证金	31,700,000.00	3,800,000.00
银行手续费	14,367.46	14,965.90

2. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金	8,661.91	
其中：处置子公司支付的现金净额	8,661.91	

(三十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-13,317,446.90	20,987,241.11
加：信用减值损失	4,593,660.44	
资产减值准备		2,764,968.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	264,058.62	251,043.18
无形资产摊销	3,711.72	3,095.34
长期待摊费用摊销	725,535.72	686,511.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,629.63	
投资损失（收益以“-”号填列）	5,028.65	-49,072.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	622,751.23	-141,615.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,113,397.82	823,178.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,838,058.71	-1,100,755.39
经营活动产生的现金流量净额	-7,816,731.78	24,224,594.99
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	36,304,522.86	52,487,631.25
减：现金的期初余额	52,487,631.25	19,280,376.17
现金及现金等价物净增加额	-16,183,108.39	33,207,255.08

2. 报告期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期支付的现金或现金等价物	

项目	金额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	8,661.91
其中：彬县智博商业经营管理有限公司	8,661.91
处置子公司收到的现金净额	-8,661.91

3. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	36,304,522.86	52,487,631.25
其中：库存现金	85,539.30	25,593.01
可随时用于支付的银行存款	36,218,983.56	52,462,038.24
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	36,304,522.86	52,487,631.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、合并范围的变更

(一) 本期出售子公司股权情况

存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权 处置 价款	股权 处置 比例 (%)	股权 处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资益的金额
彬县智博商业 经营管理有限 公司	0	100	转让	2019.8.16	股权转 让文件	-5,028.65						

(二) 合并范围发生变化的其他原因

2019年本公司新设全资子公司泰顺智联博城企业管理有限公司，注册资本人民币910.00万元，截至到2019年12月31日实际出资人民币810.00万元。

七、在其他主体中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
杭州泰林房地产代理有限公司	杭州	杭州	地产信息咨询、房地产前期及营销策划代理等	100.00	-	同一控制下企业合并
杭州智联博城商业经营管理有限公司	杭州	杭州	企业管理，商业品牌管理，商场经营管理，房地产咨询等	100.00	-	新设
上海孚祐商业管理有限公司	上海	上海	企业管理咨询，物业管理，停车场经营管理，房地产经纪等	100.00	-	新设
泰顺智联博城企业经营管理有限公司	浙江	浙江	企业管理，商业品牌管理，房地产经纪等	100.00	-	新设

注：上海孚祐商业管理有限公司为本公司的孙公司。

八、与金融工具相关的风险

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

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

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为有效防范，公司主要采取以下措施：

（1）在签订新合同之前，公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和银行资信证明（当此信息可获取时）。

（2）通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。公司通过上述主要防范措施控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收到期债权，降低风险。由于公司目前采取较严格的信用政策，管理层认为由赊销导致的客户信用风险已大为降低。

（二）流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司财务部集中控制。财务部通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、吸收直接投资等多种融资手段，并采取融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已进行权益融资以满足营运资金需求和资本开支。

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

本公司无母公司，张风良为公司实际控制人。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海跨海实业有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
上海亿摩阁置业有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
上海亿摩阁资产管理合伙企业（有限合伙）	实际控制人张风良控制的其他企业
上海百欣企业管理有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
德州亿丰置业有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
上海奥博贸易有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
陕西亿丰市场开发有限公司	实际控制人张风良关联的其他企业
上海亿丰企业集团（淮安）投资有限公司	实际控制人张风良关联的其他企业
上海猎融投资管理有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
上海猎融资产管理有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
杭州佰悦实业有限公司	股东林建军控制的其他企业
杭州佰悦和智投资有限公司	股东林建军控制的其他企业
杭州佰悦贸易有限公司	股东林建军控制的其他企业
上海裕翔建材有限公司	股东邱小巧关联的其他企业
上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司	股东邱小巧关联的其他企业
昆山和田生物科技发展有限公司	董事张新全关联的其他企业
上海亿丰企业集团（淮安）投资有限公司	董事张新全关联的其他企业
上海意博物业管理有限公司	董事张新全关联的其他企业
上海猎融投资管理有限公司	董事张新全控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海浩毓资产管理合伙企业（有限合伙）	董事张新全关联的其他企业
上海猎融序进投资合伙企业（有限合伙）	董事张新全控制的其他企业
上海跨海装饰工程有限公司	董事张新全关联的其他企业
浙江亿丰投资股份有限公司	董事张新全关联的其他企业
昆山亿丰置业有限公司	董事张新全关联的其他企业
上海益饰实业有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
安徽亿盛置业有限公司	实际控制人张风良控制的其他企业
重庆亿丰置业有限公司	实际控制人张风良关联的其他企业
徐州市亿盛经济发展有限公司	董事邱梦倩（及股东邱小巧）关联的其他企业
上海亿摩阁投资管理有限公司	董事长张风良胞兄关联的企业
涟源亿丰房地产发展有限公司	董事张新全任董事兼总经理的企业

(四) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
销售商品、提供劳务：							
重庆亿丰置业有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价			7,319,635.85	7.52
陕西亿丰市场开发有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价			669,493.58	0.69
安徽亿盛置业有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	4,680,512.81	8.78	84,905.66	0.09
上海益饰实业有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价			1,132,075.47	1.16
上海亿摩阁投资管理有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	566,037.74	1.06		
上海亿摩阁置业有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	330,188.68	0.62		
上海亿丰企业集团（淮安）投资有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	831,421.23	1.56		
上海意博物业管理有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	89,622.64	0.17		
徐州市亿盛经济发展有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	644,248.33	1.21		
涟源亿丰房地产发展有限公司	提供劳务	代理服务	市场定价	56,603.77	0.11		
采购商品、接受劳务：							
上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司	采购商品	水电费	市场定价	1,584,047.41	100	1,833,006.13	100

2. 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合计	1,454,900.00	1,209,230.85

(五)关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
陕西亿丰市场开发有限公司	728,880.00	128,888.00	849,633.20	49,481.66
上海亿摩阁投资管理有限公司	300,000.00	15,000.00		
徐州市亿盛经济发展有限公司	260,000.00	13,000.00		
合计	1,288,880.00	156,888.00	849,633.20	49,481.66

2.应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款:		
上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司		194,385.91
合计		194,385.91

3.预付项目

项目名称	期末余额	期初余额
预付款项:		
昆山亿丰置业有限公司		24,300.00
上海亿丰五金家居市场经营管理有限公司	2,831,563.58	
合计	2,831,563.58	24,300.00

十、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下:

项目名称	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第 1 年	1,184,376.00	1,184,376.00
资产负债表日后第 2 年		1,184,376.00
合计	1,184,376.00	2,368,752.00

(二) 或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

(一)对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来, 对肺炎疫情的防控工作

正在全国范围内持续进行。

肺炎疫情一定程度上影响了本公司正常的经营活动，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

(二) 转让孙公司

本公司拟转让孙公司上海孚祐商业管理有限公司股权，转让相关事宜尚在进行中。

十二、其他重要事项

公司基于下述原因未披露分部报告：

提供分部信息是基于公司存在多种经营，而公司主营业务为房产相关的全案及招商代理，业务相对单一。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	582,350.00	7.64	582,350.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	7,038,307.86	92.36	5,324,865.80	75.66
其中：组合 1：账龄组合	7,038,307.86	92.36	5,324,865.80	75.66
合计	7,620,657.86	100.00	5,907,215.80	77.52

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	1,015,457.52	9.05	1,015,457.52	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	10,205,950.55	90.95	3,314,152.35	32.47
其中：组合 1：账龄组合	10,205,950.55	90.95	3,314,152.35	32.47
合计	11,221,408.07	100.00	4,329,609.87	38.58

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
桐乡新影置业发展有限公司	582,350.00	582,350.00	1年以内	100	预计无法收回
合计	582,350.00	582,350.00			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	1,072,052.70	5.00	53,602.64	4,828,575.38	5.00	241,428.77
1至2年	588,880.00	10.00	58,888.00	330,000.01	10.00	33,000.00
2至3年	330,000.00	50.00	165,000.00	4,015,303.16	50.00	2,007,651.58
3年以上	5,047,375.16	100.00	5,047,375.16	1,032,072.00	100.00	1,032,072.00
合计	7,038,307.86	75.66	5,324,865.80	10,205,950.55	32.47	3,314,152.35

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 2,610,793.98 元。

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
临洮隆晟房地产开发有限责任公司	销售代理款	420,716.63	无法收回	董事长审批	否
无锡仁发合作置业企业(普通合伙)	销售代理款	60,097.60	无法收回	董事长审批	否
无锡瑞廷西郊酒店管理有限公司	销售代理款	80,000.00	无法收回	董事长审批	否
蓬安亿联置业有限公司	销售代理款	265,160.00	无法收回	董事长审批	否
营山亿联置业有限公司	销售代理款	92,935.38	无法收回	董事长审批	否
无锡亿丰置业有限公司	销售代理款	96,547.92	无法收回	董事长审批	否
合计		1,015,457.53			

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 6,348,605.16 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 83.30%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 5,748,613.16 元。

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
百色上亿置业有限公司	3,263,891.16	42.83	3,263,891.16
浙江亿丰置业有限公司	1,032,072.00	13.54	1,032,072.00
茂名亿丰投资置业有限公司	741,412.00	9.73	741,412.00
陕西亿丰市场开发有限公司	728,880.00	9.56	128,888.00
桐乡新影置业发展有限公司	582,350.00	7.64	582,350.00
合计	6,348,605.16	83.30	5,748,613.16

(二)其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	3,494,213.80	6,121,466.76
减：坏账准备	1,916,698.80	206,164.80
合计	1,577,515.00	5,915,301.96

其他应收款项

1.其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	204,695.00	423,372.24
保证金	1,398,600.00	3,800,000.00
代垫款	1,685,554.00	1,685,554.00
押金	205,364.80	205,364.80
其它		7,175.72
减：坏账准备	1,916,698.80	206,164.80
合计	1,577,515.00	5,915,301.96

2.其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,381,495.00	39.54	5,907,101.96	96.50
1 至 2 年	1,898,354.00	54.32	9,000.00	0.15
2 至 3 年	9,000.00	0.26	200.00	0.00

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
3 年以上	205,364.80	5.88	205,164.80	3.35
合计	3,494,213.80	100.00	6,121,466.76	100.00

4. 坏账准备计提情况

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)	
期初余额	206,164.80			206,164.80
期初余额在本期重新评估后	206,164.80			206,164.80
本期计提	24,980.00		1,685,554.00	1,710,534.00
期末余额	231,144.80		1,685,554.00	1,916,698.80

4.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
安徽兆源置业有限公司	代垫款	1,685,554.00	1-2 年	48.24	1,685,554.00
周口市巾邦置地有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	28.62	-
安徽凯耀基业地产有限公司	保证金	348,600.00	2 年以内	9.98	14,860.00
杭州捍联置业有限公司	押金	187,996.20	3 年以上	5.38	187,996.20
丽水幸福园置业有限公司	保证金	50,000.00	1-2 年	1.43	5,000.00
合计		3,272,150.20		93.65	1,893,410.20

(三) 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	11,719,105.36		11,719,105.36	3,619,105.36	-	3,619,105.36
合计	11,719,105.36		11,719,105.36	3,619,105.36	-	3,619,105.36

(四) 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
杭州泰林房地产代理有限公司	2,119,105.36			2,119,105.36		
杭州智联博城商业经营管理有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
泰顺智联博城企业经营管理有限公司		8,100,000.00		8,100,000.00		
合计	3,619,105.36	8,100,000.00		11,719,105.36		

(五) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	40,629,978.63	38,255,148.82	89,711,599.80	49,054,450.37
全案代理	31,394,308.37	30,785,990.80	81,825,776.59	42,211,260.06
招商运营	9,235,670.26	7,469,158.02	7,885,823.21	6,843,190.31
合计	40,629,978.63	38,255,148.82	89,711,599.80	49,054,450.37

(六) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	600,000.00	
理财产品收益		49,072.66
合计	600,000.00	49,072.66

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-10,629.63	
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	78,375.27	
3. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	-5,028.65	
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,162.86	
5. 所得税影响额	-2,979.28	
合计	58,574.85	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	-28.96	41.89	-0.42	0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-29.09	40.52	-0.42	0.67

杭州智联商业服务股份有限公司

二〇二〇年四月二十二日

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：

公司董事会办公室