

房掌柜 | 股票代码
FZG360.COM | 836918

2019

— 年度报告 —

ANNUAL REPORT

西藏房掌柜网络股份有限公司

2019年度大事记



2019年房掌柜集团与深圳广电集团、深圳特区报进行战略合作

由深圳广播电影电视集团、深圳特区报、房掌柜联合主办，粤港澳大湾区研究院指导、广东省房协支持的“大湾区·湾区人居大巡礼”区域发展高峰论坛，从2019年5月开始启动，陆续落地深圳各个热点行政区域并贯穿全年，进一步提升了房掌柜的影响力和业绩签单。



2019年4-5月

深耕粤港澳大湾区和长三角 新增嘉兴和肇庆子公司

公司采用“掌柜合伙人”直营模式，分别在长三角和粤港澳大湾区落地成立了嘉兴市房掌柜网络科技有限公司、肇庆市房掌柜网络技术有限公司，由房掌柜控股以合伙人模式来共同经营。

2019年5月

房掌柜主导研发的 区块链项目“房云链”落户广州黄埔



随着广州黄埔“区块链10条2.0”政策的出炉，以及黄埔10亿元区块链产业基金的设立，黄埔着重构建区块链产业生态系统，建设以区块链为特色的中国软件名城示范区的规划进一步明朗，房掌柜研发的中国房地产首个区块链商业场景应用项目“房云链”，5月正式注册落地广州黄埔区块链产业园。



2019年6月

掌柜装饰与红星美凯龙住建集采 达成战略合作

2019年6月，房掌柜控股的深圳掌柜装饰与上海红星美凯龙旗下的住建集采平台，在红星美凯龙总部签署了战略合作协议。红星美凯龙承诺面向掌柜装饰免费开放分享，提供产品质量负全责、整装两年质保终生维保、差价3倍退赔等服务。



2019年

房掌柜与东方文化达成战略合作， 推动文旅项目发展提升业绩

房掌柜与东方文化旅游发展有限公司在深圳正式签署了战略合作协议，双方将在多领域通过文旅项目开展战略合作，包括但不限于文化旅游项目、康养、电竞赛事、体育、全域旅游、音乐、动漫、影视、综艺、主题公园等核心业态，以及相关商业、教育、社交、大数据等衍生业态的合作。

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	24
第六节	股本变动及股东情况	28
第七节	融资及利润分配情况	30
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	32
第九节	行业信息	35
第十节	公司治理及内部控制	36
第十一节	财务报告	41

释义

释义项目	指	释义
房掌柜、本公司、公司、股份公司	指	西藏房掌柜网络股份有限公司
广州房掌柜	指	广州市房掌柜网络技术有限公司
深圳掌柜	指	深圳市掌柜网络技术有限公司
西藏房掌柜	指	西藏房掌柜投资有限公司
深圳前海掌柜投资	指	深圳前海掌柜投资管理中心(有限合伙)
股东大会	指	西藏房掌柜网络股份有限公司股东大会
董事会	指	西藏房掌柜网络股份有限公司董事会
监事会	指	西藏房掌柜网络股份有限公司监事会
公司章程	指	西藏房掌柜网络股份有限公司章程
报告期、本年度、本期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
“三会”议事规则	指	西藏房掌柜网络股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
主办券商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统

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。

公司负责人张毅、主管会计工作负责人刘国俸及会计机构负责人（会计主管人员）刘国俸保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

亚太(集团)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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

1、列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

董事卢维钧因公出差缺席，未委托其他董事代为表决。

【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的风险	<p>房掌柜目前服务的客户主要以房地产新房开发业务为核心的房企和相关购房客户为主，受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业，同时还可通过对其它行业的规划，间接影响房地产综合服务市场，因此公司的发展与国家房地产宏观调控政策密切相关。</p> <p>2019年房地产市场楼市政策依旧延续了“房住不炒”的调控主旋律，这也将成为房地产市场今后的长效调控机制。报告期内，房地产市场因政策调控的区域差异而表现不同，“因城施策”的政策也得以快速贯彻和实施。由于房地产市场外部环境发生的深刻变化，5月以来金融监管力度加强，房企的融资环</p>

	境趋紧，下半年的市场出现明显降温 and 分化，房企采取灵活的销售和营销策略加速项目去化效果不明显。
市场竞争风险	<p>近年来，国内房地产行业投资与销售规模均实现了较快的增长，房地产互联网营销公司在行业的快速发展过程中，进入房地产营销服务领域的竞争公司数量增加，房地产互联网营销服务业也面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业需要不断创新的服务需求，对房地产互联网营销服务企业的专业能力提出了更高的要求，因而房地产互联网营销服务行业的市场竞争也日趋激烈。</p> <p>针对上述风险，公司在加强目前“3+X”城市圈公司业务布局的同时，不断提高市场管理和研发技术创新力度，拓展新的利润增长点，公司在原有的主营业务板块上，新增外延式业务“楼盘批量精装修服务”，实现“从房到家”的业务补充。公司目前已与具有资源的精装修团队成立了合资的掌柜装饰，延长公司业务链，形成完善的产业链发展模式。</p>
市场相对集中风险	<p>报告期公司收入主要来源于珠三角大湾区。如果未来公司在珠三角大湾区以外的线上业务拓展受阻，而珠三角大湾区市场增长空间有限的话，将对公司未来业绩成长性带来不利影响。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西藏房掌柜网络股份有限公司
英文名称及缩写	Fzg360 Network Co., Ltd
证券简称	房掌柜
证券代码	836918
法定代表人	张毅
办公地址	深圳市福田区竹子林求是大厦裙楼 3 楼 301W

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	刘晓云
职务	董事会秘书
电话	0755-23962203
传真	0755-82804996
电子邮箱	65881952@qq.com
公司网址	www.fzg360.com
联系地址及邮政编码	深圳市福田区竹子林求是大厦裙楼 3 楼 301W
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	2008 年 7 月 20 日
挂牌时间	2016 年 4 月 21 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	I64 互联网和相关服务
主要产品与服务项目	房地产互联网 O2O 营销业务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	41,387,280
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	张毅
实际控制人及其一致行动人	张毅

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	91441900677117032X	否
注册地址	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区龙创空间二期 023 号	否
注册资本	41,387,280	是
注：公司于报告期内进行了权益分派，用未分配利润送红股，并于 2019 年 7 月在中国登记结算办妥权益分派事宜，公司股本增至 41,387,280 股。		

五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	傅伟兵、秦兵
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 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	137,016,807.38	207,033,217.66	-33.82%
毛利率%	38.93%	44.79%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	4,626,006.08	18,944,776.66	-75.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,783,243.17	19,082,432.14	-74.93%
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）	8.06%	41.54%	-
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）	8.33%	41.84%	-
基本每股收益	0.11	0.46	-76.58%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	175,871,135.26	145,494,528.62	20.88%
负债总计	112,449,697.00	90,114,541.14	24.79%
归属于挂牌公司股东的净资产	61,298,949.50	55,081,838.46	11.29%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.48	1.33	11.29%
资产负债率%（母公司）	29.9%	26.4%	-
资产负债率%（合并）	63.94%	61.94%	-
流动比率	1.47	1.56	-
利息保障倍数	5.45	94.66	-

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	-22,991,569.52	1,941,557.53	-1,284.18%
应收账款周转率	1.63	2.84	-
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%	20.88%	47.96%	-
营业收入增长率%	-33.82%	19.81%	-
净利润增长率%	-74.93%	49.96%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例%
普通股总股本	41,387,280	20,693,640	100.00%
计入权益的优先股数量		0	
计入负债的优先股数量		0	

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-111,924.42
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	9,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-92,483.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	-195,407.53
所得税影响数	-36,606.75
少数股东权益影响额（税后）	-1,563.69
非经常性损益净额	-157,237.09

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

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	85,027,290.83			
应收票据		2,672,818.00		
应收账款		84,308,329.94		
应付票据及应付账款	35,753,881.32			
应付账款		35,753,881.32		

1、2019 年报表格式变更

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）、2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表和合并财务报表进行了修订，拆分部分资产负债表项目，调整部分利润表项目列报行次。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

经本公司董事会决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备

并确认信用减值损失。

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

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

房掌柜是一家重点布局全国新房交易和推广业务、辅助探索二手房交易的平台型互联网公司，公司主要的业务平台是线上的移动互联网、房地产门户网站和区块链房地产场景应用平台“房云链”。公司主要的新房交易和推广业务，依托线上移动互联网APP、小程序、其它移动端流量入口，以及房地产门户网站、线下营销团队和其它媒介形式，执行新房前佣交易服务、后佣交易服务、互联网推广等业务，提升线上线下互动的O2O平台营销效果。

公司营业收入主要是房地产交易佣金收入（新房交易前佣、新房交易后佣）和新房互联网推广收入。

公司在报告期内以及报告披露日，公司的商业模式清晰、稳定，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	<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

报告期内，公司实现营业收入 13701.68 万元，比上年同期下降 33.82%，本期实现净利润 572.6 万元，同比减少 1301.74 万元，下降 69.45%，归属于公司股东的净利润为 462.6 万元，相比上年同期减少 1431.88 万元，同比下降 75.58%。

本期末资产总额 17587.11 万元，较期初增长 20.88%。本期末归属于挂牌公司股东净资产为 6129.89 万元，较期初增加 621.71 万元，增长 11.29%。

市场情况及业务增长分析如下：

1、2019 年是房地产业艰难的一年。2019 年 11 月的中国 100 个城市中，55 个城市房价环比上涨，40 个城市环比下跌，5 个城市环比持平。下跌城市数量创下 2016 年 2 月以来的近四年新高。万科喊出的“活下去”，成为最现实的存在。为了应对困局，多家头部房企实施裁员。

2、2019 年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，中央聚焦房地产金融风险，推动经济去虚向实，定向监管全年保持从紧态势。房企资金面承压，产品去化压力加大，房地产调控坚持“不将房地产作

为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。

3、2019年以来，全国土地市场热度呈前高后低态势。上半年企业在资金环境改善、投资收敛聚焦等因素影响下，热点城市竞拍热度提升显著；进入下半年，房地产调控政策保持收紧态势，金融监管持续加强，受行业调整预期强化及资金压力加大等因素的影响，土地市场明显降温，住宅用地流拍率持续提升，在房地产金融管控继续从严下，土地市场保持了平稳态势。

4、2019年房地产行业集中度进一步提升，强者恒强的竞争法则成为共识。大品牌房企积极把握时机，整体销售业绩延续增长态势，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，中小规模房企竞争压力持续增加。各类城市在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，多数代表城市楼盘价格涨幅有所回落。在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少。

5、粤港澳大湾区是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，承载着中国经济未来图景的想象和期望。2019年2月18日，筹备多时的《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布，一个国际一流的湾区和世界级城市群逐渐显现，将成为驱动中国经济发展的核心引擎。房企布局粤港澳大湾区的积极性

进一步增强，高素质人口流入和外来客户购房需求持续增加，为公司多年来重心布局珠三角城市群，带来了业绩稳定发展的巨大空间。大湾区各城市的房地产调控政策不一，公司所在部分地区受调控政策影响明显，业务也相应受到较大影响。

业务具体情况分析如下：

公司本年累计实现营业收入13701.68万元，比上年同期减少7001.64万元，下降33.82%，公司本期营业收入的78.56%来自于大湾区珠三角城市公司。本期交易佣金收入和互联网推广收入，都有着不同程度的下降，其中房地产交易佣金收入8381.5万元，占总收入60.77%，同比减少4681.93万元，同比下降35.8%；互联网推广收入5320.18万元占总收入39.23%，同比减少2319.7万元，下降30.36%。

本年度交易佣金收入和互联网推广收入均有所下降，原因主要是：

受房地产调控政策持续收紧的影响，调控坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，中央聚焦房地产金融风险，定向监管全年保持从紧态势，房企资金面承压，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，产品去化压力加大，购房者处于观望状态，影响了大部分房企的交易量，进而影响了公司交易佣金收入和互联网推广收入，公司总体收入因此有所下降。

2019年房地产行业集中度进一步提升，强者恒强的竞争法则成为共识。在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，中小规模房企竞争压力持续增加，过往给公司业绩带来较大贡献的中小房企，与公司的业务签单因此减少。

根据市场变化，公司积极调整了业务发展策略，进一步加大了环深圳都市圈和环广州都市圈的周边城市业务拓展力度，一定程度上弥补了部分城市的业务增长空间，形成了良好的市场布局，为后续的业务发展打下良好基础。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	17,683,938.94	10.1%	25,171,485.15	17.30%	-29.75%
应收票据	644,950.00	0.4%	2,672,818.00	1.8%	-75.87%
应收账款	85,709,980.40	48.7%	82,354,472.83	56.60%	4.07%
存货	1,234,672.42	0.70%		-	-
投资性房地产		-		-	-
长期股权投资		-		-	-
固定资产	8,256,645.99	4.7%	1,699,748.49	1.2%	385.76%
在建工程					
短期借款	27,400,000.00	15.6%	4,600,000.00	3.2%	495.65%
长期借款		-		-	-
其他应收款账面价值	50,974,498.84	28.98%	18,703,682.32	12.90%	-
应付账款	25,391,964.45	14.44%	35,753,881.32	24.60%	-
合计	37,997,581.01	21.61%	0.00	-	-

资产负债项目重大变动原因：

- 1) 期末货币资金 1768.39 万元，比年初减少 29.75%，主要是公司业务回款的周期变长，下游供应商的付款压力同步加大，以及公司承接楼盘合作项目的履约保证金增加引起。
- 2) 期末应收账款 8571 万元、应收票据 64.5 万元，合计占总资产 49.2%，比期初增加 132.76 万元，增长 1.56%，主要是受房地产行业政策调控影响，开发商结算账期变长。
- 3) 期末其他应收款 5097.45 万元，比年初增加 3227.08 万元，增长 172.54%，主要是承接楼盘合作项目的履约保证金增加引起。
- 4) 期末固定资产比年初增加 655.69 万元，增长 386%，主要是购入三间商铺形成。
- 5) 期末短期借款 2740 万元，比年初增加 2280 万元，增长 496%，主要是为发展业务及公司运营需要，得到了银行的信贷支持增加了流动资金贷款。

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	137,016,807.38	-	207,033,217.66	-	-33.82%
营业成本	83,676,930.90	61.07%	114,298,454.45	55.21%	-26.79%
毛利率	38.93%	-	44.79%	-	-
销售费用	12,653,606.79	9.24%	24,172,397.10	11.68%	-47.65%
管理费用	22,954,091.59	16.75%	31,256,043.49	15.10%	-26.56%

研发费用	6,920,814.76	5.05%	10,873,931.24	5.25%	-36.35%
财务费用	1,289,769.08	0.94%	491,696.48	0.24%	162.31%
信用减值损失	-3,287,184.43	2.40%	0.00		0.85%
资产减值损失	0	-	-3,259,516.54	1.57%	-
其他收益	298,421.47	0.22%	28,224.85	0.01%	957.30%
投资收益	-131,285.23	-0.10%	-523,000.00	-0.25%	74.90%
公允价值变动收益	0	-		-	-
资产处置收益	-111,924.42	-0.08%	-1,704.75	0.00%	-6,465.44%
汇兑收益	0				
营业利润	6,037,123.71	4.41%	21,402,397.77	10.34%	-71.79%
营业外收入	58,142.35	0.04%	189,938.88	0.09%	-69.39%
营业外支出	141,625.46	0.10%	390,533.73	0.19%	-63.74%
净利润	5,725,983.96	4.18%	18,743,392.88	9.05%	-68.96%

项目重大变动原因：

1) 营业收入分析：公司本年累计实现营业收入 13701.68 万元，比上年同期减少 7001.64 万元，下降 33.82%，公司本期营业收入的 78.56%来自于大湾区珠三角城市公司。本期交易佣金收入和互联网推广收入，都有着不同程度的下降，其中房地产交易佣金收入 8381.5 万元，占总收入 60.77%，同比减少 4681.93 万元，同比下降 35.8%；互联网推广收入 5320.18 万元占总收入 39.23%，同比减少 2319.7 万元，下降 30.36%。

受房地产调控政策持续收紧的影响，调控坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，中央聚焦房地产金融风险，定向监管全年保持从紧态势，房企资金面承压，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，产品去化压力加大，购房者处于观望状态，影响了大部分房企的交易量，进而影响了公司交易佣金收入和互联网推广收入，公司总体收入因此有所下降。

2019 年房地产行业集中度进一步提升，强者恒强的竞争法则成为共识。在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，中小规模房企竞争压力持续增加，过往给公司业绩带来较大贡献的中小房企，与公司的业务签单因此减少。

2) 毛利率分析：受房地产调控政策影响，房地产市场交易有所降温，公司为拓展市场，需投入更多的资源、增加更多的增值服务，从而导致成本上升，毛利率同比略有下降。

3) 营业成本分析：本期营业成本比上年同期下降 26.79%，低于营业收入下降幅度，主要是楼市有所降温的情况下，公司为拓展市场需投入的资源增加，从而导致营业成本下降幅度低于营业收入下降幅度。

4) 管理费用分析：本期管理费用比上年同期减少 26.56%，主要是公司加强了费用控制，注销了廊坊、三亚、海南和杭州等城市分公司，以及珠三角城市的线下二手房子公司，实施战略收缩，减少人员及布点，降低了管理成本。

5) 研发费用分析：本期研发费用比上年同期减少 36.35%，主要是加强了费用控制，以及公司根据业务规划对区块链技术应用平台（房云链）的开发业务减少投入，并作为参股公司独立运作，使得研发费用投入减少。

6) 销售费用分析：本期销售费用同比减少 1151.88 万元，下降 47.65%，一方面是公司业务布局做了战略收缩调整，注销了廊坊、三亚、海南和杭州等城市公司，减少了对这些公司的销售投入，收拢聚焦深耕于粤港澳珠三角、长三角等城市群公司，另一方面是市场的变化，交易量萎缩使得房企主动投入，从而使得公司市场费用有所下降。

7) 信用减值损失分析：本期信用减值损失同比增加了 2.77 万元，增加 0.85%，主要原因是以前年度已计提信用减值损失的应收账款 130.1 万于本年度收回。

8) 营业利润分析：本期营业利润同比减少 1536.53 万元，下降 71.79%，主要原因是营业收入减少，从而毛利减少所致。

9) 营业外收入：减少原因是 2018 年收上海浦东新区世博地区开发管委会专项资金，此项专项资金 2019 年未发生。2018 年在核对应付供应商账款大于实际发生数，进行账务调整。

10) 营业外支出：减少原因是 2018 年存在房租押金确认不能收回确认损失；及珠海倡华公司斗门分店 2018 年撤店清算固定资产清理损失，三亚分公司 2018 年注销清算，其他应收款无法收回计入损失。

(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	137,016,807.38	207,033,217.66	-33.82%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	83,676,930.90	114,298,454.45	-26.79%
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%	
房地产交易佣金收入	83,814,999.75	60.77%	130,634,277.50	63.10%	-35.84%
互联网推广收入	53,201,807.63	39.23%	76,398,940.16	36.90%	-30.36%
合计	137,016,807.38		207,033,217.66		-33.82%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
华北	5,202,376.13	3.80%	7,588,631.85	3.67%	-31.45%
华东	5,894,490.53	4.30%	8,035,284.91	3.88%	-26.64%
华南	107,634,543.63	78.56%	171,350,624.79	82.76%	-36.65%

华中	5,101,612.14	3.72%	5,146,397.15	2.49%	-0.87%
西北	67,961.16	0.05%	841,069.15	0.41%	-91.92%
西南	13,115,823.79	9.57%	14,071,209.81	6.80%	-6.79%
合计	137,016,807.38	100.00%	207,033,217.66	100.00%	

收入构成变动的原因：

本期交易佣金收入和互联网推广收入，都有着不同程度的下降，其中房地产交易佣金收入 8381.5 万元，占总收入 60.77%，同比减少 4681.93 万元，同比下降 35.8%；互联网推广收入 5320.18 万元占总收入 39.23%，同比减少 2319.7 万元，下降 30.36%。

受房地产调控政策持续收紧的影响，调控坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，中央聚焦房地产金融风险，定向监管全年保持从紧态势，房企资金面承压，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，产品去化压力加大，购房者处于观望状态，影响了大部分房企的交易量，进而影响了公司交易佣金收入和互联网推广收入，公司总体收入因此有所下降。

2019 年房地产行业集中度进一步提升，强者恒强的竞争法则成为共识。在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，中小规模房企竞争压力持续增加，过往给公司业绩带来较大贡献的中小房企，与公司的业务签单因此减少。

根据市场变化，公司积极调整了业务发展策略，进一步加大了环深圳都市圈和环广州都市圈的周边城市业务拓展力度，一定程度上弥补了部分城市的业务增长空间，形成了良好的市场布局，为后续的业务发展打下良好基础。

(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	东莞市星城绿湖风景房地产有限公司	14,627,084.00	10.07%	否
2	清远市清城区润圆投资中心	12,170,142.00	8.38%	否
3	清远市荷兴房地产开发有限公司	10,221,677.00	7.04%	否
4	清远市翔力置业有限公司	3,300,000.00	2.27%	否
5	深圳市太子湾商融置业有限公司	2,336,000.00	1.61%	否
合计		42,654,903.00	29.37%	-

(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	惠州市乐有家房地产经纪有限公司	3,296,000.00	3.88%	否
2	中山市云经纪网络科技有限公司	1,485,000.00	1.75%	否
3	南昌心雨房地产营销策划有限公司	1,336,900.00	1.57%	否
4	优房网络信息（深圳）有限公司	1,040,020.06	1.23%	否
5	中山市众嘉置业有限公司	999,000.00	1.18%	否
合计		8,156,920.06	9.61%	-

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	-22,991,569.52	1,941,557.53	-1,284.18%
投资活动产生的现金流量净额	-7,837,408.09	-998,527.45	-684.90%
筹资活动产生的现金流量净额	22,326,412.33	5,094,368.60	338.26%

现金流量分析：

1) 本期经营活动产生的现金流量净额-2,299.16 万元，少于本期净利润，与上年同比下降 1284.18%，主要原因是收入回款较少，成本及履约保证金支付较多导致，一方面是受房地产市场大环境影响，账款结算周期变长，业务回款较慢；另一方面是公司承接楼盘等合作业务支付的履约保证金较多所致。

2) 本期投资活动产生的现金流量净额-783.7 万元，比上年同期减少了 683.89 万，同比减少 684.9%，主要是购置三个商铺的支出。

3) 本期筹资活动产生的现金流量净额 2232.64 万元，同比增长 338.26%，主要是公司为了业务发展及应付市场变化作准备需要而增加融资，得到了银行的信贷支持，新增银行借款 2280 万元用于补充流动资金。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州市房掌柜网络技术有限公司	广州市	广州市	提供服务	100.00		投资设立
上海道杉房地产经纪有限公司	上海市	上海市	提供服务	100.00		投资设立
西藏掌原网络科技有限公司	拉萨市	拉萨市	提供服务	100.00		投资设立
深圳市掌柜装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	51.00		投资设立
广州房云区块链科技有限公司	广州市	广州市	软件和信息 技术服务	20.00		投资设立

注：截至 2019 年 12 月 31 日，广州市房掌柜网络技术有限公司下属拥有 15 家城市分公司以及 15 家控股子公司，为西藏房掌柜网络股份有限公司的主要业务主体。报告期内，广州市房掌柜网络技术有限公司合并营业收入 123,659,929.11 元，合并净利润 7,461,310.42 元。

孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州市掌联房地产顾问有限公司	广州市	广州市	提供服务	70.00		投资设立

南京掌飞房地产咨询有限公司	南京市	南京市	提供服务	55.00		投资设立
武汉市房掌柜营销策划有限公司	武汉市	武汉市	提供服务	51.00		投资设立
东莞市掌柜房地产经纪有限公司	东莞市	东莞市	提供服务	51.00		投资设立
深圳市掌柜房地产经纪有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	65.00		投资设立
佛山市掌柜房地产中介有限公司	佛山市	佛山市	提供服务	95.00		投资设立
珠海市倡华房地产经纪有限公司	珠海市	珠海市	提供服务	100.00		投资设立
香港掌柜投资咨询有限公司	香港	香港	提供服务	尚未出资		投资设立
重庆市掌联房地产经纪有限公司	重庆市	重庆市	提供服务	74.71		投资设立
珠海市房掌柜信息科技有限公司	珠海市	珠海市	提供服务	51.00		投资设立
武汉市掌联房地产营销策划有限公司	武汉市	武汉市	提供服务	81.74		投资设立
深圳市掌柜网络技术有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	100.00		投资设立
肇庆市房掌柜网络技术有限公司	肇庆市	肇庆市	提供服务	100.00		投资设立
嘉兴市房掌柜网络科技有限公司	嘉兴市	嘉兴市	提供服务	51.00		投资设立
佛山市房掌柜网络科技有限公司	佛山市	佛山市	提供服务	100.00		投资设立

注：截止 2019 年 12 月 31 日，广州市房掌柜网络技术有限公司新增了肇庆、嘉兴、佛山三家子公司。

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

1、2019 年报表格式变更

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)、2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)，对一般企业财务报表和合并财务报表进行了修订，拆分部分资产负债表项目，调整部分利润表项目列报行次。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的有关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
1	在资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目，拆	已批准	此会计政策变更对公

	分为“应收票据”和“应收账款”项目		司 2018 年度财务报表采用追溯调整法，重要报表项目影响如下。
2	在资产负债表中将“应付票据及应付账款”行项目，拆分为“应付票据”和“应付账款”项目	已批准	
3	将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整	已批准	

2、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

经本公司董事会决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

原列报报表项目及金额 (2018 年 12 月 31 日)		新列报报表项目及金额 (2019 年 1 月 1 日)	
应收票据及应收账款	85,027,290.83	应收票据	2,672,818.00
		应收账款	84,308,329.94

应付票据及应付账款	35,753,881.32	应付票据	-
		应付账款	35,753,881.32

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等方面独立，保持良好的公司独立自主经营的能力。公司经营管理层、核心业务人员队伍稳定；公司和全体员工没有发生违法、违规行为。

公司 2019 年度营业收入与净利润主要是因市场变化相应有所下降，整体经营状况良好，具备持续经营能力，不存在对影响持续经营能力有重大不利风险。

综上所述，公司目前经营业绩稳定，资产负债结构合理，团队管理稳定高效，因此公司具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

(一) 房地产行业宏观调控的风险

房掌柜目前服务的客户主要以房地产新房开发业务为核心的房企和相关购房客户为主，受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业，同时还可通过对其它行业的规划，间接影响房地产综合服务市场，因此公司的发展与国家房地产宏观调控政策密切相关。

2019 年房地产市场楼市政策依旧延续了“房住不炒”的调控主旋律，这也将成为房地产市场今后的长效调控机制。报告期内，房地产市场因政策调控的区域差异而表现不同，“因城施策”的政策也得以快速贯彻和实施。由于房地产市场外部环境发生的深刻变化，5 月以来金融监管力度加强，房企的融资环境趋紧，下半年的市场出现明显降温和分化，房企采取灵活的销售和营销策略加速项目去化效果不明显。

针对上述风险和机会，公司进一步加强移动互联网和线下业务的开发力度以及其他业务板块的开展，同时也将密切关注房地产行业政策的变化，加强对影响行业的政策和相关因素的分析，使公司提供的各项产品与服务，能够得到购房客户和房企的普遍认可，进一步提升公司在行业内的知名度，保持收入的稳定性，减小房地产宏观调控政策波动对公司业绩造成的影响。

(二) 市场竞争风险

近年来，国内房地产行业投资与销售规模均实现了较快的增长，房地产互联网营销公司在行业的快速发展过程中，进入房地产营销服务领域的竞争公司数量增加，房地产互联网营销服务业也面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业需要不断创新的服务需求，对房地产互联网营销服务企业的专业能力提出了更高的要求，因而房地产互联网营销服务行业的市场竞争也日趋激烈。

针对上述风险，公司在加强目前“3+X”城市圈公司业务布局的同时，不断提高市场管理和研发技

术创新力度，拓展新的利润增长点，公司在原有的主营业务板块上，新增外延式业务“楼盘批量精装修服务”，实现“从房到家”的业务补充。公司目前已与具有资源的精装修团队成立了合资的掌柜装饰，延长公司业务链，形成完善的产业链发展模式。

公司出于对市场环境的敬畏，审慎考虑粤港澳大湾区珠三角和长三角的城市布局，采取子公司股东合伙人形式，新增加长三角的嘉兴公司和粤港澳大湾区珠三角的肇庆公司。报告期内，公司加强内控，降低运营成本，同时强化团队专业能力和房掌柜品牌营销，实现业绩与利润的稳步增长。

（三） 市场集中风险

报告期公司收入主要来源于珠三角大湾区。如果未来公司在珠三角大湾区以外的线上业务拓展受阻，而珠三角大湾区市场增长空间有限的话，将对公司未来业绩成长性带来不利影响。

后期公司将加大其他城市公司的业绩产出力度，优化当地公司的内控管理。

（二） 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<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.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<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）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	5,000,000	310,048
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	5,000,000	5,000,000

（二）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
张毅、张伟	1、子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）拟向华夏银行东莞分行申请担保贷款业务，申请贷款额度为人民币1500万元，用于补充流动资金，期限为1年。本次贷款由东莞市科创融资担保有限公司提供担	30,000,000	22,400,000	已事前及时履行	2019年6月12日

	<p>保，并由挂牌公司、公司控股股东张毅先生、胞弟张伟先生及其配偶孙茜提供反担保。2、全资子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）拟向广州银行车陂支行申请担保贷款业务，申请贷款额度不超过人民币1000万元，用于补充流动资金，期限为1年。本次贷款由广州市科创委风险资金池（担保50%）、挂牌公司、公司控股股东张毅先生、胞弟张伟先生及其配偶孙茜提供担保。</p> <p>3、全资子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）向招商银行广州开发区支行申请担保贷款业务，申请贷款额度不超过人民币500万元，用于补充流动资金，期限为1年。本次贷款由西藏房掌柜网络股份有限公司、公司控股股东张毅先生、胞弟张伟先生提供担保。</p>				
--	--	--	--	--	--

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：

本次偶发性关联交易是为了满足子公司广州房掌柜生产经营及业务发展的正常需求，是合理和必要的，体现了控股股东对公司发展的支持，符合公司和全体股东的利益。

(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
其他	2016年4月21日	2019年4月21日	挂牌	限售承诺	其他（自行填写）	已履行完毕

承诺事项详细情况：

公司股东将继续履行公司在挂牌时作出的承诺，关于股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺，具体承诺事项如下：

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让”、“公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任

职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”依据上述规定，公司控股股东、实际控制人张毅及其关联股东张伟、深圳前海掌柜投资、西藏房掌柜承诺：

1、本人/本公司遵守全国中小企业股份转让系统关于控股股东及实际控制人直接或间接持有公司股份解限售的相关规定，即本人/本公司所持房掌柜股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

2、除前述锁定期外，本人/本公司持有的房掌柜股份自房掌柜成立之日起一年内不转让。本人在担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的房掌柜股份不超过直接或者间接持有房掌柜股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不转让直接或者间接持有的房掌柜股份。

3、及时向房掌柜申报本人/本公司持有股份数量及变动情况。

4、如全国中小企业股份转让系统等对上述股份上市流通事项有新规定，本人承诺按新规定执行。

公司股东陈俊、陈国海、萧伟坚、夏慧玲、季燕平承诺：

1、本人持有的房掌柜股份自房掌柜成立之日起一年内不转让。本人在担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的房掌柜股份不超过直接或者间接持有房掌柜股份总数的百分之二十五；离职后半年内不转让直接或者间接持有的房掌柜股份。

2、若本人持有的房掌柜股份为张毅、张伟、西藏房掌柜、深圳前海掌柜投资转让所得，且自受让之日起至挂牌之日未满一年，则该部分股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

3、及时向房掌柜申报本人持有股份数量及变动情况。

4、如全国中小企业股份转让系统等对上述股份上市流通事项有新规定，本人承诺按新规定执行。公司股东所持股票的上述限售安排及自愿锁定承诺符合《公司法》第 141 条、《业务规则（试行）》条及《公司章程》的规定。公司股东所持股份不存在被冻结、质押或其它任何形式的转让限制情形，

也不存在任何形式的股权纠纷或潜在纠纷的情形。公司全体股东已对此作了书面声明并签字承诺。

(四) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
东莞市石碣镇裕田路1号王家湾1号花园4号楼106、107、108号商铺	商铺	抵押	7,404,857.52	4.21%	抵押贷款
总计	-	-	7,404,857.52	-	-

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	11,136,090	53.81%	11,136,090	22,272,180	53.81%
	其中：控股股东、实际控制人	1,949,550	9.42%	1,949,550	3,899,100	9.42%
	董事、监事、高管	3,185,850	15.40%	3,185,850	2,472,600	15.40%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	9,557,550	46.19%	9,557,550	19,115,100	46.19%
	其中：控股股东、实际控制人	5,848,650	28.26%	5,848,650	11,697,300	28.26%
	董事、监事、高管	9,557,550	46.19%	9,557,550	7,417,800	46.19%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		20,693,640	-	20,693,640	41,387,280	-
普通股股东人数		16				

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

注：公司于报告期内进行了权益分派，用未分配利润送红股，并于2019年7月在中国登记结算办妥权益分派事宜，公司股本增至41,387,280股。

(二) 普通股前五名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	张毅	7,798,200	7,798,200	15,596,400	37.68%	11,697,300	3,899,100
2	西藏房掌柜投资有限公司	2,853,000	2,853,000	4,256,000	10.28%	0	4,256,000
3	张伟	2,596,200	2,596,200	5,192,400	12.55%	3,894,300	1,298,100
4	深圳前海掌柜投资管理中心（有限合伙）	1,628,400	1,628,400	3,256,800	7.87%	0	3,256,800
5	陈俊	1,331,400	1,331,400	2,662,800	6.43%	1,997,100	665,700
合计		16,207,200	16,207,200	30,964,400	74.81%	17,588,700	13,375,700

普通股前五名股东间相互关系说明：

公司董事长、总经理张毅与董事张伟为兄弟关系，张毅为西藏房掌柜投资控股股东、实际控制人，张毅为深圳前海掌柜投资控股股东、实际控制人，除上述情况股东间无关联关系。

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

(一) 控股股东情况

张毅先生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，毕业于武汉大学，结业于北京大学后 EMBA 商业领袖班。2000 年 3 月至 2006 年 3 月，先后在百货零售业、房地产全案广告、房地产营销代理等公司从事营销岗位工作，2006 年 4 月至 2008 年 1 月任职万科地产营销管理部，2008 年 7 月至 2015 年 8 月任房掌柜有限执行董事、总经理，2015 年 8 月至今任西藏房掌柜股份董事长、总经理。报告期内，公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

同控股股东。

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

2、存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率%
					起始日期	终止日期	
1	短期借款	华夏银行东莞分行	银行	9,400,000	2019年6月24日	2020年6月24日	5.829
2	短期借款	华夏银行东莞分行	银行	5,000,000	2019年7月3日	2020年1月3日	12
3	短期借款	广州银行车陂支行	银行	5,000,000	2019年8月9日	2020年8月9日	5.655
4	短期借款	招商银行广州开发区支行	银行	3,000,000	2019年3月22日	2020年3月22日	5.4375
5	短期借款	深圳南山宝生村镇银行	银行	2,000,000	2019年5月31日	2020年5月31日	8.5
6	短期借款	深圳南山宝生村镇银行	银行	3,000,000	2019年8月30日	2020年8月30日	8.5
合计	-	-	-	27,400,000	-	-	-

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7月18日		10	

合计	-	10	
----	---	----	--

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	
张毅	董事长、总经理	男	1976年8月	本科	2018年5月14日	2020年5月13日	是
张伟	董事	男	1981年7月	本科	2018年5月14日	2020年5月13日	是
陈俊	董事、副总经理	男	1982年11月	本科	2018年5月14日	2020年5月13日	是
萧伟坚	董事	男	1956年8月	大专	2018年5月14日	2020年5月13日	否
王平	独立董事	男	1958年1月	硕士	2018年5月14日	2020年5月13日	是
熊普江	独立董事	男	1972年12月	本科	2019年3月4日	2020年5月13日	是
卢维钧	董事	女	1979年5月	硕士	2019年8月12日	2020年5月13日	否
张军	监事	男	1983年9月	大专	2018年5月14日	2020年5月13日	是
乔鑫	监事会主席	女	1981年6月	本科	2018年5月14日	2020年5月13日	是
严晓风	监事	女	1980年11月	大专	2018年5月14日	2020年5月13日	是
梁孔云	财务总监	男	1977年8月	硕士	2018年5月14日	2020年5月13日	是
刘晓云	董事会秘书、总编辑	女	1970年9月	本科	2018年5月14日	2020年5月13日	是
董事会人数：							7
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							4

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：

公司董事长、总经理张毅与董事张伟为兄弟关系；公司董事长、总经理张毅、董事张伟与监事张军为堂兄弟关系。

(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
张毅	董事长、总经理	7,798,200	7,798,200	15,596,400	37.68%	0

张伟	董事	2,596,200	2,596,200	5,192,400	12.55%	0
陈俊	董事、副总经理	1,331,400	1,331,400	2,662,800	6.43%	0
萧伟坚	董事	1,017,600	1,017,600	1,017,600	4.92%	0
王平	独立董事	0	0	0	0.00%	0
熊普江	独立董事	0	0	0	0.00%	0
卢维钧	董事	0	0	0	0.00%	0
乔鑫	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
张军	监事	0	0	0	0.00%	0
严晓风	监事、行政总监	0	0	0	0.00%	0
梁孔云	财务总监	0	0	0	0.00%	0
刘晓云	董事会秘书、 兼总编辑	0	0	0	0.00%	0
合计	-	12,743,400	12,743,400	24,469,200	61.58%	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
崔文	董事	离任	-	离职
卢维钧	-	新任	董事	新任

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

卢维钧，女，中国籍，无境外永久居留权，2005年7月至2010年7月任佳兆业集团控股有限公司，财务副经理；2010年7月至今任莱蒙国际集团，集团总部计划财务中心总监。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	21	46
财务中心	31	24
采编中心	71	57
营销企划渠道中心(含直销、二手房)	211	97
研发中心(含品牌部)	45	12
工程部	6	1
员工总计	385	237

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	7	5
本科	136	91
专科	163	109
专科以下	79	32
员工总计	385	237

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

注：公司于 2020 年 6 月完成董监高换届，其中董事会成员换届前为 7 人，换届后为 5 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司议事以及表决程序都严格按照《公司章程》、《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规以及全国股转系统制定的相关业务规则的要求，未出现违法、违规现象，相关负责人都已做到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

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有限责任公司管理暂行办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（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。公司能够平等对待所有股东，小股东与大股东享有平等地位，确保全体股东能充分行使自己的合法权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》中明确规定了股东大会的召集、召开及表决程序、股东的参会资格和对董事会的授权原则等，董事会在报告期内做到认真审议并安排股东大会的审议事项。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司履行各项重大决策的程序均严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规所规定而进行。公司重大决策事项程序合规、合法，决策有效。

4、 公司章程的修改情况

无

(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	6	1、2019年2月14日，召开了第二届董事会第五次会议，审议通过

		<p>了《关于子公司申请银行授信并由控股股东提供担保的议案》；《关于补选熊晋江先生为公司第二届董事会独立董事的议案》；</p> <p>2、2019年3月11日，召开了第二届董事会第六次会议，审议通过了《关于全资子公司广州市房掌柜网络技术有限公司申请银行授信并由公司与公司实际控制人、控股股东提供担保的议案》；</p> <p>3、2019年4月29日，召开了第二届董事会第七次会议，审议通过了《2018年度董事会工作报告》、《2018年度总经理工作报告》、《2018年度财务决算报告》、《2019年度财务预算报告》等议案；</p> <p>4、2019年6月12日，召开了第二届董事会第八次会议，审议通过了《对外投资设立广州市房云区块链科技有限公司的议案》、《关于全资子公司向华夏银行东莞分行申请贷款暨偶发性关联交易的议案》、《关于全资子公司向广州银行车陂支行申请贷款暨偶发性关联交易的议案》。</p> <p>5、2019年7月25日，召开了第二届董事会第九次会议，审议通过了《关于补选卢维钧女士为公司第二届董事会董事的议案》；</p> <p>6、2019年8月28日，召开了第二届董事会第十次会议，审议通过了《西藏房掌柜网络股份有限公司2019年半年度报告》；</p>
监事会	2	<p>1、2019年4月29日，召开了第二届监事会第三次会议，审议通过了《2018年度监事会工作报告》、《2018年年度报告及年度报告摘要》议案。</p> <p>2、2019年8月28日，召开了第二届监事会第四次会议，审议通过了《2019年半年度报告》议案。</p>
股东大会	4	<p>1、2019年3月4日，召开了2019年第一次临时股东大会会议，审议通过了《关于补选熊晋江先生为公司第二届董事会独立董事的议案》；</p> <p>2、2019年5月20日，召开了2018年年度股东大会，审议通过了《2018年度董事会工作报告》、《2018年年度报告及年度报告摘要》等议案；</p> <p>3、2019年7月1日，召开了2019年第二次临时股东大会会议，审议通过了《关于全资子公司向广州银行车陂支行申请贷款暨偶发性关联交易的议案》、《关于全资子公司向华夏银行东莞分行申请贷款暨偶发性关联交易的议案》；</p> <p>4、2019年8月12日，召开了2019年第三次临时股东大会会议，审议通过了《关于补选卢维钧女士为公司第二届董事会董事的议案》。</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，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、审议、表决等符合法律、行政法规和公司章程、三会议事规则的规定，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

二、内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项。公司依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，建立较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。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》等规定或损害股东利益的行为。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

自公司股改以来，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及有关法律法规的要求规范运作，具有完善的法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务方面均独立于各股东，具有完整独立的业务体系和自主经营的能力。

1、业务独立情况

公司主营业务为房地产互联网营销业务。公司拥有独立完整的业务运营体系，拥有必要的人员、资金和技术储备，拥有按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，组织和实施生产经营活动。公司业务与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业相互独立，不存在依赖股东及其它关联方的情况，具备独立面向市场自主经营的能力。

此外，公司的控股股东、实际控制人出具了避免同业竞争的承诺函，承诺不从事任何与公司构成同业竞争的业务。

2、人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员的选举、任免程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，公司现任总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均在公司工作领取领薪，除张毅在西藏房掌柜投资有限公司担任法定代表人兼执行董事职务，在北京掌柜影业投资有限公司担任法定代表人兼执行董事、经理职务，在西藏掌原网络科技有限公司担任法定代表人兼执行董事职务，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其它企业中担任除董事、监事以外的其它职务的情形，也未在实际控制人及其控制的其它企业领薪；公司财务人员未在实际控制人及其控制的其它企业兼职。公司建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度。公司依法独立与员工签署劳动合同及保密协议，已依法缴纳社保，公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理；

3、财务独立情况

公司设有独立的财务会计部门，配备专职财务管理人员，公司财务总监及财务人员均专职在本公司

工作并领取薪酬。公司建立了独立的财务核算体系、财务会计制度和子公司财务管理制度。公司独立在银行开户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其它企业共用银行账户的情况。公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。截至本报告期末，公司不存在为股东及其下属单位、其它关联企业提供担保的情况。公司的财务活动、资金运用由经营管理层、董事会、股东大会在各自职权范围内独立作出决策。

4、机构独立情况

公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定建立健全了股东大会、董事会、监事会以及经营管理层的运作体系，制定了相关议事规则和工作细则，并规范运作。公司建立了适应自身发展需要的完整、富有效率的组织结构，成立了独立的管理部门和业务部门。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司已建立较为规范的治理机制，相关治理机制能够有效运行，提高了公司的治理水平，能够保护公司股东尤其中小股东的各项权利。同时，公司后期将根据经营情况，增加其他内部控制制度的建立，保证适应公司现行管理要求的同时，预防公司运营过程中的经营风险，提高公司经营效率、实现经营目标。

1、公司治理体系

公司从股份公司设立起，就制定了三会议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《财务管理制度》等系列规章制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。

目前公司已建立了由股东大会、董事会、监事会、总裁等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构。公司仍将进一步建立健全法人治理结构和完善的现代化企业管理制度，促进企业平稳发展。

2、财务管理体系

公司建立了独立的会计核算体系，并严格贯彻和落实各项财务管理制度，做到有序工作、严格管理，并不断完善公司财务管理体系。

3、内控管理体系

报告期内，公司紧紧围绕企业内控制度，在有效分析市场风险、政策导向、经营风险、法律风险的前提下，采取事前防范、事中控制、事后改进等措施，不断加强企业内部管理，从企业规范角度持续完善内控管理体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内公司严格执行《信息披露管理制度》，健全信息披露管理事务，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。报告期内，公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，公司未发生年度报告重大差错情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <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 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落
审计报告编号	亚会 A 审字（2020）1813 号
审计机构名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室
审计报告日期	2020 年 6 月 29 日
注册会计师姓名	傅伟兵、秦兵
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	3
会计师事务所审计报酬	270,000

审计报告正文：

审计报告

亚会 A 审字（2020）1813 号

西藏房掌柜网络股份有限公司全体股东：

（一） 审计意见

我们审计了西藏房掌柜网络股份有限公司（以下简称房掌柜）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了房掌柜 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

（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“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，我们独立于房掌柜，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

房掌柜管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括房掌柜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

房掌柜管理层（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，管理层负责评估房掌柜的持续经营能力，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房掌柜、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督房掌柜的财务报告过程。

（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，就可能导致对房掌柜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房掌柜不能持续经营。

（5）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。

（6）就房掌柜集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：傅伟兵

中国·北京

中国注册会计师：秦兵

二〇二〇年六月二十九日

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	六、1	17,683,938.94	25,171,485.15
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	六、2	644,950.00	2,672,818.00
应收账款	六、3	85,709,980.40	82,354,472.83
应收款项融资			
预付款项		8,222,734.73	10,555,438.74
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	50,974,498.84	18,703,682.32
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	1,234,672.42	
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	六、7	429,893.27	1,115,922.62
流动资产合计		164,900,668.60	140,573,819.66
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	六、8		
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、9	8,256,645.99	1,699,748.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、10	154,880.05	254,373.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、11	192,768.48	375,153.82
递延所得税资产	六、12	2,366,172.14	2,591,433.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,970,466.66	4,920,708.96
资产总计		175,871,135.26	145,494,528.62
流动负债：			
短期借款	六、13	27,400,000.00	4,600,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	25,391,964.45	35,753,881.32
预收款项	六、15	9,058,890.78	14,834,834.70
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、16	5,360,335.02	5,594,280.65
应交税费	六、17	3,510,154.38	3,778,048.57
其他应付款	六、18	37,997,581.01	21,244,286.74
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	六、19	3,730,771.36	4,309,209.16
流动负债合计		112,449,697.00	90,114,541.14
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		112,449,697.00	90,114,541.14
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、20	41,387,280.00	20,693,640.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、21	2,985,935.90	2,985,935.90
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、22	3,395,126.75	3,395,126.75
一般风险准备			
未分配利润	六、23	13,530,606.85	28,007,135.81
归属于母公司所有者权益合计		61,298,949.50	55,081,838.46
少数股东权益		2,122,488.76	298,149.02
所有者权益合计		63,421,438.26	55,379,987.48
负债和所有者权益总计		175,871,135.26	145,494,528.62

法定代表人：张毅 主管会计工作负责人：刘国俸 会计机构负责人：刘国俸

（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		266.41	1,340,305.69
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		0.00	
应收账款		14,205,003.25	4,993,789.00
应收款项融资			
预付款项		75,360.00	0.00
其他应收款		20,639,153.86	50,809,281.79
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		74,586.36	74,586.36
流动资产合计		34,994,369.88	57,217,962.84
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		48,378,655.73	21,000,002.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		69,862.28	98,989.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,200.00	2,160.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		23,204.84	101,956.16
递延所得税资产		920,311.53	1,010,130.71
其他非流动资产			
非流动资产合计		49,393,234.38	22,213,238.21
资产总计		84,387,604.26	79,431,201.05
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		360,298.50	10,298.50
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		199,957.93	300,429.11
应交税费		121,842.73	192,553.60
其他应付款		24,128,519.49	20,468,717.01
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		443,168.92	0.00
流动负债合计		25,253,787.57	20,971,998.22
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		25,253,787.57	20,971,998.22
所有者权益：			
股本		41,387,280.00	20,693,640.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,814,295.32	3,814,295.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,395,126.75	3,395,126.75
一般风险准备			
未分配利润		10,537,114.62	30,556,140.76
所有者权益合计		59,133,816.69	58,459,202.83
负债和所有者权益合计		84,387,604.26	79,431,201.05

法定代表人：张毅

主管会计工作负责人：刘国俸

会计机构负责人：刘国俸

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入		137,016,807.38	207,033,217.66
其中：营业收入	六、24	137,016,807.38	207,033,217.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		131,034,895.49	185,134,339.99
其中：营业成本	六、24	83,676,930.90	114,298,454.45
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金			
净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、25	252,497.94	782,300.69
销售费用	六、26	12,653,606.79	24,172,397.10

管理费用	六、27	22,954,091.59	31,256,043.49
研发费用	六、28	6,920,814.76	10,873,931.24
财务费用	六、29	1,289,769.08	491,696.48
其中：利息费用		1,336,587.67	226,379.00
利息收入		300,098.89	37,062.66
加：其他收益	六、30	298,421.47	28,224.85
投资收益（损失以“-”号填列）	六、31	-131,285.23	-523,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-131,285.23	
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）		0	
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）		0	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、32	-3,287,184.43	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、33	0	-3,259,516.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、34	-111,924.42	-1,704.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,037,123.71	21,402,397.77
加：营业外收入	六、35	58,142.35	189,938.88
减：营业外支出	六、36	141,625.46	390,533.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,953,640.60	21,201,802.92
减：所得税费用	六、37	227,656.64	2,458,410.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,725,983.96	18,743,392.88
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）		5,725,983.96	19,048,051.96
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-304,659.08
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,099,977.88	-201,383.78
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,626,006.08	18,944,776.66
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		5,725,983.96	18,743,392.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		4,626,006.08	18,944,776.66
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,099,977.88	-201,383.78
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.11	0.46
（二）稀释每股收益（元/股）		0.11	0.46

法定代表人：张毅 主管会计工作负责人：刘国俸 会计机构负责人：刘国俸

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业收入		12,720,074.66	4,848,338.83
减：营业成本		6,615,972.17	499,000.00
税金及附加		45,792.27	17,454.02
销售费用		102,000.00	0.00
管理费用		2,618,946.49	1,936,220.51
研发费用		1,427,238.38	336,995.95
财务费用		8,861.62	1,114.97

其中：利息费用			
利息收入		144.64	97.43
加：其他收益		5,033.02	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-131,285.23	34,477,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-131,285.23	-523,000.00
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）		-1,010,462.75	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-8,200.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		764,548.77	36,526,353.38
加：营业外收入			
减：营业外支出		115.73	3,677.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		764,433.04	36,522,675.88
减：所得税费用		89,819.18	-159,945.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		674,613.86	36,682,621.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		674,613.86	36,682,621.01
（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		0.00	0.00
（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		674,613.86	36,682,621.01
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：张毅 主管会计工作负责人：刘国俸 会计机构负责人：刘国俸

（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		136,272,620.34	174,495,576.74
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、38	79,843,292.42	21,307,171.94
经营活动现金流入小计		216,115,912.76	195,802,748.68
购买商品、接受劳务支付的现		69,487,302.69	81,851,232.29

金			
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		36,172,847.34	53,888,607.18
支付的各项税费		4,795,534.51	10,863,304.45
支付其他与经营活动有关的现金	六、38	128,651,797.74	47,258,047.23
经营活动现金流出小计		239,107,482.28	193,861,191.15
经营活动产生的现金流量净额		-22,991,569.52	1,941,557.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	70,000.00
取得投资收益收到的现金		0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,136.00	26,315.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,530.54	
投资活动现金流入小计		43,666.54	96,315.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,819,635.67	571,842.45
投资支付的现金		61,438.96	523,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,881,074.63	1,094,842.45
投资活动产生的现金流量净额		-7,837,408.09	-998,527.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		863,000.00	627,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		863,000.00	627,000.00
取得借款收到的现金		28,000,000.00	5,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的			

现金			
筹资活动现金流入小计		28,863,000.00	5,827,000.00
偿还债务支付的现金		5,200,000.00	600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,336,587.67	132,631.40
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		6,536,587.67	732,631.40
筹资活动产生的现金流量净额		22,326,412.33	5,094,368.60
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、39	-8,502,565.28	6,037,398.68
加：期初现金及现金等价物余额	六、39	25,171,485.15	19,134,086.47
六、期末现金及现金等价物余额	六、39	16,668,919.87	25,171,485.15

法定代表人：张毅 主管会计工作负责人：刘国俸 会计机构负责人：刘国俸

（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		4,180.75	8,400.00
收到的税费返还		0.00	
收到其他与经营活动有关的现金		13,599,132.17	9,618,760.57
经营活动现金流入小计		13,603,312.92	9,627,160.57
购买商品、接受劳务支付的现金		389,262.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		996,583.06	1,266,623.38
支付的各项税费		88,916.50	0.00
支付其他与经营活动有关的现金		20,958,651.68	5,496,521.30
经营活动现金流出小计		22,433,413.24	6,763,144.68
经营活动产生的现金流量净额		-8,830,100.32	2,864,015.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	
取得投资收益收到的现金		35,000,000.00	
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		35,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			16,883.97
投资支付的现金		27,509,938.96	1,523,000.00
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		27,509,938.96	1,539,883.97
投资活动产生的现金流量净额		7,490,061.04	-1,539,883.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,340,039.28	1,324,131.92
加：期初现金及现金等价物余额		1,340,305.69	16,173.77
六、期末现金及现金等价物余额		266.41	1,340,305.69

法定代表人：张毅

主管会计工作负责人：刘国俸

会计机构负责人：刘国俸

(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	一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	20,693,640.00	0	0	0	2,985,935.90		0	0	3,395,126.75		28,007,135.81	298,149.02	55,379,987.48
加：会计政策变更											1,591,104.96		1,591,104.96
前期差错更正													0
同一控制下企业合并													0
其他													0
二、本年期初余额	20,693,640.00	0	0	0	2,985,935.90	0	0	0	3,395,126.75		29,598,240.77	298,149.02	56,971,092.44
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,693,640.00	0	0	0	0	0	0	0	0		-16,067,633.92	1,824,339.74	6,450,345.82
(一) 综合收益总额											4,626,006.08	1,099,977.88	5,725,983.96
(二) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	724,361.86	724,361.86

1. 股东投入的普通股												863,000.00	863,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0
4. 其他												-138,638.14	-138,638.14
(三) 利润分配	20,693,640.00	0	0	0	0	0	0	0	0		-20,693,640.00	0	0
1. 提取盈余公积									0		0		0
2. 提取一般风险准备													0
3. 对所有者(或股东)的分配	20,693,640.00										-20,693,640.00		0
4. 其他													0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)													0
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0
3. 盈余公积弥补亏损													0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
1. 本期提取													0
2. 本期使用													0

(六) 其他													0
四、本年期末余额	41,387,280.00	0	0	0	2,985,935.90	0	0	0	3,395,126.75		13,530,606.85	2,122,488.76	63,421,438.26

项目	2018年													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	20,693,640.00				2,985,935.90							12,457,485.90	-197,467.20	35,939,594.60
加：会计政策变更														0
前期差错更正														0
同一控制下企业合并														0
其他														0
二、本年期初余额	20,693,640.00	0	0	0	2,985,935.90	0	0	0	0			12,457,485.90	-197,467.20	35,939,594.60
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		0	0	0	0	0	0	0	3,395,126.75			15,549,649.91	495,616.22	19,440,392.88
(一) 综合收益总额												18,944,776.66	-201,383.78	18,743,392.88
(二) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	697,000.00	697,000.00

1. 股东投入的普通股												697,000.00	697,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0
4. 其他													0
(三) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	3,395.12		-3,395.12	0	0
1. 提取盈余公积									3,395.12		-3,395.12		0
2. 提取一般风险准备													0
3. 对所有者（或股东）的分配													0
4. 其他													0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）					0								0
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0
3. 盈余公积弥补亏损													0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													0

(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1. 本期提取												0	
2. 本期使用												0	
(六) 其他												0	
四、本年期末余额	20,693,640.00	0	0	0	2,985,935.90	0	0	0	3,395,126.75		28,007,135.81	298,149.02	55,379,987.48

法定代表人：张毅 主管会计工作负责人：刘国俸 会计机构负责人：刘国俸

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,693,640.00	0	0	0	3,814,295.32	0	0	0	3,395,126.75		30,556,140.76	58,459,202.83
加：会计政策变更												0
前期差错更正												0
其他												0
二、本年期初余额	20,693,640.00	0	0	0	3,814,295.32	0	0	0	3,395,126.75		30,556,140.76	58,459,202.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,693,640.00	0	0	0	0	0	0	0	0		-20,019,026.14	674,613.86
（一）综合收益总额											674,613.86	674,613.86
（二）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0

1. 股东投入的普通股													0
2. 其他权益工具持有者投入资本													0
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0
4. 其他													0
(三) 利润分配	20,693,640.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-20,693,640.00		0
1. 提取盈余公积									0		0		0
2. 提取一般风险准备													0
3. 对所有者（或股东）的分配	20,693,640.00										-20,693,640.00		0
4. 其他											0		0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
1. 资本公积转增资本（或股本）													0
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0
3. 盈余公积弥补亏损											0		0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											0		0
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
1. 本期提取													0
2. 本期使用													0
(六) 其他													0
四、本年期末余额	41,387,280.00	0	0	0	3,814,295.32	0	0	0	3,395,126.75		10,537,114.62		59,133,816.69

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,693,640.00				3,814,295.32						-2,731,353.50	21,776,581.82
加：会计政策变更												0
前期差错更正												0
其他												0
二、本年期初余额	20,693,640.00	0	0	0	3,814,295.32	0	0	0	0		-2,731,353.50	21,776,581.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	0	0	0	0	0	0	3,395,126.75		33,287,494.26	36,682,621.01
（一）综合收益总额											36,682,621.01	36,682,621.01
（二）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
1. 股东投入的普通股												0
2. 其他权益工具持有者投入资本												0
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0
4. 其他												0
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	3,395,126.75		-3,395,126.75	0
1. 提取盈余公积									3,395,126.75		-3,395,126.75	0
2. 提取一般风险准备												0
3. 对所有者（或股东）的分配												0
4. 其他												0
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
1. 资本公积转增资本（或股					0							0

本)												
2. 盈余公积转增资本（或股本）									0			0
3. 盈余公积弥补亏损												0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0
（五）专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
1. 本期提取												0
2. 本期使用												0
（六）其他												0
四、本年期末余额	20,693,640.00	0	0	0	3,814,295.32	0	0	0	3,395,126.75		30,556,140.76	58,459,202.83

法定代表人：张毅

主管会计工作负责人：刘国俸

会计机构负责人：刘国俸

西藏房掌柜网络股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

(一) 历史沿革

西藏房掌柜网络股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名广东房掌柜网络股份有限公司,系在东莞市房掌柜网络信息服务有限公司(以下简称东莞房掌柜)的基础上整体变更设立,于2018年9月4日在拉萨市工商行政管理局登记并取得统一社会信用代码91441900677117032X的《营业执照》。公司现有注册资本为人民币41,38.728万元,总股本为41,38.728万股,每股面值人民币1元。

法定代表人:张毅。

公司注册地:西藏自治区拉萨市堆龙德庆区龙创空间二期023号。

2018年年度权益分派方案为以公司现有总股本20,693,640股为基数,向全体股东每10股送红股10.000000股。2019年度,本公司股东通过全国中小企业股份转让系统交易本公司部分股份,截至2019年12月31日,本公司的股权结构如下:

股东名称	金额	比例(%)
张毅	15,596,400.00	37.6840
张伟	5,192,400.00	12.5459
西藏房掌柜投资有限公司	4,256,000.00	10.2834
深圳前海掌柜投资管理中心(有限合伙)	3,256,800.00	7.8691
陈俊	2,662,800.00	6.4339
萧伟坚	2,035,200.00	4.9175
陈国海	1,961,200.00	4.7387
季燕平	1,960,000.00	4.7358
广东立锦实业有限公司	1,450,000.00	3.5035
孙廷建	800,000.00	1.9330

股东名称	金额	比例(%)
深圳掌柜汇美投资基金合伙企业（有限合伙）	778,080.00	1.8800
许展强	609,200.00	1.4719
武汉珈卓创新股权投资中心（有限合伙）	414,000.00	1.0003
夏慧玲	253,600.00	0.6127
杨燕	159,600.00	0.3856
陈斌	2,000.00	0.0048
合 计	41,387,280.00	100.0000

（二）所处行业

公司所属行业为互联网信息服务业。

（三）经营范围：

计算机网络技术研发、咨询及技术转让、技术服务、软件开发、销售；数据处理和存储服务；房地产中介服务；，房地产咨询服务；广告设计、制作、发布、代理；市场调研；商品信息咨询，市场营销策划服务，文化活动组织策划；企业形象策划服务；公共关系服务；策划创意服务；广告业；电子产品、计算机零配件的批发与零售。[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]。

（四）主要经营活动

公司主营业务包括房地产交易服务（新房交易前佣、新房交易后佣、二手房交易佣金）、互联网推广服务和其它衍生业务。

（五）财务报表的批准报出日

本财务报告已于2020年6月29日经公司董事会会议批准。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共4户、孙公司共15户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	实际出资比例(%)	表决权比例(%)
广州市房掌柜网络技术有限公司	有限责任公司	100.00	100.00
上海道杉房地产经纪有限公司	有限责任公司	100.00	100.00

西藏掌原网络科技有限公司	有限责任公司	100.00	100.00
深圳市掌柜装饰设计工程有限公司	有限责任公司	66.70	66.70

(续)

孙公司名称	孙公司类型	实际出资比例 (%)	表决权比例 (%)
广州市掌联房地产顾问有限公司	其他有限责任公司	70.00	70.00
南京掌飞房地产咨询有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	55.00	55.00
武汉市房掌柜营销策划有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	51.00	51.00
东莞市掌柜房地产经纪有限公司	其他有限责任公司	51.00	51.00
深圳市掌柜房地产经纪有限公司	其他有限责任公司	65.00	65.00
深圳市掌柜网络技术有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	100.00	100.00
佛山市掌柜房地产中介有限公司	其他有限责任公司	95.00	95.00
珠海市倡华房地产经纪有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	100.00	100.00
香港掌柜投资咨询有限公司	私人股份有限公司	尚未出资	100.00
重庆市掌联房地产经纪有限公司	有限责任公司	74.71	74.71
珠海市房掌柜信息科技有限公司	其他有限责任公司	51.00	51.00
武汉市掌联房地产营销策划有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	81.74	81.74
肇庆市房掌柜网络科技有限公司	其他有限责任公司	100.00	100.00
嘉兴市房掌柜网络科技有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	51.00	51.00
佛山市房掌柜网络科技有限公司	其他有限责任公司	100.00	100.00

三、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本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 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本节“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本节“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投

资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

2. 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并

取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本节“长期股权投资”或本节“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本节“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融工具的确认和计量

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

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当

期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

5. 金融负债终止确认

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的

交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

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

（九）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1. 减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将

预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，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已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

(1) 信用风险显著增加

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

不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 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；

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 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；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 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；
- 6) 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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、

债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3. 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4. 金融资产减值的会计处理方法

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

5. 各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，不计提坏账准备；未逾期商业承兑汇票，按组合评估预期信用损失，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，预期信用损失为 0，不计提坏账准备。商业承兑汇票逾期后，转入应收账款按照不同业务组合计量损失准备。

(2) 应收账款及合同资产

对于所有的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。在以前年度

应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期损失率并据此计提坏账准备。计提方法如下：

期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，在计量其预期信用损失时，基于账面余额与按该应收款项原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将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。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以账龄为信用风险组合确认依据
关联方组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备	应收本公司合并报表范围内关联方款项

本公司按类似信用风险特征(账龄)对应收账款进行划分组合,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,信用损失率对照表如下:

账 龄	本公司预期损失准备率 (%)
6 个月以内 (含 6 月, 下同)	
7 个月—1 年	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	30.00
3—5 年	50.00
5 年以上	100.00

本公司与同一控制下的企业间正常往来欠款，能够控制其收款，无风险，不予计提坏账准备。

(3) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以账龄为信用风险组合确认依据
押金、备用金组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备	生产经营中提供的押金保证金、员工备用金以及代员工垫付的社保公积金等
关联方组合		应收本公司合并报表范围内关联方款项

按账龄组合分类的其他应收款预期信用损失率对照表如下：

账龄	本公司预期损失准备率 (%)
6 个月以内 (含 6 月, 下同)	
7 个月—1 年	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	30.00
3—5 年	50.00
5 年以上	100.00

本公司与同一控制下的企业间正常往来欠款，能够控制其收款，无风险，不予计提坏账准备。

(十) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本节“金融工具”。

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

1. 投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

(十一) 固定资产

1. 确认条件

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

2. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30.00	5.00%	3.17%
办公设备及其他	年限平均法	5.00	5.00%	19.00%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

（十二）无形资产

1. 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产的计价方法

a. 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

b. 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

②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
软件	5.00 年	按预计使用年限平均摊销
商标权	5.00 年	按预计使用年限平均摊销

每年度终了，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，本年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. 内部研究开发支出会计政策

①划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

②开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十三) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的固定资产、使用寿命有限的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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠

计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,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,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十四) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。

(十五) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

3. 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支

付的，按照其他长期职工薪酬处理。

（十六）收入

1. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已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。

公司营业收入主要包括房地产交易佣金收入（新房交易前佣、新房交易后佣、二手房交易佣金）、互联网推广收入、其它衍生业务收入，具体的收入确认原则如下：

（1）新房交易前佣：公司的新房交易前佣业务依托于公司的房地产垂直门户平台、移动互联网 APP、微信平台等媒介形式，将已有的线上线下多平台及用户资源作为筹码与房企洽谈，为购房者争取购房优惠，并以此优惠来促使购房人选择公司的平台作为购房渠道。根据合同约定，购房人通过公司网站或移动端平台获取优惠或直接到楼盘参加购房优惠活动并缴纳一定的预付款，购房者缴纳的预付款可以在其与开发商签订购买合同时享受一定的购房优惠。根据不同的业务类型，收入确认具体原则分别为：

a、公司为独家代理或联合代理收款方的收入：根据合同的约定，在购房者与开发商签订购房合同，并取得开发商签字盖章确认的成交明细表后，确认为收入；

b、公司为联合代理非收款方的收入：根据合同的约定，在购房者与开发商签订购房合同，并取得经联合代理收款方盖章确认的合作结算凭证，确认为收入。

（2）新房交易后佣：房地产市场渠道销售收入，主要以整合其它中介门店作为下游联动分销为主，公司对其它中介的分佣基本在 80%以上，在所提供的渠道销售达到合同条款约定时，凭成交确认单或客户购房认购书复印件或购房合同房号页加金额页加签字盖章页的复印件，按成交金额（或数量）和渠道服务费率（或单价）计算后佣，确认

新房交易后佣收入。无法取得上述确认资料的，按开具发票并收到合同甲方的服务费时确认收入实现。

(3) 二手房交易佣金：公司通过设立线下社区门店，以及在自有房地产垂直门户平台中设置二手房板块的方式参与二手房 O2O 交易，根据合同的约定，本公司对于二手房业务收入按照内容的不同，划分为二手房租赁佣金收入和二手房销售佣金收入。

①二手房租赁佣金收入：在业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

②二手房销售佣金收入：在业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续，取得新的房产证后，按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

(4) 互联网推广收入：公司依托自有垂直门户平台的优势，为房企在公司的网络平台进行内容推广。公司对于网站推广业务收入按合同约定将相关推广内容见诸于指定网站位置、并取得经客户签字盖章的《推广发布确认单》后按照合同约定的服务期限分摊确认收入。

(5) 其它衍生业务收入：公司根据客户的不同需要，为房企提供看房团、圈层活动策划等营销服务，公司在已经按照合同约定完成相关劳务，并且取得客户的确认，相关的收入成本能可靠计量的情况下确认收入。

(十七) 政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②企业能够收到政府补助。

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

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（十八）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 当期所得税

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

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资

产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4. 所得税的抵销

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

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

（十九）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

①公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁的会计处理方法

①融资租入资产:公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。公司发生的初始直接费用,计入租入资产价值。

②融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十) 重要会计政策和会计估计变更

1、2019 年报表格式变更

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)、2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号),对一般企业财务报表和合并财务报表进行了修订,拆分部分资产负债表项目,调整部分利润表项目列报行次。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整。

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
1	在资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目,拆分为“应收票据”和“应收账款”项目	已批准	此会计政策变更对公司 2018 年度财

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2	在资产负债表中将“应付票据及应付账款”行项目，拆分为“应付票据”和“应付账款”项目	已批准	务报表采用追溯调整法，重要报表项目影响如下。
3	将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整	已批准	

本公司按照上述文件的要求对财务报表格式的相关内容进行了相应如下变更：

原列报报表项目及金额 (2018年12月31日)		新列报报表项目及金额 (2019年1月1日)	
应收票据及应收账款	85,027,290.83	应收票据	2,672,818.00
		应收账款	84,308,329.94
应付票据及应付账款	35,753,881.32	应付票据	-
		应付账款	35,753,881.32

2、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

经本公司董事会决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

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

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

①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如下：

合并资产负债表各影响项目：

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
资产：			
货币资金	25,171,485.15	25,171,485.15	-
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	2,672,818.00	2,672,818.00	
应收账款	82,354,472.83	84,308,329.94	1,953,857.11
应收款项融资			-
预付款项	10,555,438.74	10,555,438.74	-
其他应收款	18,703,682.32	18,703,682.32	-
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	1,115,922.62	1,115,922.62	-
流动资产合计	140,573,819.66	142,527,676.77	1,953,857.11
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			-

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
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	1,699,748.49	1,699,748.49	-
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
无形资产	254,373.25	254,373.25	-
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	375,153.82	375,153.82	-
递延所得税资产	2,591,433.40	2,228,681.25	-362,752.15
其他非流动资产			-
非流动资产合计	4,920,708.96	4,557,956.81	-362,752.15
资产总计	145,494,528.62	147,085,633.58	1,591,104.96
流动负债：			-
短期借款	4,600,000.00	4,600,000.00	-
交易性金融负债			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	35,753,881.32	35,753,881.32	-
预收款项	14,834,834.70	14,834,834.70	-
应付职工薪酬	5,594,280.65	5,594,280.65	-
应交税费	3,778,048.57	3,778,048.57	-
其他应付款	21,244,286.74	21,244,286.74	-
持有待售负债			-

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
一年内到期的非流动负债			-
其他流动负债	4,309,209.16	4,309,209.16	-
流动负债合计	90,114,541.14	90,114,541.14	-
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			-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	0	0	-
负债合计	90,114,541.14	90,114,541.14	-
所有者权益（或股东权益）：			-
实收资本（或股本）	20,693,640.00	20,693,640.00	-
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积	2,985,935.90	2,985,935.90	-
减：库存股			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积	3,395,126.75	3,395,126.75	-
未分配利润	28,007,135.81	29,598,240.77	1,591,104.95
归属于母公司所有者权益合计	55,081,838.46	56,672,943.42	1,591,104.95

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
少数股东权益	298,149.02	298,149.02	-
所有者权益（或股东权益）合计	55,379,987.48	56,971,092.44	1,591,104.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	145,494,528.62	147,085,633.58	1,591,104.95

母公司资产负债表各影响项目：

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
资产：			
货币资金	1,340,305.69	1,340,305.69	
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	4,993,789.00	4,993,789.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	50,809,281.79	50,809,281.79	
其中：应收利息			
应收股利	35,000,000.00	35,000,000.00	
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	74,586.36	74,586.36	
流动资产合计	57,217,962.84	57,217,962.84	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	21,000,002.00	21,000,002.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	98,989.34	98,989.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,160.00	2,160.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	101,956.16	101,956.16	
递延所得税资产	1,010,130.71	1,010,130.71	
其他非流动资产			
非流动资产合计	22,213,238.21	22,213,238.21	
资产总计	79,431,201.05	79,431,201.05	
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	10,298.50	10,298.50	

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
预收款项			
应付职工薪酬	300,429.11	300,429.11	
应交税费	192,553.60	192,553.60	
其他应付款	20,468,717.01	20,468,717.01	
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	20,971,998.22	20,971,998.22	
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			
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	20,971,998.22	20,971,998.22	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	20,693,640.00	20,693,640.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,814,295.32	3,814,295.32	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	3,395,126.75	3,395,126.75	
未分配利润	30,556,140.76	30,556,140.76	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,431,201.05	79,431,201.05	

②首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本	2,672,818.00	应收票据	摊余成本	2,672,818.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	82,354,472.83	应收账款	摊余成本	84,308,329.94
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	18,703,682.32	其他应收款	摊余成本	18,703,682.32
其他流动资产	摊余成本	1,115,922.62	交易性金融资产	摊余成本	
			其他流动资产	摊余成本	1,115,922.62

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
				合收益	
应收账款	摊余成本	4,993,789.00	应收账款	摊余成本	4,993,789.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	50,809,281.79	其他应收款	摊余成本	50,809,281.79
其他流动资产	摊余成本	74,586.36	交易性金融资产	摊余成本	
			其他流动资产	摊余成本	74,586.36

③首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
其他流动资产	1,115,922.62			
减：转出至交易性金融资产				
加：公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				1,115,922.62
其中：交易性金融资产				
其他流动资产				1,115,922.62

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
其他流动资产	74,586.36			
减：转出至交易性金融资产				
加：公允价值重新计量				

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
按新金融工具准则列示的余额				74,586.36
其中:交易性金融资产				
其他流动资产				74,586.36

③首次执行日,金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收票据减值准备				
应收账款减值准备	4,829,179.66			2,875,322.55
其他应收款减值准备	141,878.43			141,878.43

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收票据减值准备				
应收账款减值准备	69,285.00			69,285.00
其他应收款减值准备				

(二十一)重要会计估计变更

无。

(二十二)前期差错更正

无。

五、税项

(一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的	6%、3%

	进项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计征	9%、15%、25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	1%、1.5%、2%

（二）税收优惠

2015年10月，本公司之全资子公司广州市房掌柜网络技术有限公司被认定为高新技术企业，2018年11月28日，继续被认定为高新技术企业，证书编号为GR201844001574，广州市房掌柜网络技术有限公司（除无锡、佛山分公司）2018年享受高新技术企业税收优惠政策，所得税税率为15%。本公司及子公司西藏掌原网络科技有限公司注册地址均在西藏，根据2014年5月西藏自治区人民政府出台《西藏自治区企业所得税政策实施办法》（藏政发[2014]51号），西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税15%的税率，现实际执行9%的税率。

六、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	13,768.13	
银行存款	17,670,170.81	25,171,485.15
其他货币资金		
合 计	17,683,938.94	25,171,485.15

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
履约保函保证金	686.11	
司法冻结	1,014,332.96	
合 计	1,015,019.07	

期末编制现金流量表时已将受限制的货币资金从现金及现金等价物中扣除。

(二) 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
商业承兑票据	644,950.00	2,672,818.00
合 计	644,950.00	2,672,818.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	979,800.00	
合 计	979,800.00	

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

(三) 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	517,823.00	0.56	517,823.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	91,156,799.02	99.44	5,446,818.62	5.98	85,709,980.40
其中：账龄组合	91,156,799.02	99.44	5,446,818.62	5.98	85,709,980.40
关联方组合					
合 计	91,674,622.02	100.00	5,964,641.62	6.51	85,709,980.40

(续)

类 别	上年年末余额
-----	--------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	86,552,929.49	99.28	4,198,456.66	4.85	82,354,472.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	630,723.00	0.72	630,723.00	100.00	-
合计	87,183,652.49	100.00	4,829,179.66	5.54	82,354,472.83

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内(含6月,下同)	34,990,509.76		
7个月-1年	27,800,968.14	1,390,048.40	5.00
1-2年	24,807,500.09	2,480,750.01	10.00
2-3年	1,549,534.05	464,860.22	30.00
3-5年	1,794,253.98	897,126.99	50.00
5年以上	214,033.00	214,033.00	100.00
合计	91,156,799.02	5,446,818.62	5.98

②单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州市清高旺广告有限公司	242,523.00	242,523.00	100.00	预计收不回
东莞市星河传说商住区有限公司	170,300.00	170,300.00	100.00	企业已停止运营

松潘德恒旅游地产投资有限公司	105,000.00	105,000.00	100.00	公司已解散，预计收不回
合 计	517,823.00	517,823.00	100.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,287,184.43 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期核销坏账金额 194,673.32 元。

(4) 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		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	14,627,084.00	15.96	731,354.20
第二名	12,170,142.00	13.28	-
第三名	10,221,677.00	11.15	511,083.85
第四名	9,355,789.00	10.21	935,578.90
第五名	4,635,000.00	5.06	463,500.00
合 计	51,009,692.00	55.66	2,641,516.95

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,720,261.85	20.92	9,110,486.42	86.31
1 至 2 年	5,123,843.82	62.31	1,302,913.32	12.34
2 至 3 年	1,236,590.06	15.04	142,039.00	1.35
3 年以上	142,039.00	1.73		

合 计	8,222,734.73	100.00	10,555,438.74	100.00
-----	--------------	--------	---------------	--------

(五) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	50,974,498.84	18,703,682.32
合 计	50,974,498.84	18,703,682.32

1. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析披露

项 目	期末余额
6个月以内(含6月,下同)	41,247,376.73
7个月-1年	2,124,250.56
1-2年	6,221,501.58
2-3年	931,224.70
3-5年	541,181.74
5年以上	54,034.00
合 计	51,119,569.31
坏账准备	145,070.47
净 值	50,974,498.84

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

项 目	期末余额	上年年末余额
押金、备用金组合	47,380,385.41	14,543,264.81
往来款	3,739,183.90	4,302,295.94
合 计	51,119,569.31	18,845,560.75
坏账准备	145,070.47	141,878.43

净 值	50,974,498.84	18,703,682.32
-----	---------------	---------------

(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）	
2019年1月1日余额		96,374.69	45,503.74	141,878.43
本期计提		2,592.04	600.00	3,192.04
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		98,966.73	46,103.74	145,070.47

① 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
苏州柳溪机电工程有限公司	45,503.74	45,503.74	100.00	预计收不回
苏州真如通信技术有限公司	600.00	600.00	100.00	预计收不回
合 计	46,103.74	46,103.74	100.00	

(4) 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 3,192.04 元。

(5) 本期实际核销的应收款项情况

无。

(6) 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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 （%）	坏账准备期 末余额
------	------	------	----	------------------------	--------------

第一名	保证金	23,791,700.00	6个月以内	46.54	
第二名	保证金	14,670,000.00	6个月以内	28.70	
第三名	押金	2,000,000.00	1年-2年	3.91	
第四名	保证金	1,530,000.00	7~12月	2.99	
第五名	备用金	1,055,015.00	1年以内	2.06	
合计		43,046,715.00		84.20	

(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、负债的金额。

(六) 存货

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	1,234,672.42		1,234,672.42			
合计	1,234,672.42		1,234,672.42			

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税待抵扣进项税额	46,280.84	45,800.84
应交增值税	109,627.61	13,916.34
增值税待认证进项税额	159,541.47	943,890.87
预缴企业所得税	114,443.35	112,314.57
合计	429,893.27	1,115,922.62

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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
1. 联营企业					

广州市房云区块链科技有限公司		10,438.96		-10,438.96	
合 计		10,438.96		-10,438.96	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益	宣告发放现金	本期计提	其他		
	变动	股利或利润	减值准备			
1. 联营企业						
广州市房云区块链科技有限公司						
合 计						

(九) 固定资产

1. 固定资产情况

项 目	办公设备及其他	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	4,428,639.78		4,428,639.78
2. 本期增加金额	118,894.29	7,404,857.52	7,523,751.81
(1) 购置	118,894.29	7,404,857.52	7,523,751.81
3. 本期减少金额	443,587.50	-	443,587.50
(1) 处置或报废	443,587.50	-	443,587.50
4. 期末余额	4,103,946.57	7,404,857.52	11,508,804.09
二、累计折旧			
1. 上年年末余额	2,728,891.29	-	2,728,891.29
2. 本期增加金额	585,344.27	162,839.85	748,184.12
(1) 计提	585,344.27	162,839.85	748,184.12
3. 本期减少金额	224,917.31	-	224,917.31
(1) 处置或报废	224,917.31	-	224,917.31
4. 期末余额	3,089,318.25	162,839.85	3,252,158.10
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,014,628.32	7,242,017.67	8,256,645.99

项 目	办公设备及其他	房屋及建筑物	合 计
2. 期初账面价值	1,699,748.49		1,699,748.49

①本期计提折旧额 748,184.12 元；

(十) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	商标权	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	458,898.08	48,543.69	507,441.77
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 购置	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	458,898.08	48,543.69	507,441.77
二、累计摊销			
1. 上年年末余额	246,596.04	6,472.48	253,068.52
2. 本期增加金额	89,784.48	9,708.72	99,493.20
(1) 计提	89,784.48	9,708.72	99,493.20
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	336,380.52	16,181.20	352,561.72
四、账面价值			
1. 期末账面价值	122,517.56	32,362.49	154,880.05
2. 期初账面价值	212,302.04	42,071.21	254,373.25

(十一) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额	其他减少原因
经营租赁固定资产改良支出	375,153.82		182,385.34		192,768.48	

合 计	375,153.82		182,385.34		192,768.48
-----	------------	--	------------	--	------------

(十二) 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		上年年末余额	
	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	4,572,113.51	629,151.64	4,759,179.00	714,694.51
可抵扣亏损	13,310,857.68	1,737,020.50	14,645,764.86	1,876,738.89
合 计	17,882,971.19	2,366,172.14	19,404,943.86	2,591,433.40

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	1,537,598.58	172,131.89
可抵扣亏损	17,494,927.30	16,525,790.80
合 计	19,032,525.88	16,697,922.69

(十三) 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	5,000,000.00	1,000,000.00
保证借款	8,000,000.00	3,600,000.00
抵押借款	14,400,000.00	
合 计	27,400,000.00	4,600,000.00

注：①信用借款系本公司于2019年8月9日向广州银行股份有限公司车陂路支行借款500万元，借款期限从2019年8月9日至2020年8月9日，借款利率为银行固定利率5.6550%，截止到2019年12月31日期末余额为500万元；②保证借款系本公司于2019年3月22日向招商银行股份有限公司广州开发区支行借款300万元，借款期限从2019年3月22日至2020年3月21日，借款利率为银行固定利率5.4375%，截止到2019年12月31日

期末余额 300 万，该借款由西藏房掌柜网络股份有限公司、张伟提供连带担保；本公司于 2019 年 5 月 31 日、2019 年 8 月 30 日向深圳南山宝生村镇银行股份有限公司借款 200 万元、300 万元，借款期限为 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 31 日、2019 年 8 月 30 日至 2020 年 8 月 30 日，借款利率均为银行固定利率 8.50%。截止到 2019 年 12 月 31 日期末余额 500 万元。该借款由张毅、张伟、孙茜提供连带担保；③抵押借款系本公司于 2019 年 6 月 24 日向华夏银行股份有限公司东莞分行借款 1000 万元，借款期限从 2019 年 6 月 24 日至 2020 年 6 月 24 日，借款利率为银行固定利率 5.8290%，截止到 2019 年 12 月 31 日期末余额为 940 万，由张伟、东莞市科创融资担保有限公司提供担保，另于 2019 年 7 月 21 日再次行向华夏银行股份有限公司东莞分行借款 500 万元，借款利率为银行固定利率 12.00%，借款期限从 2019 年 7 月 21 日至 2020 年 3 月 3 日，截止到 2019 年 12 月 31 日期末余额为 500 万元，由东莞市科创融资担保有限公司提供担保，两次借款抵押物均为东莞市石碣镇裕田路 1 号王家湾 1 号花园 4 号楼 106、107、108 号商铺。

（十四）应付账款

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年，下同）	9,614,029.32	33,147,629.60
1-2 年	14,316,549.87	1,954,491.49
2-3 年	1,013,580.79	515,250.23
3 年以上	447,804.47	136,510.00
合 计	25,391,964.45	35,753,881.32

（十五）预收款项

1. 预收款项列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
预收电商款	6,758,890.78	14,834,834.70
工程款	2,300,000.00	
合 计	9,058,890.78	14,834,834.70

(十六) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,594,280.65	33,911,681.21	34,174,370.38	5,331,591.48
二、离职后福利 -设定提存计划	-	1,631,809.15	1,603,065.61	28,743.54
三、辞退福利	-	43,740.50	43,740.50	-
合 计	5,594,280.65	35,587,230.86	35,821,176.49	5,360,335.02

2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、 津贴和补贴	5,593,350.65	32,249,465.49	32,570,471.46	5,272,344.68
2、职工福利费	930.00	285,480.60	286,410.60	-
3、社会保险费		779,230.83	772,904.03	6,326.80
其中：医疗保 险费		674,048.74	669,414.99	4,633.75
工伤保险费		25,673.01	25,379.04	293.97
生育保险费		79,509.08	78,110.00	1,399.08
4、住房公积金		597,504.29	544,584.29	52,920.00
5、工会经费和 职工教育经费				-
合 计	5,594,280.65	33,911,681.21	34,174,370.38	5,331,591.48

3. 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	1,577,826.65	1,550,074.68	27,751.97
2、失业保险费	-	53,982.50	52,990.93	991.57
合 计	-	1,631,809.15	1,603,065.61	28,743.54

4. 辞退福利情况

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	--------	------	------	------

辞退福利	-	43,740.50	43,740.50	-
合 计	-	43,740.50	43,740.50	-

(十七) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,683,996.63	1,053,412.51
营业税	-	750.00
企业所得税	483,745.29	2,276,688.49
个人所得税	142,141.76	118,580.26
城市维护建设税	107,469.42	186,071.64
教育费附加	45,668.14	79,412.69
地方教育费附加	28,553.46	52,436.91
其他	18,579.68	10,696.07
合 计	3,510,154.38	3,778,048.57

(十八) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	37,997,581.01	21,244,286.74
合 计	37,997,581.01	21,244,286.74

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
预提费用	28,039,161.24	11,586,512.39
押金、保证金及其他	9,958,419.77	9,657,774.35
合计	37,997,581.01	21,244,286.74

(十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
增值税待转销项税额	3,730,771.36	4,309,209.16
合计	3,730,771.36	4,309,209.16

(二十) 股本

股东名称	上年年末余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
张毅	7,798,200.00		7,798,200.00			7,798,200.00	15,596,400.00
西藏房掌柜投资有限公司	2,853,000.00		2,128,000.00		- 725,000.00	1,403,000.00	4,256,000.00
张伟	2,596,200.00		2,596,200.00			2,596,200.00	5,192,400.00
深圳前海掌柜投资管理中心(有限合伙)	1,628,400.00		1,628,400.00			1,628,400.00	3,256,800.00
陈俊	1,331,400.00		1,331,400.00			1,331,400.00	2,662,800.00
萧伟坚	1,017,600.00		1,017,600.00			1,017,600.00	2,035,200.00
陈国海	980,600.00		980,600.00			980,600.00	1,961,200.00
季燕平	980,000.00		980,000.00			980,000.00	1,960,000.00
广东立锦实业有限公司			725,000.00		725,000.00	1,450,000.00	1,450,000.00
孙廷建	400,000.00		400,000.00			400,000.00	800,000.00
深圳掌柜汇美投资基金合伙企业(有限合	389,040.00		389,040.00			389,040.00	

伙)							778,080.00
夏慧玲	126,800.00		126,800.00			126,800.00	253,600.00
许展强	304,600.00		304,600.00			304,600.00	609,200.00
武汉珈卓创新股权投资中心(有限合伙)	207,000.00		207,000.00			207,000.00	414,000.00
杨燕	80,800.00		79,800.00		-1,000.00	78,800.00	159,600.00
陈斌			1,000.00		1,000.00	2,000.00	2,000.00
合 计	20,693,640.00		20,693,640.00		0.00	20,693,640.00	41,387,280.00

(二十一) 资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,985,935.90			2,985,935.90
合 计	2,985,935.90			2,985,935.90

(二十二) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,395,126.75			3,395,126.75
合 计	3,395,126.75			3,395,126.75

(二十三) 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	28,007,135.81	12,457,485.90
调整期初未分配利润合计数 (调增“+”，调减“-”)	1,591,104.96	
调整后期初未分配利润	29,598,240.77	12,457,485.90
加：本期归属于母公司股东的 净利润	4,626,006.08	18,944,776.66
减：提取法定盈余公积		3,395,126.75
应付普通股股利		
未分配利润转股本	20,693,640.00	
期末未分配利润	13,530,606.85	28,007,135.81

(二十四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本明细情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	137,016,807.38	83,676,930.90	207,033,217.66	114,298,454.45
其他业务		-		
合 计	137,016,807.38	83,676,930.90	207,033,217.66	114,298,454.45

(二十五) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税		352,755.50
教育费附加		150,925.44
地方教育费附加		99,492.25
水利建设基金		1,628.15
文化事业建设税		174,973.40
印花税		2,525.95
合 计		782,300.69

(二十六) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,660,667.39	14,939,657.02
市场费用	3,704,019.85	6,488,111.35
业务招待费		1,278,190.61
差旅费	330,624.03	317,975.01
其他	253,106.19	1,148,463.11
合 计	12,653,606.79	24,172,397.10

(二十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,400,754.00	19,018,644.70
房租及物业管理费	5,039,094.24	7,302,880.02
办公费	457,863.81	1,212,464.85
差旅交通费	530,448.39	693,479.87
装修费	207,589.38	236,912.03
折旧费	553,371.39	609,952.33
业务招待费	451,877.97	356,628.46
专业服务费	881,350.67	819,898.91
其他	431,741.74	1,005,182.32
合 计	22,954,091.59	31,256,043.49

(二十八) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,418,579.89	8,542,489.91
直接投入费用	7,761.88	122,316.51
折旧费用		25,179.23
无形资产摊销费用	5,347.40	4,987.90
委托外部研究开发费用	-	1,022,714.64
其他费用		1,156,243.05
合 计	6,920,814.76	10,873,931.24

(二十九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,336,587.67	226,379.00
减：利息收入		37,062.66
手续费及其他		302,380.14
合 计	1,289,769.08	491,696.48

(三十) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
个税手续费		28,224.85
减免税金		
稳岗补贴		
加计抵减进项税额	13.11	
合 计	298,421.47	28,224.85

(三十一) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-131,285.23	-523,000.00
合 计	-131,285.23	-523,000.00

(三十二) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一. 坏账损失	-3,287,184.43	
合 计	-3,287,184.43	

(三十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一. 坏账损失	-	-3,259,516.54
合 计	-	-3,259,516.54

(三十四) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-111,924.42	-1,704.75
合 计	-111,924.42	-1,704.75

(三十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	19,000.00	16,629.34
其他收入	39,142.35	173,309.54
合 计	58,142.35	189,938.88

计入当期损益的政府补助:

补助项目	发放主体	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	社保局		14,793.24	收益相关
创业带动补贴	广州市劳动就业服务管理中心			收益相关
天河区科技计划项目经费	广州市天河区财政局			收益相关
毕业生社保补贴	珠海市财政局		1,836.10	收益相关
上海市浦东新区世博地区开发管理委员会专项资金专户	上海市浦东新区世博地区开发管	19,000.00		收益相关
合 计		19,000.00	16,629.34	

(三十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失合计	64,605.66	179,036.32
其中：非流动资产毁损报废损失	64,605.66	179,036.32
滞纳金	25,234.23	2,199.52
其他	51,785.57	209,297.89
合 计	141,625.46	390,533.73

(三十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
一、当期所得税费用	277,240.80	3,188,139.55
二、递延所得税费用	-137,490.89	-729,729.51
合 计	139,749.91	2,458,410.04

(三十八) 现金流量表项目

1. 收到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
政府补助	48,906.40	44,854.19
利息收入	300,098.89	37,062.66
往来、备用金及其他	79,494,287.13	21,225,255.09
合 计	79,843,292.42	21,307,171.94

2. 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
付现费用	11,834,443.76	22,379,927.04
手续费支出	253,185.30	302,380.14
支付押金、保证金	66,066,776.00	9,681,455.00
备用金及其他	50,497,392.68	14,894,285.05
合 计	128,651,797.74	47,258,047.23

(三十九) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	本期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,725,983.96	18,743,392.88
加: 资产减值准备	3,287,184.43	3,259,516.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	748,184.12	742,791.22
无形资产摊销	99,493.20	82,570.08
长期待摊费用摊销	182,385.34	202,693.10
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)	176,530.08	180,741.07
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,336,587.67	226,379.00
投资损失(收益以“-”号填列)	131,285.23	523,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-137,490.89	-729,729.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,234,672.42	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-32,956,050.47	-44,265,653.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-350989.77	22,975,857.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,991,569.52	1,941,557.53
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	16,668,919.87	25,171,485.15
减: 现金的上年年末余额	25,171,485.15	19,134,086.47
现金及现金等价物净增加额	-8,502,565.28	6,037,398.68

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	16,668,919.87	25,171,485.15
其中：库存现金	13,768.13	
可随时用于支付的银行存款	16,655,151.74	25,171,485.15
二、期末现金及现金等价物余额	16,668,919.87	25,171,485.15

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	本期金额	上期金额
期末货币资金	17,683,938.94	25,171,485.15
减：使用受到限制的存款	1,015,019.07	
加：持有期限不超过三个月的国债投资		
期末现金及现金等价物余额	16,668,919.87	25,171,485.15

(四十) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,015,019.07	履约保证金和司法冻结资金
固定资产	7,242,017.67	抵押借款
合 计	8,257,036.74	

七、合并范围的变更

(一) 本期新增

子公司名称	本期变化原因
肇庆市房掌柜网络技术有限公司	新设
嘉兴市房掌柜网络科技有限公司	新设
佛山市房掌柜网络科技有限公司	新设
深圳市掌柜装饰设计工程有限公司	增资

2019年5月20日，本公司申请设立肇庆市房掌柜网络技术有限公司，注册资本50.00万元，本公司实际出资51,000.00元，占实际出资比例100.00%。

2019年4月28日，本公司申请设立嘉兴市房掌柜网络科技有限公司，注册资本50.00万元，本公司实际出资255,000.00元，占实际出资比例51.00%。

2019年8月15日，本公司申请设立佛山市房掌柜网络科技有限公司，注册资本100.00万元，本公司实际出资510,000.00元，占实际出资比例100.00%。

深圳市掌柜装饰设计工程有限公司原实收资本为1,123,000.00元，本公司出资523,000.00元，占实际出资比例为46.57%。2019年深圳市掌柜装饰设计工程有限公司增资1,414,500.00元，增资后实收资本为2,537,500.00元。本公司增资1,169,500.00元，累计出资1,692,500.00元，占实际出资比例为66.70%。

(二) 本期减少

子公司名称	本期变化原因
无	

八、在其他主体中的权益

(一) 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	实际出资比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州市房掌柜网络科技有限公司	广州市	广州市	提供服务	100.00		投资设立
上海道杉房地产经纪有限公司	上海市	上海市	提供服务	100.00		投资设立
西藏掌原网络科技有限公司	林芝市	林芝市	提供服务	100.00		投资设立
深圳市掌柜装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	66.70		投资设立

注：截至2019年12月31日，广州市房掌柜网络科技有限公司下属拥有15家城市分公司以及15家控股子公司，为西藏房掌柜网络股份有限公司的主要业务主体。报告期内，广州市房掌柜网络科技有限公司合并营业收入123,659,929.11元，合并净利润7461310.42元。

(续)

孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州市掌联房地产顾问有限公司	广州市	广州市	提供服务	70.00		投资设立

孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南京掌飞房地产咨询有限公司	南京市	南京市	提供服务	55.00		投资设立
武汉市房掌柜营销策划有限公司	武汉市	武汉市	提供服务	51.00		投资设立
东莞市掌柜房地产经纪有限公司	东莞市	东莞市	提供服务	51.00		投资设立
深圳市掌柜房地产经纪有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	65.00		投资设立
深圳市掌柜网络技术有限公司	深圳市	深圳市	提供服务	100.00		投资设立
佛山市掌柜房地产中介有限公司	佛山市	佛山市	提供服务	95.00		投资设立
珠海市倡华房地产经纪有限公司	珠海市	珠海市	提供服务	100.00		投资设立
香港掌柜投资咨询有限公司	香港	香港	提供服务	尚未出资		投资设立
重庆市掌联房地产经纪有限公司	重庆市	重庆市	提供服务	74.71		投资设立
珠海市房掌柜信息科技有限公司	珠海市	珠海市	提供服务	51.00		投资设立
武汉市掌联房地产营销策划有限公司	武汉市	武汉市	提供服务	81.74		投资设立
肇庆市房掌柜网络技术有限公司	肇庆市	肇庆市	提供服务	100.00		投资设立
嘉兴市房掌柜网络科技有限公司	嘉兴市	嘉兴市	提供服务	51.00		投资设立
佛山市房掌柜网络科技有限公司	佛山市	佛山市	提供服务	100.00		投资设立

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市房云区块链科技有限公司	广州市	广州市	软件和信息 技术服务业	20.00		权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	广州市房云区块链科技有限公司	
	期末余额/	上年年末余额/
	本期发生额	上期发生额
流动资产	5,988.20	
非流动资产		
资产合计	5,988.20	
流动负债	89,656.00	
非流动负债		
负债合计	89,656.00	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-83,667.80	
按持股比例计算的净资产份额	-16,733.56	
调整事项		
投资溢价		
对联营企业权益投资的账面价值		
营业收入		
净利润	-94,106.76	
其他综合收益		
综合收益总额	-94,106.76	
本年度收到的来自联营企业的股利		

九、关联方及关联交易

1. 本企业的实际控制人：张毅

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、（一）在子公司中的权益。

3. 本企业合营和联营企业情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实际出资比例 (%)	取得方式

				直接	间接	
广州市房云区块链科技有限公司	广州市	广州市	软件和信息技术服务业	20.00		投资设立

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	职位	其他关联方与本企业关系
西藏房掌柜投资有限公司		股东
张伟	董事、新房集团总裁	股东
深圳前海掌柜投资管理中心(有限合伙)		股东
陈俊	董事、副总经理、技术总监	股东
刘晓云	董事会秘书、集团总编	关键管理人员
王平	独立董事	关键管理人员
熊普江	独立董事	关键管理人员
乔鑫	监事会主席	关键管理人员
张军	监事、采购总监	关键管理人员
严晓风	监事、行政总监	关键管理人员
陈国海	华东区域总裁	股东
北京掌柜影业投资有限公司		实际控制人之控股公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

无。

(4) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,225,750.00	3,442,593.00

6. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应收款	张军		4,250.03
	张伟	27,559.30	
	张毅	10,000.00	
	广州市房云区块链科技有限公司	473.66	
应付账款	北京掌柜影业投资有限		1,104,080.00
其他应付款	北京掌柜影业投资有限		252,632.00

7. 其他

关联方	关联内容	本期发生额	上期发生额
北京掌柜影业投资有限公司	服务	310,048.00	1,996,894.17

注：2019 年度，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司与北京掌柜影业投资有限公司签订楼盘短视频制作框架合同。截至本报告期末，共支付 1,332,766.00 元，剩余 333,994.00 元款项未付。

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

无。

2. 或有事项

1、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）与广州富晟房地产开发有限公司（以下简称“广州富晟”）关于《项目平

台销售合作协议》和《服务协议》存在合同纠纷。合同约定广州富晟委托广州房掌柜提供电商服务以及推介房源，广州富晟支付相应的佣金。广州房掌柜认为根据实际成交情况其已成功推介 9 套房源并要求广州富晟结算佣金。但广州富晟未按约定支付该 9 套房款项，因此引起的纠纷。截至报告出具日，法院已开庭审理，于 2019 年 11 月 20 日作出如下判决：“广州富晟在判决书发生法律效力之日起十日内向广州房掌柜支付佣金 2,188,562.44 元；如未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应依照，《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。”

2、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）与广州城启集团有限公司（以下简称“广州城启”）关于《网络服务合同》存在合同纠纷。合同约定广州城启委托广州房掌柜进行电商推广房源的投放，广州城启支付相应的电商费用。且广州房掌柜根据广州城启的要求已出具了发票。广州房掌柜认为根据合同约定应广州城启应向广州房掌柜支付电商费用为 80,000.00 元，并要求广州城启结算佣金。截至报告出具日，法院已开庭审理，但暂未判决。

3、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司东莞分公司（以下简称“东莞房掌柜”）与深圳市大数云房网络科技有限公司（以下简称“大数云房”）关于《框架协议》和《光大山湖城项目合作商务函》存在合同纠纷。合同约定东莞房掌柜委托大数云房推介房源，东莞房掌柜支付相应的佣金。大数云房认为根据实际成交情况其已成功推介 12 套房源并要求东莞房掌柜结算佣金 385,369.00 元。东莞房掌柜认为大数云房提供《客户确认三联单》中只有 9 套房达到结算佣金的条件，其余有 3 套房无法确认是大数云房提供，未达到结算佣金的条件，故暂未支付另外 3 套房款项，因此引起的纠纷。截至报告出具日，法院已开庭审理，但暂未判决。

4、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简称“广州房掌柜”）与上海瑞家信息技术有限公司（以下简称“上海瑞家”）关于《分款服务协议》和《常春藤项目合作商务函》存在合同纠纷。合同约定广州房掌柜委托上海瑞家进行电商推广房源的投放，广州房掌柜支付相应的电商费用。且上海瑞家与广州房掌柜签署了《分款服务协议》。上海瑞家认为根据实际成交情况其产生的广告效益可分配的电商费用为 322,500.00 元，并要求广州房掌柜结算佣金。广州房掌柜认为上海瑞家未提供《常春藤项目合作商务函》的电商服务，故而拒绝结算。截至报告出具日，法院已受理该诉讼，但暂未确定开庭时间。

5、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市房掌柜网络技术有限公司（以下简

称“广州房掌柜”)与广州市购房荟网络科技有限公司(以下简称“广州购房荟”)关于《框架协议》和《蓝光-林肯公园项目合作商务函》存在合同纠纷。合同约定广州房掌柜委托广州购房荟推介房源,广州房掌柜支付相应的佣金。且广州购房荟应向广州房掌柜提供房地产中介资质证明和广州房掌柜、广州购房荟及开发商三方分别持有的《客户确认三联单》以及待开放商结算佣金给广州房掌柜后,才进行广州购房荟结算佣金。广州购房荟认为根据实际成交情况其已成功推介4套房源并要求广州房掌柜结算佣金139,000.00元。广州房掌柜认为广州购房荟未提供《客户确认三联单》,未达到结算佣金的条件,故而暂未结算。截至报告出具日,法院已开庭审理,但暂未判决。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

深圳市掌柜装饰设计工程有限公司原实收资本为1,123,000.00元,本公司出资523,000.00元,占实际出资比例为46.57%,2019年5月前作为联营企业按照权益法核算。2019年深圳市掌柜装饰设计工程有限公司增资1,414,500.00元,增资后实收资本为2,537,500.00元。本公司于2019年6月起增资1,169,500.00元,累计出资1,692,500.00元,占实际出资比例为66.70%。因此自2019年6月起,将其纳入本公司合并报表。

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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	15,215,466.00	100.00	1,010,462.75	6.64	14,205,003.25
其中:账龄组	15,215,466.00	100.00	1,010,462.75	6.64	14,205,003.25

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合					
关联方组合					
合计	15,215,466.00	100.00	1,010,462.75	6.64	14,205,003.25

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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	5,063,074.00	100.00	69,285.00	1.37	4,993,789.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	5,063,074.00	100.00	69,285.00	1.37	4,993,789.00

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内(含6月,下同)			
7个月-1年	10,221,677.00	511,083.85	5.00
1-2年	4,993,789.00	499,378.90	10.00
2-3年			
3-5年			
5年以上			
合计	15,215,466.00	1,010,462.75	6.64

(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 941,177.75 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前 2 名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	10,221,677.00	67.00	511,083.85
第二名	4,993,789.00	33.00	499,378.90
合计	15,215,466.00	100.00	1,010,462.75

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		35,000,000.00
其他应收款	20,639,153.86	15,809,281.79
合计	20,639,153.86	50,809,281.79

1. 应收股利

(1) 应收股利明细

被投资单位	期末余额	上年年末余额
广州市房掌柜网络技术有限公司	0.00	35,000,000.00
合计	0.00	35,000,000.00

(2) 账龄超过 1 年的应收股利

无。

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

项 目	期末余额
6 个月以内（含 6 月，下同）	5,752,034.96
7 个月—1 年	217,599.56
1—2 年	7,397,458.95
2—3 年	3,982,391.16
3—5 年	3,289,669.23
5 年以上	
合 计	20,639,153.86
坏账准备	
净 值	20,639,153.86

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

项 目	期末余额	上年年末余额
押金、备用金组合	12,345.56	287,444.58
往来款	4,112.00	4,112.00
关联方组合	20,622,696.30	15,517,725.21
合 计	20,639,153.86	15,809,281.79
坏账准备		
净 值	20,639,153.86	15,809,281.79

(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）	
2019 年 1 月 1 日余额				

本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额				

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无计提坏账准备。

(5) 本期实际核销的应收账款情况

本期无核销坏账。

(6) 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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	3,307,744.56	6个月以内、1年-3年、4年-5年	16.03	
第二名	往来款	1,916,275.41	6个月以内、1年-4年	9.28	
第三名	往来款	1,415,511.27	1年以内、1年-3年、4年-5年	6.86	
第四名	往来款	1,397,108.23	1年以内、1年-3年	6.77	
第五名	往来款	1,174,856.66	1年以内、1年-3年	5.69	
合计		9,211,496.13		44.63	

(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、负债的金额。

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	48,378,655.73		48,378,655.73	21,000,002.00		21,000,002.00
对联营、合营企业投资						
合 计	48,378,655.73		48,378,655.73	21,000,002.00		21,000,002.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
广州市房掌柜网络技术有限公司	19,000,001.00	26,330,000.00		45,330,001.00		
上海道杉房地产经纪有限公司	1,000,001.00			1,000,001.00		
西藏掌原网络科技有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
深圳市掌柜装饰设计工程有限公司		1,048,653.73		1,048,653.73		
合计	21,000,002.00	27,378,653.73		48,378,655.73		

说明：深圳市掌柜装饰设计工程有限公司，原实收资本为 1,123,000.00 元，本公司出资 523,000.00 元，2019 年 1-5 月本公司增资 359,500.00 元，2019 年 6-12 月本公司增资 810,000.00 元，累计出资 1,692,500.00 元，2019 年 6 月之前采用权益法核算，6 月之后采用成本法核算，截止日

2019年5月，投资成本为882,500元，通过损益调整，长期股权投资账面价值为238,653.73元，2019年6月之后合计出资810,000.00元，合计账面价值为1,048,653.73元。

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合收益调整
的投资损益					
1. 联营企业					
广州市房云区块链科技有限公司		10,438.96		-10,438.96	
合 计					

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益	宣告发放现金股	本期计提减值准备	其他		
	变动	利或利润				
1. 联营企业						
广州市房云区块链科技有限公司						
合 计						

十四、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动性资产处置损益	-111,924.42	-180,741.07
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	19,000.00	44,854.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-102,483.11	-38,187.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	-195,407.53	-174,074.75
减：非经常性损益的所得税影响数	-36,606.75	-4,410.61
非经常性损益净额	-158,800.78	-169,664.14
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-1,563.70	-32,008.66
合 计	-157,237.09	-137,655.48

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.06	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.33	0.12	0.12

西藏房掌柜网络股份有限公司

2020年6月29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。