

证券代码：839519

证券简称：美城股份

主办券商：西部证券



美城股份

NEEQ : 839519

西安美城房地产顾问股份有限公司

美城

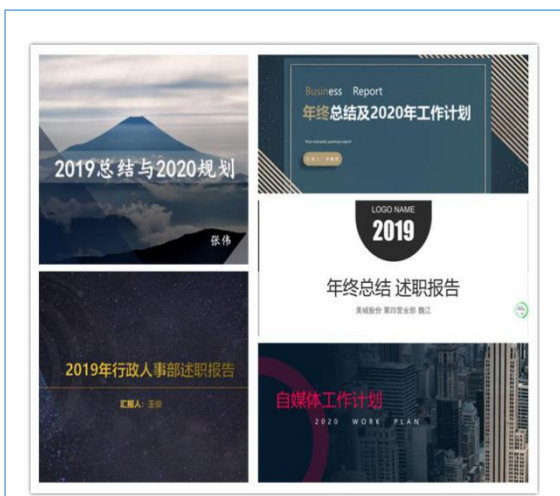


让城市更美好

半年度报告

— 2020 —

公司半年度大事记



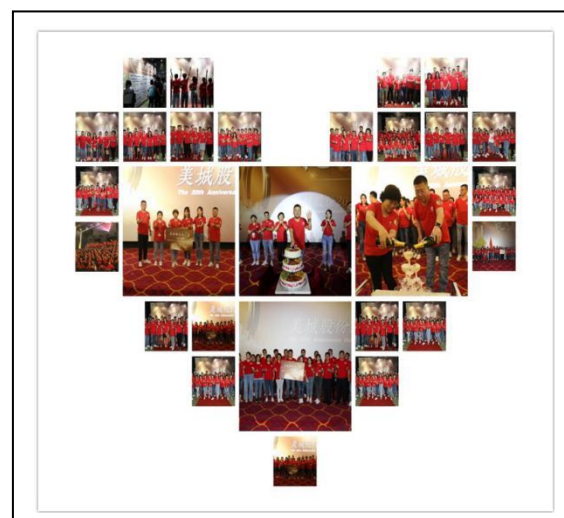
2020年1月13日，公司召开部门总监以上人员2019年度述职报告和2020年度工作规划，公司中高级管理人员对2019年工作进行了深入的总结与剖析，并对2020年工作规划形成统一指导方向，对公司全年的工作安排具有战略意义。



2020年1月18日，公司组织召开2020年度年会庆典，会上对2019年度公司有杰出贡献的优秀个人予以了表彰，并对2020年整体工作做出了规划和部署。



2020年6月18日，公司召开美城20年庆典，会上回顾了美城20年创业心路历程，活动诠释公司企业核心价值观“堂堂正正做人，踏踏实实做事，明明白白赚钱”，并颁发了总经理特别大奖，极大鼓舞团队士气，凝聚人心。



2020年3月21日，美城股份发起管理层“齐心协力，硬核出击毅走行动”，4个多小时的徒步跋涉，没有人妥协，没有人放弃，又一次锤炼团队坚毅品质，一群人，一条心，一起干的硬核精神！

目 录

公司半年度大事记	2
第一节 重要提示、目录和释义	5
第二节 公司概况	10
第三节 会计数据和经营情况	12
第四节 重大事件	18
第五节 股份变动和融资	27
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	29
第七节 财务会计报告	32
(一) 公司的基本情况	43
(二) 合并财务报表范围及其变化情况	43
(三) 财务报表的编制基础	44
(四) 遵循企业会计准则的声明	44
(五) 重要会计政策和会计估计	44
(六) 税项	65
(七) 会计报表项目附注	66
(八) 在其他主体中的权益	81
(九) 关联方关系及其交易	81
(十) 金融工具及其风险	82
(十一) 承诺及或有事项	83

（十二） 资产负债表日后事项.....	83
（十三） 其他重要事项.....	84
无。.....	84
（十四） 母公司财务报表主要项目列示.....	84
（十五） 补充资料.....	88
第八节 备查文件目录.....	89

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

本半年度报告未经会计师事务所审计。

本半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当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
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
控股股东及实际控制人不当控制的风险	公司控股股东、实际控制人汪巍通过直接持有和间接控制，实际控制了公司股份总额的96%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。
公司治理风险	公司已建立完善了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于公司呈现股权集中度高的特点，存在实际控制人忽略公司治理的规定，导致公司出现治理风险的可能性，因此，公司现阶段仍客观存在一定的治理风险，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。
行业政策、市场风险	房地产行业是国家宏观调控的重点行业，行业调控力度的强弱，政策的不确定性，对于新房开发增速、市场成交量、市场价格等都会产生直接影响。如遇严厉行业调控，造成房地产投资额、开工面积、竣工面积以及库存周转等出现周期性的波动，都有可能对公司经营的稳定性及盈利能力造成不利影响。未来的一年，行业调控力度如何变化还要看市场的稳定性和经济发展的情况，但从目前西安楼市的供需关系、房价和销售情况

	来看，房地产市场还是一个逐步稳定的过程。
市场竞争加剧的风险	房地产中介服务是为房地产开发企业提供土地前期咨询顾问和新房营销代理的服务行业，准入门槛较低，机构数量较多且行业集中度不高，随着激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化，对房地产中介服务企业的专业能力提出了更高的要求。一方面，全国性大型中介服务企业的力量快速扩张；另一方面，本土同类中介服务企业的利用线上线下多种手段提高产品或服务附加值，积极创新，均致使行业竞争进一步加剧。若公司不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临市场占有率及市场地位下降的风险。
业务集中的风险	公司的业务区域主要集中在西安及周边城市，虽然公司加大了对西安周边城市的拓展力度，已获得初步成效，但周边市场的培育需要过程，公司在西安地区的营业收入占比仍保持较高水平，公司近年来经营理念和专业能力不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，在营销项目 PK 中也屡胜联合代理对手，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安地区政策及经营环境出现不利变化时，将可能对公司经营情况和盈利能力产生不利影响。
人力资源风险	公司属于人力资源密集型企业，人力成本占公司经营成本半数以上，如果因控制不当致使人力成本迅速增长，会对公司经营利润产生不利影响；同时，公司的服务体系输出主要依靠人员的经验、创造力和执行力，稳定的人才团队是决定公司业务发展的关键性因素。外埠人员招聘难度大，人员整体素质相对较低等问题逐渐显现，如因内控制度不合理、薪酬福利竞争力减弱、管理人员任用不当或管理手段不当等因素导致人才流失比率提升，将对公司业务正常发展产生较大不利影响，并进一步增加公司在人员招聘、能力提升培训等相关方面的成本。
未为全员缴纳社保的风险	公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至 2020 年 6 月 30 日，公司员工共 137 人。公司为 84 人缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险；社保关系在原单位正在办理转移 4 人，未提供社保缴纳资料的 18 人；退休返聘的 1 人；另有 21 人为公司新录用员工尚在试用期末转正；因个人原因放弃参保的 9 人。
本期重大风险是否发生重大变化：	否
本期重大风险因素分析：	<p>本期重大风险因素较上期未发生明显变化，其产生因素、影响及措施已经在上述重大风险因素描述中做了详细说明，具体应对措施如下：</p> <p>1、控股股东及实际控制人不当控制的风险</p> <p>应对措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，不断持续建立健全法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《重大事项处置权限管理办法》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金</p>

管理制度》等一系列内控制度。明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，并严格按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》、《公司章程》、《信息披露管理制度》的要求严格履行披露，以控制实际控制人不当控制的风险。

2、公司治理风险

应对措施：应对措施：公司将根据公司生产经营实际情况，持续完善和健全各项内部控制管理制度，并进一步加强内部人员的培训、交流，贯彻相关制度，持续强化公司标准化流程，强化员工的规范运作意识，严格规范各项工作决策流程，保障三会运作合法合规，从而强化保障公司规范治理。

3、行业政策、市场风险

应对措施：一方面，公司以积极的态度来应对宏观政策调整可能带来的不利影响，公司的政策研究和市场监控调研部门运用研究体系，密切关注政策及市场动态，提前调整步伐应对国家的宏观调控带来的市场波动，及时为经营策略提供依据和支持，在市场波动和政策变化中寻求机会并实现市场份额和市场竞争力的突破；另一方面，公司须进一步提升服务水平和品牌影响力，与国内及本土各类型的房地产开发企业建立良好的合作关系的同时，积极开拓新的项目，逐步扩大业务范围区域，来应对市场不稳定带来的风险；除此之外，公司仍在积极探索现有业务领域上下游产业的新业务类型，以期在确保管理和经营的经验的基础上，利用新业务抵御市场波动所带来的新房销售冲击。

4、市场竞争加剧的风险

应对措施：针对市场竞争不断加剧的形势，公司在继续巩固行业内已树立的良好品牌形象，提供优质服务的基础上，持续强化培养优秀人才，强化团队专业能力，保持在营销代理和咨询顾问理念上的先进性及实际操盘的专业度，以强化自身的竞争优势；此外，公司在有效维护与国内及本土一线房地产开发企业建立良好合作关系的基础上，不断拓展业务范围，通过前期咨询顾问和营销代理的有力配合，在业务拓展和具体操盘上形成了互补，助力项目拓展和业务操作，以保证公司应对行业竞争加剧的风险能力不断增强。第三，公司积极探索营销代理行业上下游及关联业务，希望在服务领域上有所延伸并相互反哺和补充。

5、业务集中的风险

应对措施：公司除进一步提升服务水平，以保证公司主要客户的持续稳定之外，已经通过不断拓展业务范围，与国内及本土一线房地产开发企业建立良好合作关系，注重长期合作，意外终止合作的可能性较小；同时，公司将进一步加大对西安周边城市的营销代理项目拓展，并通过对全国范围内的房地产开发企业提供前期咨询顾问服务，逐步开拓西安以外的业务市场，并与全国范围内的房地产开发企业逐步建立了良好联系；

此外，公司将持续探索新的业务及服务领域，以望形成多元化的业务及收入来源以降低风险。

6、人力资源风险

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

7、未为全员缴纳社保的风险

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

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、西安美城、美城股份	指	西安美城房地产顾问股份有限公司
有限公司、美城有限	指	西安美城房地产顾问有限公司
全资子公司、惠房帮	指	西安惠房帮网络科技有限公司
城胜、城胜合伙企业	指	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
全国股转公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
西部证券	指	西部证券股份有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司监事会
三会议事规则	指	西安美城房地产顾问股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、常务副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司管理层、管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《西安美城房地产顾问股份有限公司章程》
禄丰公司	指	西安禄丰房地产开发有限公司
金石公司	指	陕西金石房地产开发有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期	指	2020年1月1日至2020年6月30日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西安美城房地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	MEI CHENG Co.,Ltd. MEI CHENG Co.,Ltd.
证券简称	美城股份
证券代码	839519
法定代表人	汪巍

二、 联系方式

董事会秘书	张伟
联系地址	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室
电话	029-86115500
传真	029-86115500
电子邮箱	meichengjigou@163.com
公司网址	www.meichengdichan.com
办公地址	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室
邮政编码	710016
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2009年2月18日
挂牌时间	2016年10月26日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-70房地产业-703房地产中介服务-7030房地产中介服务
主要业务	房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理
主要产品与服务项目	房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	20,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	汪巍
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（汪巍），无一致行动人

四、 注册情况

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

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街319号8幢10000室
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	西部证券

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 会计数据和经营情况

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	8,373,163.97	16,267,524.54	-48.53%
毛利率%	-15.36%	20.60%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-3,775,216.24	-999,421.44	-277.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,952,379.12	-1,157,735.14	-241.39%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-15.70%	-3.33%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-16.44%	-3.86%	-
基本每股收益	-0.19	-0.05	-280.00%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	27,224,635.71	33,194,695.76	-17.98%
负债总计	5,072,806.64	7,267,650.45	-30.20%
归属于挂牌公司股东的净资产	22,151,829.07	25,927,045.31	-14.56%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.11	1.30	-14.62%
资产负债率%（母公司）	17.17%	20.43%	-
资产负债率%（合并）	18.63%	21.89%	-
流动比率	4.68	4.24	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-1,822,672.11	-4,076,968.18	55.29%
应收账款周转率	0.99	2.36	-
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%	-17.98%	-25.58%	-
营业收入增长率%	-48.53%	-37.61%	-
净利润增长率%	-277.74%	-142.53%	-

（五） 补充财务指标

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

（一） 商业模式

根据中国证监会 2012 年发布的《上市公司行业分类指引》的规定，本公司是处于“K7030 房地产中介服务业”的房地产咨询顾问及房地产营销代理服务提供商，拥有较强的品牌影响力和市场竞争力，凭借多年的操盘和管理经验，通过对前期顾问和营销代理业务标准化的严格输出和有效管理，建立了从操盘方法论、操盘执行体系、销策渠标准化和精细化管理、直至相关技巧运用的完善业务体系，公司形成了一套完整的人才培养和考核机制，造就了一支专业的地产服务操作团队，为国内、本土知名房地产开发企业提供深入、专业、优质的咨询顾问、营销策划、渠道拓展、代理销售、品牌推广等全程服务。公司通过自有的市场研究体系以及互联网运营能力，通过专业的市场研究和多维度的大数据分析，对行业及市场进行深入的分析和判断，为客户和公司运作提供有效支持与服务，打造房地产全产业链服务。公司主要收入来源是营销代理服务、咨询顾问服务费、渠道及推广服务费。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

（二） 经营情况回顾

报告期内，在前所未遇的新冠疫情的影响下，公司面临着巨大的挑战和压力。为确保各项工作有序展开，公司第一时间成立由董事长担任组长的“疫情防控领导小组”，在切实做好全体员工安全工作的前提下，迅速启动全员线上培训工作，全面推进员工专业技能提升和素质培养，并适时发出《致美城家人的一封信》，郑重承诺：疫情期间按期发放工薪及提成！疫情得到控制后，在做好一系列疫情防控措施的前提下，公司顺利全面复工。

受疫情影响，2020 年上半年公司总资产 2,722.46 万元，较上年同期 3,319.47 万元减少 17.98%；净资产 2,215.18 万元，较上年同期 2,592.70 万元减少 14.56%；实现营业收入 837.32 万元，较上年同期 1,626.75 万元减少 48.53%；实现净利润-377.52 万元，较上年同期-99.94 万元减少 277.74%。主要原因是：疫情期间业务开展受限，收入大幅下降，但正常发放员工工薪及提成，使得报告期内收入降幅大于成本降幅，亏损严重。

疫情过后，公司迅速恢复现有业务，并继续加大推进新项目拓展力度，不断完善“实战方法论”体系，强调标准化流程的执行和落地，坚定推进“任务四步法”，“激励四要素”，为进一步拓展市场，扩大销额打下坚实的基础。

（三） 财务分析

1、 资产负债结构分析

适用 不适用

单位：元

项目	本期期末		上年期末		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	10,533,096.06	38.69%	2,747,784.81	8.28%	283.33%
交易性金融资产			9,500,000.00	28.62%	-100.00%
应收账款	5,004,613.13	18.38%	10,122,135.94	30.49%	-50.56%
预付账款	72,697.32	0.27%	55,103.28	0.17%	31.93%
其他应收款	8,110,874.62	29.79%	8,390,640.10	25.28%	-3.33%
固定资产	1,333,621.97	4.90%	1,540,282.31	4.64%	-13.42%
无形资产	42,592.10	0.16%	51,520.04	0.16%	-17.33%
递延所得税资产	2,127,140.51	7.81%	787,229.28	2.37%	170.21%
应付账款			124,271.84	0.37%	-100.00%
预收账款	1,000,000.00	3.67%	600,000.00	1.81%	66.67%
应付职工薪酬	1,794,331.80	6.59%	3,212,145.90	9.68%	-44.14%
应交税费	1,548,153.51	5.69%	2,209,016.63	6.65%	-29.92%
其他应付款	730,321.33	2.68%	1,122,216.08	3.38%	-34.92%
资产总计	27,224,635.71	100.00%	33,194,695.76	100%	-17.98%

项目重大变动原因：

- 1、截至 2020 年 6 月 30 日，公司货币资金较上年期末增加 283.33%，主要原因是：报告期内公司将原有的短期理财950万元赎回。
- 2、截至 2020 年 6 月 30 日，交易性金融资产较上年期末减少 100%，主要原因是：报告期内公司将原有的短期理财 950 万元赎回。
- 3、截至 2020 年 6 月 30 日，公司应收账款较上年期末减少 50.56%，原因是：报告期初公司收到盛龙广场代理费 300 万元。

2、营业情况分析

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期		上年同期		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	8,373,163.97		16,267,524.54		-48.53%
营业成本	9,659,179.13	115.36%	12,916,471.66	79.40%	-25.22%
毛利率	-15.36%		20.60%		
税金及附加	76,395.50	0.91%	131,891.84	0.81%	-42.08%
管理费用	2,909,420.26	34.75%	3,888,998.02	23.91%	-25.19%
财务费用	-2,448.00	-0.03%	-28,393.59	-0.17%	-91.38%
其他收益	107,828.30	1.29%	24,701.30	0.15%	336.53%
投资收益	128,388.88	1.53%	53,479.45	0.33%	140.07%
信用减值损失	-1,081,961.73	-12.92%	-133,324.95	-0.82%	-711.52%

营业利润	-5,115,127.47	-61.09%	-696,587.59	-4.28%	-634.31%
营业外收入			160,000.00	0.98%	-100.00%
营业外支出			2,394.52	0.01%	-100.00%
所得税费用	-1,339,911.23	-16.00%	460,439.33	2.83%	-391.01%
净利润	-3,775,216.24	-45.09%	-999,421.44	-6.14%	-277.74%

项目重大变动原因：

- 1、报告期内，公司营业收入较上年度同期下降 48.53%，其主要原因是：疫情期间，业务开展受限，收入大幅下降。
- 2、报告期内，公司营业成本较上年度同期下降 25.22%，其主要原因是：公司营业收入减少，对应的应支付业务人员的提成减少。
- 3、报告期内，公司管理费用较上年同期降低 25.19%，其主要原因是：（1）受疫情影响，相关的活动、培训、考察、交流、会议骤减，与此对应的各类支出减少；（2）公司近年来不断优化岗位结构，降本增效，中后台人员费效比提高，对应的管理费用支出减少。
- 4、报告期内，公司信用减值损失较上年同期增加 711.52%，其主要原因是：计提坏账准备。
- 5、报告期内，公司营业利润较上年同期降低 634.31%，其主要原因是：受疫情影响，公司营业收入、营业成本和管理费用均有所下降，但收入的降幅大于营业成本和管理费用的降幅。
- 6、报告期内：公司净利润较上年度同期下降 277.74%，其主要原因是：（1）营业利润较上年同期大幅下降，（2）当期递延所得税费用-133.99 万元。

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	-1,822,672.11	-4,076,968.18	55.29%
投资活动产生的现金流量净额	9,607,983.36	-10,974,021.55	187.55%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-5,000,000.00	100.00%

现金流量分析：

- 1、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 55.29%，主要原因是：报告期内现金流入较去年同期减少 33.89%，而现金流出较去年同期减少 37.11%，经营活动现金流入降幅小于现金流出降幅。
- 2、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 187.55%，主要原因是：报告期内，赎回短期银行理财产品 950 万元。
- 3、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 100%，主要原因是：上年同期公司向全体股东实施权益分派支出 500 万元，本报告期内无权益分派。

三、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
记入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国际政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	107,828.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	128,388.88

非经常性损益合计	236,217.18
所得税影响数	59,054.30
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	177,162.88

四、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

（一） 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

（二） 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

2017年财政部（财会[2017]22号）修订发布《企业会计准则第14号—收入》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。本公司按规定于2020年1月1日起执行新收入准则，不存在追溯调整事项，也不会对会计政策变更之前公司的资产总额、负债总额、期初留存收益产生影响。

五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

六、 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	与公司从事业务的关联性	持有目的	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
西安惠房帮网络科技有限公司	子公司	计算机技术与网络技术的技术研	线上搭建互联网平台，线下建立	对公司营销代理业务提供有效的	500,000	256,988.99	-1,507,694.87	385,391.76	98,001.85

	发、技术 服务； 商务信息 咨询； 计算机软 硬件开发 与销售； 房地产中 介服务	渠道 标准 化体系 和 执行 细则	渠道 支持 和业 务增 量， 形成 新的 营业 收入 增长 点， 对公 司业 务发 展起 到一 定的 支持 作用					
--	---	----------------------------------	--	--	--	--	--	--

合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

八、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

适用 不适用

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四. 二. (一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input 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	四. 二. (二)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四. 二. (三)
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四. 二. (四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<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、 重大事件详情

(一) 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	18,471,037	0	18,471,037	83.38%

2、 报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
美城股份	禄丰公司	商品房委托代理销售合同纠纷	4,244,572	19.16%	否	2020年4月14日

美城股份	禄丰公司	商品房委托代理销售合同纠纷	5,006,355	22.60%	否	2020年6月3日
美城股份	金石公司	商品房委托代理销售合同纠纷	4,238,054	19.13%	否	2020年7月23日
总计	-	-	13,488,981	60.89%	-	-

未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

上述表格中披露的未结案重大诉讼情况为：

案件一：

公司起诉禄丰公司的事由为：2015年6月10日，就西安禄丰房地产开发有限公司（以下简称“禄丰公司”）开发的香缤国际城项目，公司与禄丰公司及创典公司签订《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》，约定由被告委托原告以及创典公司联合代理销售香缤国际城项目，合同签订后，公司按照合同约定履行了该项目的代理销售义务，代理销售期间公司与禄丰公司按月就公司代理销售情况进行确认，公司向禄丰公司提交付款申请，期间禄丰公司支付了部分款项。经核算，在2015年7月至2017年6月代理销售期间，关于香缤国际城项目我公司共销售住宅及车位总价款141,062,193元，按照双方合同约定应结算代理费6,017,541元（住宅按销售价款6.5%结算，车位按销售价款0.8%结算），禄丰公司陆续支付代理费3,474,723元，尚有2,542,818元代理费未予支付。

公司认为禄丰公司拒不按照合同约定支付代理费的行为违反了法律规定和双方合同约定，根据双方签订的原合同第七条第2款之约定，公司有权解除合同，并要求禄丰公司支付逾期未付代理费以及逾期付款违约金。

公司的诉讼请求为：1、解除原告与被告2015年6月10日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》；2、判令被告向原告支付代理费2,542,818元，支付逾期付款违约金暂计1,542,642元（以欠付金额为基数按照年利率24%从2017年7月5日暂计算至2020年12月31日，应支付至实际偿还欠款之日），二者暂合计4,085,460元；3、本案诉讼费用由被告承担。

本案相关诉讼进展情况如下：

1、2020年1月8日，公司作为原告向西安市未央法院提交了《民事起诉状》，请求未央法院判令：（一）解除原告与被告禄丰公司2015年6月10日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》；（二）被告禄丰公司向原告支付代理费2,542,818元，支付逾期付款违约金暂计1,542,642元（以欠付金额为基数按照年利率24%从2017年7月5日暂计算至2020年12月31日，应支付至实际偿还欠款之日），二者暂合计4,085,460元；（三）本案诉讼费由被告禄丰公司承担。

2、2020年1月10日，公司通过银行转账方式向未央法院缴纳了39,483元案件受理费。

3、2020年3月31日，未央法院高铁新城派出法庭进行了第一次开庭，到庭后因证据较多，故原被告双方先予以证据交换，同时公司依据自身账务核对情况将主张的代理费金额由2,542,818元变更为2,701,930元，证据交换后法院另定于2020年4月17日开庭审理。

截至本报告披露之日，法院暂未对本案审理进度情况予以反馈。

本案对公司的影响：本次诉讼尚未对公司产生经营产生重大不利影响，鉴于案件尚未审结，暂无法预知诉讼结果对于财务方面所造成的影响，公司将积极跟进诉讼进展情况。

案件二：

公司起诉禄丰公司的事由为：2013年1月1日，公司与西安禄丰房地产开发有限公司（以下简称

“禄丰公司”)签订《房地产全程策划销售代理服务合同书》，约定公司代理销售禄丰公司开发的香缤国际城“景家项目”(香缤国际城紫荆苑)，双方合同对委托服务形式、内容、期限、代理费收费标准、结算方式、双方权利义务等作了明确约定。后双方陆续签订《增补协议书》、《行销合作协议》等补充协议，约定了不同代理期间的代理费、推广费点位、考核任务、考核方式等。上述合同签订后，公司按照合同约定履行了该项目的代理销售义务，禄丰公司支付了部分代理费用。2017年9月25日，双方对欠付金额进行结算，禄丰公司签署《代理费(推广费)结算申请》，确认其尚欠付公司销售代理费、营销推广费等共计4,777,513元，同时，根据双方《房地产全程策划销售代理服务合同书》第十条之约定，禄丰公司应向公司支付逾期付款违约金228,842元。基于以上事实，公司认为，双方签订的销售代理合同是双方真实意思表示，并实际履行，该合同合法有效，双方亦办理结算并经禄丰公司确认，禄丰公司拒不按照结算金额支付代理费的行为违反了法律规定和双方约定，禄丰公司应向公司支付欠付公司的销售代理费、营销推广费、逾期付款违约金。

公司的诉讼请求为：1、判令禄丰公司向公司支付代理费、推广费共计4,777,513元，并支付逾期付款违约金228,842元(以欠付金额为基数，按照日万分之0.5从2017年9月25日暂计算至2020年5月10日，应支付至实际给付之日)，二者暂计5,006,355元；2、本案诉讼费、保全费、保险费等由被告承担。

本案相关诉讼进展情况如下：

1、2020年6月2日，公司作为原告向西安市未央区人民法院提交了《民事起诉状》，领取了《案件受理(诉讼费缴纳)通知书》。

2、同日，公司向西安市未央区人民法院提交了《财产保全申请书》，申请查封或冻结禄丰公司5,006,355元的银行存款或等额财产。

截至本报告披露之日，法院暂未对本案进行开庭审理。

本案对公司的影响：本次诉讼尚未对公司产生经营产生重大不利影响。鉴于案件尚未开庭审理，暂无法预知诉讼结果对于财务方面所造成的影响。公司将根据诉讼进展情况，及时履行信息披露义务。

案件三：

公司起诉金石公司事由为：2013年1月1日，公司与陕西金石房地产开发有限公司(以下简称“金石公司”)签订《房地产全程策划销售代理服务合同书》，约定公司代理销售金石公司开发的“陈家项目”(香缤国际城玫瑰苑)，双方合同对委托服务形式、内容、期限、代理费收费标准、结算方式、双方权利义务等作了明确约定。后双方陆续签订《增补协议书》、《行销合作协议》等补充协议，约定了不同代理期间的代理费、推广费点位、考核任务、考核方式等。上述合同签订后，公司按照合同约定履行了该项目的代理销售义务，金石公司支付了部分代理费用。2017年5月、2017年10月，金石公司对销售额、已付代理费、欠付金额进行核对确认，在该次销售期间金石公司欠付公司销售代理费、营销推广费、应退还保证金共计5,438,054元，同时，根据双方《房地产全程策划销售代理服务合同书》第十条之约定，金石公司应向公司支付逾期付款违约金252,869元。基于以上事实，公司认为，双方签订的销售代理合同是双方真实意思表示，并实际履行，该合同合法有效，双方亦办理结算并经金石公司确认，金石公司拒不按照结算金额支付代理费的行为违反了法律规定和双方约定，金石公司应向公司支付欠付公司的销售代理费、营销推广费、应退还保证金逾期付款违约金。

公司的诉讼请求为：1、请求判令金石公司向公司支付代理费、推广费、溢价分成、保证金共计5,438,054元，并支付逾期付款违约金252,869元(以欠付金额为基数，按照日万分之0.5从2017年10月23日暂计算至2020年5月10日，应支付至实际给付之日)，二者暂计5,690,923元。2、本案诉讼费用、保全费、保险费用等由金石公司承担。

本案相关诉讼进展情况如下：

1、2020年6月2日，公司作为原告向西安市未央区人民法院提交了《民事起诉状》，领取了《案件受理(诉讼费缴纳)通知书》。

2、同日，公司向西安市未央区人民法院提交了《财产保全申请书》，申请查封或冻结金石公司5,690,923元的银行存款或等额财产。

截至本报告披露之日，法院暂未对本案进行开庭审理。

2020年7月22日，公司领取了西安市未央区人民法院作出的（2020）陕0112民初9209号《民事调解书》，经人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：1、金石公司于2020年12月30日之前向公司支付代理费、推广费、溢价分成、保证金合计4,238,054元。2、公司与金石公司就本案所诉事宜再无任何纠纷。3、案件受理费51,636元（公司已预交），法院退还公司25,818元，剩余25818元由金石公司承担，于上述付款时间支付给公司。原公司向金石公司索要的暂扣110万元，双方已达成和解，本案中不再主张，公司撤回该110万元的诉讼请求；

至此，本案审判终结，公司将持续跟进金石公司按《民事调解书》之约定的履行付款义务。

本案对公司的影响：本次诉讼尚未对公司经营产生重大不利影响，经法院主持调解，公司已与金石公司达成和解，本诉中所涉及的收益将增加公司利润及现金流，对公司生产经营产生积极影响。本诉中所涉及的收益增加公司利润及现金流，对公司财务方面产生积极影响。

3、报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	判决或仲裁结果	临时公告披露时间
美城股份	金石公司	商品房委托代理销售合同纠纷	4,865,056	一、双方确认，公司代理销售被告金石公司开发的香缤国际城·玫瑰苑项目（2015年6月10日《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》项下部分），截止2020年5月11日，被告金石公司应向原告结算房屋销售代理费总额为8,539,880元，被告金石公司已向原告支付代理费3,674,824元，剩余欠付4,865,056元。 二、被告金石公司于2020年11月11日前支付4,011,068元，	2020年5月19日

				<p>若逾期履行，则以剩余欠付代理费为基数，按照年利率 6% 支付逾期利息至实际还款日。</p> <p>三、剩余 10% 代理费 853,988 元，待涉案销售房屋取得商品房预售许可证，在公司协助办理完成《商品房买卖合同》签约备案、按揭贷款手续，且按揭款到账后支付。若公司延迟履行或拒绝履行，被告有权拒绝支付该笔代理费。</p> <p>四、案件受理费 58,228 元（公司已预交），减半收取，退还公司 29,114 元，剩余 29,114 元由被告负担，于 2020 年 11 月 11 日前同上述 4,011,068 元一并支付公司。</p>	
总计	-	-	4,865,056	-	-

报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响：

上述表格中披露的结案重大诉讼情况为：

案件一：

公司起诉金石公司事由为：2015 年 6 月 10 日，就陕西金石房地产开发有限公司（以下简称“金石公司”）开发的香缤国际城项目，公司与金石公司以及创典公司签订《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》，约定由被告委托原告以及创典公司联合代理销售香缤国际城项目，合同签订后，公司按照合同约定履行了该项目的代理销售义务，代理销售期间公司与金石公司按月就公司代理销售情况进行确认，公司向金石公司提交付款申请，期间金石公司支付了部分款项。经核算，在 2015 年 8 月至 2016 年 6 月代理销售期间，关于香缤国际城项目公司共销售住宅及车位总价款 136,248,071 元，按照双方合同约定应结算代理费 8,338,861 元（住宅按销售价款 6.5% 结算，车位按销售价款 0.8% 结算），金石陆续支付代理费 3,674,824 元，尚有 4,865,056 元代理费未予支付。

公司认为金石公司拒不按照合同约定支付代理费的行为违反了法律规定和双方约定，根据双方签订的原合同第七条第2款之约定，公司有权解除合同，并要求金石公司支付逾期未付代理费以及逾期付款违约金。

公司的诉讼请求为：1、解除原告与被告2015年6月10日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》；2、判令被告向原告支付代理费4,865,056元，支付逾期付款违约金暂计1,767,637元（以欠付金额为基数按照年利率24%从2018年7月5日暂计算至2020年12月31日，应支付至实际偿还欠款之日），二者暂合计6,632,693元。3、本案诉讼费用由被告承担。

本案相关诉讼进展情况如下：

1、2020年1月8日，公司作为原告向西安市未央法院提交了《民事起诉状》，请求未央法院判令：一、解除原告与被告金石公司2015年6月10日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》；二、被告金石公司向原告支付代理费4,865,056元，支付逾期付款违约金暂计1,767,637元（以欠付金额为基数按照年利率24%从2017年7月5日暂计算至2020年12月31日，应支付至实际偿还欠款之日），二者暂合计6,632,693元；三、本案诉讼费由被告金石公司承担。

2、2020年1月10日，公司通过银行转账方式向未央法院缴纳了58,228元案件受理费。

3、2020年4月9日，未央法院高铁新城派出法庭进行了第一次开庭，原被告双方予以证据交换，法院要求原被告双方按证据先进行账务核对，另行通知下次开庭时间。

4、2020年5月11日，未央法院高铁新城派出法庭进行了第二次开庭，在庭审过程中，经法院主持调解，公司与金石公司自愿达成调解，调解协议如下：一、双方确认，公司代理销售被告金石公司开发的香缤国际城·玫瑰苑项目（2015年6月10日《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》项下部分），截止2020年5月11日，被告金石公司应向公司结算房屋销售代理费总额为8,539,880元，被告金石公司已向公司支付代理费3,674,824元，剩余欠付4,865,056元。二、被告金石公司于2020年11月11日前支付4,011,068元，若逾期履行，则以剩余欠付代理费为基数，按照年利率6%支付逾期利息至实际还款日。三、剩余10%代理费853,988元，待涉案销售房屋取得商品房预售许可证，在公司协助办理完成《商品房买卖合同》签约备案、按揭贷款手续，且按揭款到账后支付。若公司延迟履行或拒绝履行，被告有权拒绝支付该笔代理费。四、案件受理费58,228元（公司已预交），减半收取，退还公司29,114元，剩余29,114元由被告负担，于2020年11月11日前同上述4,011,068元一并支付给公司。

5、2020年5月18日，公司领取了西安市未央区人民法院作出的（2020）陕0112民初2261号《民事调解书》。

至此，本案审判终结，公司将持续跟进金石公司按《民事调解书》之约定的付款情况。

本案对公司的影响：本次诉讼尚未对公司经营产生重大不利影响，经法院主持调解，公司已与被告金石公司达成和解，本诉中所涉及的收益增加公司利润，对公司生产经营产生积极影响。本次诉讼未对公司财务产生重大不利影响，本诉中所涉及的收益增加公司利润，对公司生产经营产生积极影响。

（二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务	-	-
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
4. 其他	353,476.80	176,738.40

上表中披露的报告期内日常性关联交易事项其他项目的预计金额和发生金额情况为：

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

该日常性关联交易的预计情况经由公司第二届董事会第三次会议及2019年第二次临时股东大会审议通过，具体详情可见公司2019年11月20日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司第二届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：2019-027）、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于预计2020年日常性关联交易的公告》（公告编号：2019-028）及2019年11月20日发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-029），该日常性关联交易2020年1月1日至2020年6月30日期间的发生金额为人民币176,738.40元，已于2020年6月以银行转账方式一次性支付完毕。

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

（三） 股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施在报告期的具体实施情况

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

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

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	详见承诺事项详细情况《关于避免同业竞争的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	同上	正在履行中
董监高	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	资金占用承诺	详见承诺事项详细情况《实际控制人不占用公司资金的承诺函》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	详见承诺事项详细情况《关于规范关联交易的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
董监高	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/7/10		挂牌	未全员缴纳社保的风险承担承诺	详见承诺事项详细情况《关于社会保险、住房公积金补缴事宜的风险承担承诺函》	正在履行中

承诺事项详细情况：

在公司申请挂牌过程中，公司股东、董监高做出了如下承诺事项：

1、关于避免同业竞争承诺

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

2、关于不占用公司资金承诺

公司控股股东、实际控制人出具了《不占用公司资金的承诺函》，承诺“将严格执行西安美城房地产顾问股份有限公司的资金管理制度，不以任何方式变相占用股份公司资金；不以利润分配、

资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害股份公司和其他股东的合法权益。”

3、关于规范关联交易的承诺

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

4、关于未全员缴纳社保的风险承担承诺

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

上述承诺在报告期内均能得到很好地履行。

第五节 股份变动和融资

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

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

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

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

普通股前十名股东间相互关系说明：

法人股东西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）是由股东汪巍作为唯一普通合伙人，

并担任执行事务合伙人，以股权激励为目的的员工持股平台。

除此之外，所有股东间之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

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

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

报告期内公司控股股东、实际控制人无变化。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 债券融资情况

适用 不适用

募集资金用途变更情况：

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

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	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
汪巍	董事长、总经理	男	1969年7月	2019年5月30日	2022年5月29日
张伟	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人	女	1969年10月	2019年5月30日	2022年5月29日
李添禄	董事	男	1986年4月	2019年5月30日	2022年5月29日
沈玮	董事	女	1983年12月	2019年5月30日	2022年5月29日
魏江	董事	男	1991年12月	2020年4月3日	2022年5月29日
杨刚	监事会主席	男	1990年6月	2019年12月6日	2022年5月29日
常琳	股东代表监事	女	1989年4月	2019年5月30日	2022年5月29日
黄海华	职工代表监事	女	1986年6月	2019年5月30日	2022年5月29日
董事会人数：					5
监事会人数：					3
高级管理人员人数：					2

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事、高级管理人员之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

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

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
----	----	----------	------	----------	------------	------------	---------------

汪巍	董事长、总经理	14,400,000	0	14,400,000	72%	0	0
合计	-	14,400,000	-	14,400,000	72%	0	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王婷	董事	离任	-	个人职业规划调整
魏江	-	新任	董事	新任选

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

适用 不适用

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

(四) 董事、监事、高级管理人员股权激励情况

适用 不适用

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	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	17		3	14
销售人员	93		18	75
技术人员	50		6	44
财务人员	5		1	4
员工总计	165		28	137

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	61	49
专科	73	68

专科以下	31	20
员工总计	165	137

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七)、1	10,533,096.06	2,747,784.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)、2		9,500,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)、3	5,004,613.13	10,122,135.94
应收款项融资			
预付款项	(七)、4	72,697.32	55,103.28
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)、5	8,110,874.62	8,390,640.10
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		23,721,281.13	30,815,664.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

固定资产	(七)、6	1,333,621.97	1,540,282.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(七)、7	42,592.10	51,520.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七)、8	2,127,140.51	787,229.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,503,354.58	2,379,031.63
资产总计		27,224,635.71	33,194,695.76
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)、9		124,271.84
预收款项	(七)、10	1,000,000.00	600,000.00
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	(七)、11	1,794,331.80	3,212,145.90
应交税费	(七)、12	1,548,153.51	2,209,016.63
其他应付款	(七)、13	730,321.33	1,122,216.08
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,072,806.64	7,267,650.45
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		5,072,806.64	7,267,650.45
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（七）、14	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（七）、15	1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（七）、16	1,826,290.49	1,826,290.49
一般风险准备			
未分配利润	（七）、17	-1,460,563.31	2,314,652.93
归属于母公司所有者权益合计		22,151,829.07	25,927,045.31
少数股东权益			
所有者权益合计		22,151,829.07	25,927,045.31
负债和所有者权益总计		27,224,635.71	33,194,695.76

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		10,449,204.28	2,695,952.45
交易性金融资产			9,500,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（十四）、1	4,842,663.54	10,119,688.14
应收款项融资			
预付款项		72,697.32	55,103.28
其他应收款	（十四）、2	9,805,174.80	9,987,875.71
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		25,169,739.94	32,358,619.58
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四)、3	500,000.00	500,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,333,621.97	1,540,282.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		38,166.55	46,034.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,127,140.51	787,229.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,998,929.03	2,873,546.06
资产总计		29,168,668.97	35,232,165.64
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			124,271.84
预收款项		1,000,000.00	600,000.00
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,745,139.41	3,153,899.83
应交税费		1,539,275.47	2,203,943.18
其他应付款		724,730.15	1,117,308.76

其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,009,145.03	7,199,423.61
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		5,009,145.03	7,199,423.61
所有者权益（或股东权益）：			
股本		20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,826,290.49	1,826,290.49
一般风险准备			
未分配利润		547,131.56	4,420,349.65
所有者权益合计		24,159,523.94	28,032,742.03
负债和所有者权益总计		29,168,668.97	35,232,165.64

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业总收入		8,373,163.97	16,267,524.54
其中：营业收入	(七)、18	8,373,163.97	16,267,524.54
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,642,546.89	16,908,967.93
其中：营业成本	(七)、18	9,659,179.13	12,916,471.66
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	(七)、19	76,395.50	131,891.84
销售费用			
管理费用	(七)、20	2,909,420.26	3,888,998.02
研发费用			
财务费用	(七)、21	-2,448.00	-28,393.59
其中：利息费用			
利息收入		4,534.75	30,368.80
加：其他收益	(七)、23	107,828.30	24,701.30
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)、24	128,388.88	53,479.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)、22	-1,081,961.73	-133,324.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,115,127.47	-696,587.59
加：营业外收入			160,000.00
减：营业外支出	(七)、25		2,394.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,115,127.47	-538,982.11
减：所得税费用	(七)、26	-1,339,911.23	460,439.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,775,216.24	-999,421.44
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）		-3,775,216.24	-999,421.44
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号			

填列)			
(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		-3,775,216.24	-999,421.44
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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 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		-3,775,216.24	-999,421.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,775,216.24	-999,421.44
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.19	-0.05
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.19	-0.05

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	(十四)、4	7,987,772.21	16,210,023.39
减：营业成本	(十四)、4	9,441,959.63	12,812,915.37

税金及附加		75,383.57	131,879.02
销售费用			
管理费用		2,842,071.24	3,807,039.04
研发费用			
财务费用		-3,226.76	-28,936.68
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		106,930.82	24,468.29
投资收益（损失以“-”号填列）		128,388.88	53,479.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,080,033.55	-133,324.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,213,129.32	-568,250.57
加：营业外收入			160,000.00
减：营业外支出			2,394.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,213,129.32	-410,645.07
减：所得税费用		-1,339,911.23	460,439.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,873,218.09	-871,084.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,873,218.09	-871,084.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-3,873,218.09	-871,084.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		14,497,608.36	17,522,664.29
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			
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	（七）、 27、（1）	695,307.19	5,458,324.48
经营活动现金流入小计		15,192,915.55	22,980,988.77
购买商品、接受劳务支付的现金		2,704,877.44	4,335,388.78
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		11,001,052.25	15,830,817.97
支付的各项税费		921,134.15	2,811,883.73
支付其他与经营活动有关的现金	（七）、 27、（2）	2,388,523.82	4,079,866.47
经营活动现金流出小计		17,015,587.66	27,057,956.95
经营活动产生的现金流量净额		-1,822,672.11	-4,076,968.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		19,010,000.00	20,000,000.00

取得投资收益收到的现金		107,983.36	53,479.45
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		19,117,983.36	20,053,479.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,027,501.00
投资支付的现金		9,510,000.00	30,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,510,000.00	31,027,501.00
投资活动产生的现金流量净额		9,607,983.36	-10,974,021.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,000,000.00
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			5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		7,785,311.25	-20,050,989.73
加：期初现金及现金等价物余额		2,747,784.81	26,606,677.28
六、期末现金及现金等价物余额		10,533,096.06	6,555,687.55

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		14,264,029.59	17,422,238.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		593,136.31	5,458,095.07
经营活动现金流入小计		14,857,165.90	22,880,333.18

购买商品、接受劳务支付的现金		2,646,633.45	4,317,908.78
支付给职工以及为职工支付的现金		10,829,476.74	15,707,935.08
支付的各项税费		913,733.97	2,803,403.57
支付其他与经营活动有关的现金		2,322,053.27	4,035,912.99
经营活动现金流出小计		16,711,897.43	26,865,160.42
经营活动产生的现金流量净额		-1,854,731.53	-3,984,827.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		19,010,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		107,983.36	53,479.45
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		19,117,983.36	20,053,479.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,027,501.00
投资支付的现金		9,510,000.00	30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,510,000.00	31,027,501.00
投资活动产生的现金流量净额		9,607,983.36	-10,974,021.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		7,753,251.83	-19,958,848.79
加：期初现金及现金等价物余额		2,695,952.45	26,451,915.47
六、期末现金及现金等价物余额		10,449,204.28	6,493,066.68

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：马晶璟

三、 财务报表附注

（一） 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	七. 三. (五). 23
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

（二） 报表项目注释

（一） 公司的基本情况

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

本公司主要从事房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理。子公司主要从事计算机技术与网络技术的技术研发、技术服务；商务信息咨询；计算机软硬件开发与销售；房地产中介服务。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

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

（二） 合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计1家，详见本附注（八）1。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

（三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四） 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五） 重要会计政策和会计估计

1、 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。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业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。本公司正常营业周期短于一年。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至期末余额止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、 现金及现金等价物的确定标准

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

7、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生当日的汇率作为记账汇率入账。（通常指中国人民银行公布的汇牌价的中间价，下同）

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发

生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

8、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

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。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合

工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②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。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

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

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债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负

债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9、金融资产减值

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

（1） 减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4） 金融资产减值的会计处理方法

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

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为以下组合：

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

②其他应收款

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

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

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

10、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1） 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直

接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资

成本。

（2）后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，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所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

11、固定资产的确认和计量

本公司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。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较

低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费

用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

14、无形资产的确认和计量

(1) 无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权及商标权等。

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

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

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

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

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产

自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当期大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

15、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

16、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价

值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

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

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与

涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

18、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19、收入

（1）收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所

承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品。其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）本公司收入类别及确认原则

营销代理收入是指新房营销代理服务所取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的销售服务达到合同约定结算条款时，按照房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费付款申请单，经开发商确认后，确认代理费收入。

咨询顾问收入是指房地产顾问、咨询策划取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的咨询策划服务达到合同约定结算条款时，确认收入。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款，每一阶段公司提供阶段工作相关报告，经客户确认后确认相关阶段收入。

20、政府补助的确认和计量

本公司的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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

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

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《关于修订印发<企业会计准则第 14 号—收入>的通知》（财会[2017]22 号）（以下简称“《新收入准则》”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。

《企业会计准则第 14 号—收入》的修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

本公司于2020年1月1日开始执行前述新收入准则，未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（六）税项

1、主要税种及税率

- （1）增值税销项税率为分别为 6%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- （2）城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。
- （3）教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- （4）地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。
- （5）企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠

子公司西安惠房帮网络科技有限公司增值税为为小型微利企业，根据财政部、税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77 号）规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额

超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

（七） 会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2020 年 6 月 30 日账面余额，期初余额指 2019 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2020 年 1-6 月发生额，上期发生额指 2019 年 1-6 月发生额，金额单位为人民币元）

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	14,776.25	9,226.18
银行存款	10,518,319.81	2,738,558.63
合 计	10,533,096.06	2,747,784.81

2、 交易性金融资产

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

3、 应收账款

科目	期末余额	年初余额
应收账款	5,004,613.13	10,122,135.94
合 计	5,004,613.13	10,122,135.94

（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 (%)	
单项金额重大并单项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	5,228,932.90	87.67	224,319.77	4.29	5,004,613.13
其中：账龄组合	5,228,932.90	87.67	224,319.77	4.29	5,004,613.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	12.33	735,188.57	100	
合 计	5,964,121.47	100.00	959,508.34	16.09	5,004,613.13

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项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	10,264,493.98	93.32	142,358.04	1.39	10,122,135.94
其中：账龄组合	10,264,493.98	93.32	142,358.04	1.39	10,122,135.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	6.68	735,188.57	100	
合 计	10,999,682.55	100.00	877,546.61	7.98	10,122,135.94

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	4,913,018.90	58,464.92	1.19
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计	4,913,018.90	58,464.92	1.19
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）	315,914.00	165,854.85	52.50
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上			
合 计	5,228,932.90	224,319.77	4.29

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	9,948,579.98	89,537.22	0.90
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计	9,948,579.98	89,537.22	0.90
1至2年	315,914.00	52,820.82	16.72
2至3年			
3年以上			
合 计	10,264,493.98	142,358.04	1.39

确定该组合的依据详见附注（五）9。

(2) 本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
877,546.61	81,961.73			959,508.34

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
盛兆（西安）房地产开发有限公司	1,397,561.65	23.43%	16,630.98
西安泽合房地产开发有限公司	1,061,732.28	17.80%	12,634.61
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.56	11.54%	8,191.82
陕西霏博实业有限公司	578,005.00	9.69%	6,878.26
领航控股（陕西）置业有限公司	364,215.00	6.11%	4,334.16
合计	4,089,902.49	68.58%	48,669.83

4、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	72,697.32	100.00	55,103.28	100.00
1年至2年（含2年）				
2年至3年（含3年）				
3年以上				
合计	72,697.32	100.00	55,103.28	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
中指数数据库系统使用费	35,377.32	48.66
员工宿舍租赁费	37,320.00	51.34
合计	72,697.32	100.00

5、 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,110,874.62	8,390,640.10
合计	8,110,874.62	8,390,640.10

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
代缴员工社保、备用金等	510,874.62	84,682.72
保证金备用金	8,866,300.00	8,572,257.38
小计	9,377,174.62	8,656,940.10
减：坏账准备	1,266,300.00	266,300.00
合计	8,110,874.62	8,390,640.10

(2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
陕西金石房地产开发有限公司	266,300.00	266,300.00	100
陕西佳宇实业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100
合计	1,266,300.00	1,266,300.00	100

(3) 本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
266,300.00	1,000,000.00			1,266,300.00

(4) 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	期末余额余 额	账龄	占其他 应收款 期末余 额合计 数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
咸阳永嘉房地产开发有限公司	保证金	5,000,000.00	1-2年、 2-3年	53.32	
陕西恒天锋泽实业有限公司	保证金	2,000,000.00	1年以 内	21.33	
陕西佳宇实业有限公司	保证金	1,000,000.00	1-2年	10.66	1,000,000.00
西安房江湖信息科技有限公司	保证金	600,000.00	1年以 内	6.40	
陕西金石房地产开发有限公司	保证金	266,300.00	4-5年	2.84	266,300.00
合计		8,866,300.00		94.55	1,266,300.00

6、 固定资产

科目	期末余额	年初余额
固定资产	1,333,621.97	1,540,282.31
固定资产清理		
合 计	1,333,621.97	1,540,282.31

(1) 固定资产情况

项目	电子设备	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	138,981.02	71,978.87	2,124,880.34	2,335,840.23
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	138,981.02	71,978.87	2,124,880.34	2,335,840.23
二、累计折旧				
1. 期初余额	77,452.94	19,116.35	698,988.63	795,557.92
2. 本期增加金额	22,157.00	11,245.18	173,258.16	206,660.34
(1) 计提	22,157.00	11,245.18	173,258.16	206,660.34
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	99,609.94	30,361.53	872,246.79	1,002,218.26
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				

项目	电子设备	办公设备	运输工具	合计
1. 期末账面价值	39,371.08	41,617.34	1,252,633.55	1,333,621.97
2. 期初账面价值	61,528.08	52,862.52	1,425,891.71	1,540,282.31

7、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	277,679.24	277,679.24
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	277,679.24	277,679.24
二、累计摊销		
1. 期初余额	226,159.20	226,159.20
2. 本期增加金额	8,927.94	8,927.94
(1) 摊销	8,927.94	8,927.94
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	235,087.14	235,087.14
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	42,592.10	42,592.10

项目	软件	合计
2. 期初账面价值	51,520.04	51,520.04

8、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,223,857.93	555,964.48	1,143,824.38	285,956.10
未支付的提成	962,466.26	240,616.57	2,005,092.73	501,273.18
可抵扣亏损	5,322,237.84	1,330,559.46		
合计	8,508,562.03	2,127,140.51	3,148,917.11	787,229.28

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

项目	期末数	年初数
惠房帮可抵扣亏损	1,970,548.39	2,068,550.24
惠房帮计提的坏账准备	1,950.41	22.23
合计	1,972,498.80	2,068,572.47

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2021		11,941.55	
2022	913,269.04	999,329.34	
2023	828,376.87	828,376.87	
2024	228,902.48	228,902.48	
合计	1,970,548.39	2,068,550.24	

9、应付账款

科目	期末余额	年初余额
应付账款		124,271.84
合计		124,271.84

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）		124,271.84
1年至2年（含2年）		
2年至3年（含3年）		

3年以上		
合 计		124,271.84

(2) 截止期末余额公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

10、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	1,000,000.00	600,000.00
1-2 年		
合 计	1,000,000.00	600,000.00

(2) 截止期末余额公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,212,145.90	7,586,714.29	9,004,528.39	1,794,331.80
二、离职后福利—设定提存计划		53,141.24	53,141.24	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	3,212,145.90	7,639,855.53	9,057,669.63	1,794,331.80

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,172,559.93	7,074,695.62	8493437.83	1,753,817.72
2、职工福利费		265,971.06	265,971.06	
3、社会保险费		101,128.70	101,128.70	
其中：医疗保险费		100,498.26	100,498.26	
工伤保险费		630.44	630.44	
生育保险费				
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费	39,585.97	43,790.21	42,862.10	40,514.08
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	3,212,145.9	7,586,714.29	9,004,528.39	1,794,331.8

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		50,934.72	50,934.72	
2、失业保险费		2,206.52	2,206.52	
3、企业年金缴费				
合计		53,141.24	53,141.24	

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

12、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	132,034.17	524,111.20
个人所得税	11,083.13	135,250.37
企业所得税	1,387,575.83	1,491,822.64
教育费附加	3,977.32	10,901.10
城市维护建设税	9,466.24	25,435.89
地方教育费附加	2,651.55	7,267.40
水利基金	1,336.07	2,494.94
残疾人保障金		10,219.59
印花税	29.20	1,513.50
合计	1,548,153.51	2,209,016.63

13、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
未发工资及佣金等	175,097.96	160,113.93
工装押金	142,678.47	166,593.95
其他往来款	411,711.69	794,426.35
员工社保	833.21	1,081.85
合计	730,321.33	1,122,216.08

14、股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份总数	20,000,000.00			20,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

15、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,786,101.89			1,786,101.89
合 计	1,786,101.89			1,786,101.89

16、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,826,290.49			1,826,290.49
合 计	1,826,290.49			1,826,290.49

17、未分配利润

项 目	本年	上年
调整前年初未分配利润	2,314,652.93	7,732,505.94
加：年初未分配利润调整合计数		-66,695.84
调整后年初未分配利润	2,314,652.93	7,665,810.10
加：本期归属于母公司股东的净利润	-3,775,216.24	-351,157.17
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付现金股利		5,000,000.00
转作股本的未分配利润		
期末未分配利润	-1,460,563.31	2,314,652.93

18、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,373,163.97	9,659,179.13	16,267,524.54	12,916,471.66
合计	8,373,163.97	9,659,179.13	16,267,524.54	12,916,471.66

(1) 收入按类别

类别	本年发生额	上年发生额
住宅代理收入	7,468,904.29	16,115,683.77
销售前期策划收入	518,867.92	94,339.62
宣传推广收入	385,391.76	57,501.15
合计	8,373,163.97	16,267,524.54

(2) 公司前五名客户的销售收入情况

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

盛兆（西安）房地产开发有限公司	2,029,360.37	24.24
西安泽合房地产开发有限公司	1,930,214.84	23.05
陕西秦佳房地产开发有限公司铜川分公司	1,359,200.94	16.23
韩城市中汇房地产开发有限责任公司	530,470.94	6.34
盛恒（西安）房地产开发有限公司	381,797.25	4.56
合计	6,231,044.34	74.42

19、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	51,025.45	63,747.13
教育费附加	8,310.23	27,316.38
地方教育费附加	5,540.17	18,210.91
水利基金	6,189.15	11,315.62
车船使用税	3,160.90	5,640.00
印花税	2,169.60	5,661.80
合 计	76,395.50	131,891.84

20、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资社保	1,172,157.61	1,537,148.79
福利费	128,506.82	288,380.19
办公租金及水电物业	159,244.22	230,146.82
折旧、无形资产摊销	119,067.34	118,417.93
车辆使用费	73,565.06	123,715.45
中介服务费	414,417.12	423,856.20
职工教育经费	469.60	129,577.36
办公费	138,466.63	72,409.67
招待费	70,466.72	432,750.23
差旅费交通费	22,261.51	44,816.56
会议费	128,939.94	189,724.14
通讯费	7,737.57	12,900.52
低值易耗品	11,642.23	31,148.30
维修费	71,893.78	25,766.00
工会经费	42,760.21	55,589.58
劳务费	128,100.16	106,054.91
其他	219,723.74	66,595.37

项目	本期发生额	上期发生额
合 计	2,909,420.26	3,888,998.02

21、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	2,086.75	1,975.21
利息支出		
利息收入	-4,534.75	-30,368.80
汇兑损益		
合 计	-2,448.00	-28,393.59

22、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-1,081,961.73	-133,324.95
合 计	-1,081,961.73	-133,324.95

23、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
新三板融资奖励				
现代服务业发展专项资金				
收经开区管委会专项补贴				
社保局返还稳岗补贴资金	82,000.00	82,000.00	20,820.00	20,820.00
小微企业免征增值税	897.48	897.48	233.01	233.01
个税返还	14,620.86	14,620.86		
服务业进项税加计扣除10%	10,309.96	10,309.96	3,648.29	3,648.29
合 计	107,828.30	107,828.30	24,701.30	24,701.30

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额
一、与资产相关的政府补助		
二、与收益相关的政府补助		
西安市现代服务业发展专项资金		

社保局返还稳岗补贴资金	82,000.00	20,820.00
服务业进项税加计扣除10%	10,309.96	3,648.29
新三板融资奖励		
个税返还	14,620.86	
小微企业免征增值税	897.48	233.01
小计		
合 计	107,828.30	24,701.30

24、 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资损益（损失“-”）		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	128,388.88	53,479.45
合 计	128,388.88	53,479.45

25、 营业外支出

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失			2,394.52	2,394.52
项目违约金				
合 计			2,394.52	2,394.52

26、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-1,339,911.23	460,439.33
所得税费用	-1,339,911.23	460,439.33

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-5,335,775.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,338,943.93
子公司适用不同税率的影响	-19,600.37
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,533.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,900.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
研发费用加计扣除及研发设备加速折旧的影响	
所得税费用	-1,339,911.23

27、 现金流量表相关信息

(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
收到的其他与经营活动有关的现金	695,307.19	5,458,324.48
其中：		
其他往来款项现金流入	608,772.44	5,243,487.39
项目保证金、押金		
政府补助	82,000.00	184,468.29
利息收入	4,534.75	30,368.80

(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
支付的其他与经营活动有关的现金	2,388,523.82	4,079,866.47
其中：		
其他往来款项现金支出	930,167.31	3,983,291.07
经营活动付现费用支出	1,458,356.51	96,575.40

28、 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,775,216.24	-999,421.44
加：资产减值准备	1,081,961.73	133,324.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	206,660.34	179,982.73
无形资产摊销	8,927.94	17,331.04
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）		2,394.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-128,388.88	-53,479.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,339,911.23	460,439.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,379,694.25	699,009.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,256,400.02	-4,516,549.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,822,672.11	-4,076,968.18
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,533,096.06	6,555,687.55
减：现金的年初余额	2,747,784.81	26,606,677.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,785,311.25	-20,050,989.73

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	10,533,096.06	6,555,687.55

项目	本期发生额	上期发生额
其中：库存现金	14,776.25	3,316.03
可随时用于支付的银行存款	10,518,319.81	6,552,371.52
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	10,533,096.06	6,555,687.55

（八） 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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

（九） 关联方关系及其交易

1、本公司的控股股东及实际控制人情况

名称	类型	业务性质	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
汪巍	自然人	自然人	72.00	72.00

2、本公司的子公司

详见附注“（八）1 在子公司中的权益”

3、其他关联方

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
黄海华	监事

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

本报告期内，本公司不存在关联方之间购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 关联方租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
汪丽荣	房屋租赁	171,017.37	171,017.37
合计		171,017.37	171,017.37

5、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	745,776.47	797,202.64

(十) 金融工具及其风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款、货币资金，各项金融工具的详细情况说明见本附注 6 相关项目。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

10.1 风险管理目标和政策

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

10.1.1 信用风险

2020 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。为降低信用风险，本公司进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

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

10.1.2 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

10.1.3 市场风险

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

A. 汇率风险

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

本公司 2020 年上半年度未发生外汇交易且期末不存在以外币计量的资产及负债项目，因此截止 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在因外汇汇率变动而发生波动的风险。

B. 利率风险

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

本公司 2020 年上半年度无任何外部借款，未来现金流量不会因市场利率变动而发生波动，因此截止 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在因市场利率变动而发生波动的风险。

（十一） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

无。

（十二） 资产负债表日后事项

截止 2020 年 8 月 20 日，本公司需要披露的资产负债表日后事项如下：

1、 公司起诉陕西金石房地产开发有限公司商品房委托代理销售合同纠纷

该案件于 2020 年 6 月 2 日在西安市未央区人民法院立案，公司的诉讼请求为：（1）请求判令金石公司向公司支付代理费、推广费、溢价分成、保证金共计 5,438,054 元，并支付逾期付款违约金 252,869 元（以欠付金额为基数，按照日万分之 0.5 从 2017 年 10 月 23 日暂计算至 2020 年 5 月 10 日，应支付至

实际给付之日)，二者暂计 5,690,923 元。(2) 本案诉讼费用、保全费、保险费用等由金石公司承担。

2020 年 7 月 22 日，公司领取了西安市未央区人民法院作出的（2020）陕 0112 民初 9209 号《民事调解书》，经人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：（1）金石公司于 2020 年 12 月 30 日之前向公司支付代理费、推广费、溢价分成、保证金合计 4,238,054 元。（2）公司与金石公司就本案所诉事宜再无任何纠纷。（3）案件受理费 51,636 元（公司已预交），法院退还公司 25,818 元，剩余 25818 元由金石公司承担，于上述付款时间支付给公司。原公司向金石公司索要的暂扣 110 万元，双方已达成和解，本案中不再主张，公司撤回该 110 万元的诉讼请求；

至此，本案审判终结，公司将持续跟进金石公司按《民事调解书》之约定的履行付款义务。

（十三）其他重要事项

无。

（十四）母公司财务报表主要项目列示

3、应收账款

科目	期末余额	年初余额
应收账款	4,842,663.54	10,119,688.14
合计	4,842,663.54	10,119,688.14

（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 (%)	
单项金额重大并单项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	5,065,032.90	87.32	222,369.36	4.39	4,842,663.54
其中：账龄组合	5,065,032.90	87.32	222,369.36	4.39	4,842,663.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	12.68	735,188.57	100.00	
合计	5,800,221.47	100.00	957,557.93	16.51	4,842,663.54

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单项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	10,262,023.95	93.31	142,335.81	1.39	10,119,688.14
其中：账龄组合	10,262,023.95	93.31	142,335.81	1.39	10,119,688.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	6.69	735,188.57	100.00	
合 计	10,997,212.52	100.00	877,524.38	1.39	10,119,688.14

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	4,749,118.90	56,514.51	1.19
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计	4,749,118.90	56,514.51	1.19
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）	315,914.00	165,854.85	84.18
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上			
合 计	5,065,032.9	222,369.36	16.51

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	9,946,109.95	89,514.99	0.90
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计	9,946,109.95	89,514.99	0.90
1至2年	315,914.00	52,820.82	16.72
2至3年			
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上			
合 计	10,262,023.95	142,335.81	1.39

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
877,524.38	80,033.55			957,557.93

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
盛兆（西安）房地产开发有限公司	1,397,561.65	24.09	16,630.98
西安泽合房地产开发有限公司	1,061,732.28	18.31	12,634.61
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.56	11.54	8,191.82
陕西霏博实业有限公司	578,005.00	9.97	6,878.26
领航控股（陕西）置业有限公司	364,215.00	6.28	4,334.16
合计	4,089,902.49	68.58	48,669.83

4、其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,805,174.80	9,987,875.71
合计	9,805,174.80	9,987,875.71

（1）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
保证金	8,866,300.00	8,570,257.38
关联方往来	1,701,022.25	1,604,122.25
员工社保、备用金等	504,152.55	79,796.08
小计	11,071,474.80	10,254,175.71
减：坏账准备	1,266,300.00	266,300.00
合计	9,805,174.80	9,987,875.71

（2）期末单项计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
陕西金石房地产开发有限公司	266,300.00	266,300.00	100
陕西佳宇实业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100
合计	1,266,300.00	1,266,300.00	100

（3）本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
266,300.00	1,000,000.00			1,266,300.00

(4) 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 期末余 额合计 数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
咸阳永嘉房地产开发有限公司	保证金	5,000,000.00	1-2年、 2-3年	45.16	
陕西恒天锋泽实业有限公司	保证金	2,000,000.00	1年以内	18.06	
西安惠房帮网络科技有限公司	关联方 往来	1,701,022.25	1-2年、 2-3年	15.36	
陕西佳宇实业有限公司	保证金	1,000,000.00	1-2年	9.03	1,000,000.00
西安房江湖信息科技有限公司	保证金	600,000.00	1年以 内	5.42	
合计		9,567,322.25		93.04	1,000,000.00

5、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准备 期末余额
西安惠房帮网络 科技有限公司	500,000.00			500,000.00		
合计	500,000.00			500,000.00		

项 目	本期发生额	说明
小 计		
减：非经常性损益的所得税影响数	59,054.30	
少数股东损益的影响数		
合 计	177,162.89	

8、净资产收益率

报告期利润	加权平均 净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	-15.70%	-0.19	-0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.50%	-0.20	-0.20

第八节 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) 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部