



# 楼市通网

NEEQ:831383

## 西安楼市通网络科技有限公司

(Xian Housitone Network Technology Co.,Ltd)



## 半年度报告

2020

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	3
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据和经营情况 .....	8
第四节	重大事件 .....	16
第五节	股份变动和融资 .....	19
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 .....	22
第七节	财务会计报告 .....	25
第八节	备查文件目录 .....	84

## 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。

公司负责人李涛、主管会计工作负责人李涛及会计机构负责人（会计主管人员）李云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
行业政策风险	公司致力于打造温暖、宜居、智慧、分享的青年居住社区，通过长租公寓运营及相关服务提供以互联网为基础的不动产增值运营服务，而房地产行业具有一定经济周期，易受到国家政策宏观调控影响，这些政策通过影响房地产行业进而对公司的经营业务带来一定的影响。
市场竞争风险	互联网时代竞争加剧，行业的快速变化与发展将带来行业内外以及技术层面的激烈竞争，其都会对公司未来发展造成影响。随着竞争者的不断涌入，市场竞争日趋激烈，公司成本相对加大，一定程度上影响公司效益。
新业务拓展风险	为应对传统房产营销服务模式单一、电商服务市场竞争激烈、盈利能力有限，公司积极开拓定位于都市青年居住新领地的“E客公寓”，开展公寓运营及增值服务业务，长租公寓的发展需要达到一定的规模，才能形成利润空间。公司目前尚未形成规模经济，投资回报率偏低，短期内将会对公司的盈利能力产生一定的影响。
行业人才流失风险	运营能力是长租公寓核心竞争力之一，站在长期发展角度看，长租公寓行业最稀缺的是运营能力，这是长租公寓能否盈利的关键。而运营能力的提升需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司运营模式的革新、服务品质造成不

	利影响。管理模式的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司的持续发展。
实际控制人不当控制的风险	截至2020年6月30日，李涛持有公司股份6,751,000股，拥有公司22.50%的股权。李涛是公司的实际控制人，虽然公司已经建立了一系列制度能有效避免控股股东和实际控制人操纵公司和损害公司利益的情况发生。但控股股东和实际控制人仍可能凭借其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的方针政策、人事任免、经营决策等行为产生影响，从而可能影响公司的正常运营，给公司持续健康发展带来风险。
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>针对本期重大风险因素，公司采取了一系列有效措施，降低经营风险：</p> <p>1、行业政策风险。 应对措施：公司将充分把握国家鼓励租赁市场发展的政策利好，整合丰富的上下游资源，针对不同需求层级，合理开发长租公寓产品系列，促进公司不动产运营业务的平稳发展。</p> <p>2、市场竞争风险。 应对措施：为避免市场同质化产品竞争，公司致力于打造中国最具品质的长租公寓，“E客公寓”以极具设计感，高品质配置、个性化服务的集中运营管理的租住空间满足青年居住需求，同时，每个社区均构建多功能社交空间 ego space，传达建筑空间与人的情感交互，打造“温暖，宜居，智慧，分享”的青年美好生活社区，提升用户体验与服务，提高用户粘性。</p> <p>3、新业务拓展风险。 应对措施：面对不断扩充的增量市场，公司进一步优化内部机构，提升服务和运营水平。开发规范化的内部管理工具，在优化平台提升运营效率的同时降低运营成本。保持公司业务稳健增长。</p> <p>4、行业人才流失风险。 应对措施：公司将完善人力资源外部引入与内部管理储备双效机制，做好团队激励，加强企业文化建设，职业培训，增加员工企业归属感。形成一支专业能力过硬的管理运营团队，提升公司运营效率。</p> <p>5、实际控制人不当控制的风险 应对措施：公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及相关规定，进一步健全公司治理结构，增强监事会监督功能，从决策、监督等层面加强对实际控制人的制衡，切实保护公司和其他股东的利益。</p>

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、楼市通网	指	西安楼市通网络科技股份有限公司
重庆子公司、重庆楼市通	指	重庆楼市通信息科技有限公司
成都壹客	指	成都壹客住房租赁有限公司
楼市通过家家	指	西安楼市通过家家互联网科技有限公司
西安壹客	指	西安壹客公寓管理有限公司
壹客优亿	指	西安壹客优亿酒店管理有限公司
重庆壹客壹家	指	重庆壹客壹家公寓管理有限公司
优客街、优客街置业	指	西安优客街置业运营管理有限公司
重庆金德思	指	重庆金德思商业管理有限公司
楼市通思汇	指	重庆楼市通思汇商业管理有限公司
重庆壹客	指	重庆壹客公寓管理有限公司
红馆工场	指	西安红馆工场文化传媒有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
《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》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	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	西安楼市通网络科技股份有限公司
英文名称及缩写	Xian Housitone Network Technology Co.,Ltd
证券简称	楼市通网
证券代码	831383
法定代表人	李涛

### 二、 联系方式

信息披露事务负责人	马苗
联系地址	西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房
电话	029-85229299
传真	029-88312226
电子邮箱	836524525@qq.com
公司网址	www.95191.com
办公地址	西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房
邮政编码	710075
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	董事会办公室

### 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	2010 年 7 月 27 日
挂牌时间	2014 年 12 月 2 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-K70 房地产业-K709 其他房地产业-K7090 其他房地产业
主要业务	长租公寓运营
主要产品与服务项目	长租公寓运营及中国长租公寓网络平台建设
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	30,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	李涛
实际控制人及其一致行动人	李涛

### 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	91610131556983508A	否
注册地址	陕西省西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房	否
注册资本（元）	30,000,000	否

## 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	长江证券
主办券商办公地址	武汉市新华路特 8 号长江证券大厦
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	长江证券

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

详见公司 2020 年 8 月 21 日披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《董事长、监事会主席、高级管理人员换届公告》（公告编号：2020-037）。

### 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	8,639,993.33	14,563,406.73	-40.67%
毛利率%	39.61%	64.74%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-6,565,088.60	-7,949,909.02	17.42%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,862,276.95	-8,025,699.69	14.50%
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)	-6.46%	-6.89%	-
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)	-6.76%	-6.95%	-
基本每股收益	-0.22	-0.26	15.38%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	124,759,331.89	169,172,210.00	-26.25%
负债总计	29,780,546.08	67,152,735.41	-55.65%
归属于挂牌公司股东的净资产	98,280,580.21	104,845,668.81	-6.26%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.28	3.49	-6.02%
资产负债率% (母公司)	15.68%	18.08%	-
资产负债率% (合并)	23.87%	39.69%	-
流动比率	2.59	1.54	-
利息保障倍数	-44.71	-44.47	-

##### (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	142,035.33	-1,312,771.98	110.82%
应收账款周转率	1.25	0.82	-
存货周转率	-	16.29	-

**(四) 成长情况**

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-26.25%	-19.47%	-
营业收入增长率%	-40.67%	-74.22%	-
净利润增长率%	17.42%	-1,143.86%	-

**(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**

公司专注于长租公寓运营及不动产增值服务业务，凭借在地产行业深耕多年的丰富经验，快速发展集中式长租公寓运营管理，为客户提供前期公寓产品定位咨询，中期销售、后期装修运营管理多环节服务，打造完整的青年长租公寓运营产业链。以公寓为核心，深度整合资源，延伸业务至车位、商业、精装、社区运营、软件开发等多个环节的不动产增值服务已经成为公司战略规划及效益增长的重要板块，目前已布局西安、成都、重庆等多个国内高成长性城市。

公司在打造温暖、宜居、智慧、分享的品质型长租公寓社区的同时，也为空间资产的合作伙伴创造全新的服务价值，推动资产价值再造、盘活运营，成为产业园区及房地产商的优质合作伙伴。公司目前立足西部，已发展布局准一线核心区域西安、重庆、成都，开业超过3万平米，入住率趋于稳定，同时持续发展，累计储备超过10万平米，未来将为超过万名都市青年提供完善的集中式社区及居住配套服务。通过不动产运营，最终实现资产增值变现，并获取稳定的运营服务收益。

此外，公司拟充分利用现有公寓资源，通过打造直播电商基地的方式，开展直播电商业务，打破公寓运营收入天花板。直播电商业务的开展将为公司培育新的利润增长点，从而提升公司的持续经营能力。

报告期内，公司长租公寓运营稳步推进，运营品质不断提升，公寓业务收入比重进一步增大。业务模式的创新，业务链条延伸，增强了公司的市场竞争力。

**(二) 经营情况回顾**

报告期内，公司实现营业收入 864.00 万元，较上年下降 40.67%；归属于公司股东的净利润-656.51 万元，较上年增长 17.42%；截至 2020 年 6 月 30 日，公司总资产为 12,475.93 万元，归属于公司股东的净资产为 9,828.06 万元。

报告期内，公司营业收入较上年下降较多，归属于公司股东的净利润较上年增长，主要原因是：

收入方面，房地产调控政策持续，行业竞争日趋激烈，外部经营环境呈现出高度的不确定性，受政策影响，传统网络广告、电商服务业务进一步萎缩；同时，受新型冠状病毒疫情影响，一季度未正常复工，加之疫情之下个人消费骤减，生活服务业整体未恢复至正常水平，报告期公寓业务业绩减少，降幅明显。

利润方面，面对外部复杂、多变的市场环境，公司及时调整经营策略，简化业务流程，精简部分人员，减少大额投资支出与运营费用，归属于公司股东的净利润较上期减亏。

2019 年以来，公寓产品市场供应增多，竞争加剧。虽然公司凭借多年积累的经验以及产业链上产品的深度整合，已形成自身独特的产品优势，并在业内具有一定的知名度及影响力。但整体规模较小，面对愈加严峻的市场环境和突如其来的疫情，公司需要提升抵御市场风险的能力。为此，公司坚持稳健经营，在公寓运营方面，紧紧围绕建设品质型长租公寓社区的宗旨，深度挖掘用户需求，以需求为导向，

围绕客户满意度，调整产品设计、提升社区品质、树立品牌美誉度。运用互联网思维实现运营，以用户服务与体验倒推经营流程，强化供应链服务与内部管理系统，实现降本增效，更为公司扩大业务规模、持续稳定发展打下良好的基础，为公司业务的良性发展提供有力保障。同时，充分利用现有公寓资源，尝试通过打造直播电商基地的方式，开展直播电商业务，打破公寓运营收入天花板。直播电商业务的开展将为公司培育新的利润增长点，从而提升公司的持续经营能力。

### （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	1,638,069.36	1.31%	5,077,885.02	3.00%	-67.74%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	7,196,332.00	5.77%	6,628,150.46	3.92%	8.57%
其他应收款	50,890,576.89	40.79%	87,801,644.66	51.90%	-42.04%
存货	-	-	-	-	-
其他流动资产	2,824,591.55	2.26%	2,848,820.07	1.68%	-0.85%
投资性房地产	6,317,803.03	5.06%	6,491,671.56	3.84%	-2.68%
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	8,910,691.98	7.14%	10,013,868.78	5.92%	-11.02%
在建工程	-	-	-	-	-
长期待摊费用	26,635,187.40	21.35%	30,408,249.86	17.97%	-12.41%
其他非流动资产	11,948,810.24	9.58%	11,948,810.24	7.06%	
短期借款	-	-	7,000,000.00	4.14%	-100.00%
长期借款	5,000,000.00	4.01%	-	-	-
应付账款	10,982,034.78	8.80%	13,045,983.79	7.71%	-15.82%
预收账款	6,743,862.46	5.41%	2,643,744.90	1.56%	155.09%
应交税费	69,880.00	0.06%	308,303.60	0.18%	-77.33%
其他应付款	5,207,552.21	4.17%	41,381,579.36	24.46%	-87.42%
资产总计	124,759,331.89	-	169,172,210.00	-	-26.25%

#### 项目重大变动原因：

- 1、货币资金减少，为报告期收入下降，自有资金减少。
- 2、应收账款增加，为报告期部分收入赊销，后期收回款项。
- 3、其他应收款减少，为报告期代理项目支付的保证金减少。
- 4、固定资产减少，为上年配置公寓运营所需家具、家电等资产，报告期此项支出减少。
- 5、长期待摊费用减少，为报告期末新增公寓待摊销装修款，前期归集的长期待摊费用本期摊销导致。
- 6、短期借款减少，为报告期偿还流动资金借款所致。
- 7、长期借款增加，为报告期新增2年期流动资金借款，计入长期借款。
- 8、应付账款减少，为报告期支付前期应付公寓装修业务款所致。

- 9、预收账款增加，为报告期收到服务款，暂未满足收入确认条件，计入预收款。
- 10、应交税费减少，为报告期支付了上年应交的税费，而本年因收入及利润下降而税额下降。
- 11、其他应付款减少，为报告期支付项目合作方资金导致减少。

## 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	8,639,993.33	-	14,563,406.73	-	-40.67%
营业成本	5,218,110.19	60.39%	5,134,382.84	35.26%	1.63%
毛利率	39.61%	-	64.74%	-	-38.83%
销售费用	7,852,346.00	90.88%	11,161,018.63	76.64%	-29.64%
管理费用	2,655,841.80	30.74%	6,224,278.52	42.74%	-57.33%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	161,045.97	1.86%	124,600.62	0.86%	29.25%
信用减值损失	108,655.01	1.26%	-62,719.12	-0.43%	273.24%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	155,139.57	1.80%	93,518.33	0.64%	65.89%
投资收益	184,099.69	2.13%	105,000.00	0.72%	75.33%
公允价值变动损益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-7,067,756.37	-81.80%	-7,912,722.00	-54.33%	10.68%
营业外收入	251,744.03	2.91%	158,489.90	1.09%	58.84%
营业外支出	60,196.96	0.70%	7,420.01	0.05%	711.28%
净利润	-6,887,884.62	-79.72%	-7,933,967.43	-54.48%	13.18%

### 项目重大变动原因：

- 1、营业收入减少，主要原因为传统业务受政策影响下降较大，同时受疫情所累，公寓业务收入亦有所下降。
- 2、营业成本增加，为传统电商收入盈利空间越来越小，成本略有上浮。
- 3、毛利率下降38.83%，主要是传统行业业务萎缩，盈利空间进一步压缩，公寓业务收入受疫情影响，收入减少，但租金成本等正常支出，导致报告期毛利率下降。
- 4、销售费用减少，为收入减少带来销售费用减少。
- 5、管理费用减少，为节约费用，部分减员带来管理费用减少。
- 6、财务费用增加，为公司本期融通资金，利息费用增加。
- 7、信用减值损失增加，为报告期控股子公司注销，母公司借款无法收回，全额计提减值导致计提的坏账准备增加。
- 8、其他收益增加，为疫情期享受税收减免及社保稳岗返还。
- 9、投资收益增加，为合并下处置控股子公司确认的投资收益。
- 10、营业外收入增加，为报告期收取的合同违约金增加。

- 11、营业外支出增加，主要为报告期报废部分固定资产导致。
- 12、营业利润及净利润增加，原因为传统业务萎缩及疫情影响，收入下降，公司及时调整经营策略，减少运营费用，营业利润及净利润较上期减亏。

### 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	142,035.33	-1,312,771.98	110.82%
投资活动产生的现金流量净额	-1,431,410.48	-7,721,187.39	81.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,150,440.51	4,884,543.74	-144.03%

#### 现金流量分析：

- 1、经营活动现金净流量增加，为上期公司承接项目支付的保证金及经营支出增加，本期支出减少。
- 2、投资活动现金净流量增加，为公寓装修改造投入支付现金较上年减少。
- 3、筹资活动现金净流量减少，为报告期偿还流动资金借款导致。

### 三、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	155,139.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	191,547.07
<b>非经常性损益合计</b>	<b>346,686.64</b>
所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	49,498.29
<b>非经常性损益净额</b>	<b>297,188.35</b>

### 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

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了修订后的《企业会计准则第 14 号-收入》（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 日起施行该准则，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行该准则。

根据新旧准则衔接规定，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对比期间信息不予调整。公司实施该准则，不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期净利润、总资产和净资产等不产生重大影响，不存在调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额情况。

## 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
重庆楼市通信信息科技有限公司	子公司	房产电商服务	全资子公司	业务拓展	13,000,000.00	39,559,754.92	30,384,350.81	866,128.19	-321,260.97
成都壹客住房租赁有限公司	子公司	公寓管理	全资子公司	业务拓展	5,500,000.00	421,193.55	-64,907.63	121,541.39	-185,831.29
西安壹客优亿酒店管理有限公司	子公司	公寓管理	全资子公司	业务拓展	1,000,000.00	759,895.82	-3,618.68	545,611.15	-3,618.68
西安壹客公寓管理有限	子公司	公寓管理	全资子公司	业务拓展	5,000,000.00	12,908,838.88	2,311,770.46	2,809,413.10	-1,018,512.23

公司									
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	子公司	公寓管理	全资子公司	业务拓展	20,000,000.00	14,230,208.16	13,930,655.20	338,113.20	-641,222.15
西安红馆工场文化传媒有限公司	子公司	文艺创作	控股子公司	业务拓展	2,000,000.00	-	-	-	-
重庆金德思商业管理有限公司	子公司	商务策划	全资子公司	业务拓展	1,000,000.00	780,056.49	623,052.00	285,937.78	-85,743.73
重庆楼市通思汇商业管理有限公司	子公司	房地产经纪	控股子公司	业务拓展	5,000,000.00	1,888,283.29	1,604,796.21	-	-130,298.43
重庆壹客公寓管理有限公司	子公司	公寓管理	全资子公司	业务拓展	5,000,000.00	-	-	-	-

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

报告期内公司积极保护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者合法权益,为更多住户提供居住供应。

## 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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 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	四.二.(五)
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	四.二.(六)
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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (二) 公司发生的对外担保事项

报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

#### 对外担保分类汇总:

项目汇总	担保金额	担保余额
公司对外提供担保（包括公司、控股子公司的对外担保，以及公司对控股子公司的担保）	0	0
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	1,900,000	1,900,000
直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保对象提供的债务担保金额	0	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0

#### 清偿和违规担保情况:

2019 年 7 月 23 日，公司向西安银行高新科技支行提供 200 万元存单质押，西安银行高新科技支行

向公司实际控制人李涛提供 190 万元一年期个人助业贷款，公司已于 2020 年 4 月 28 日召开了第二届董事会第十三次会议，补充确认了偶发性关联交易，并发布了编号为 2020-024 的公告。

实际控制人李涛已于 2020 年 5 月 21 日结清银行借款并解除质押。

### (三) 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	96,048.00	48,024.00

公司重庆子公司租赁的办公用房房屋产权为公司董事王洪政先生之配偶向洋女士所有，此项交易构成了公司的关联交易，已经公司 2020 年 4 月 29 日召开的第二届董事会第十三次会议审议通过，具体内容详见公司 2020 年 4 月 30 日披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《关于预计 2020 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2020-027）。2020 年预计金额 96,048 元，报告期实际发生金额 48,024 元。

### (四) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
债权债务往来或担保等事项	5,000,000	5,000,000

公司实际控制人李涛及其配偶潘华为公司 2 年期流动资金贷款 5,000,000 元提供反担保，该关联交易已经由公司 2020 年 1 月 15 日召开的第二届董事会第十二次会议审议通过。详见公司于 2020 年 1 月 16 日发布的《对外申请贷款暨关联交易公告（更正后）》（公告编号：2020-008）。

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司实际控制人及其配偶为公司贷款提供反担保，不向公司收取任何费用，属于关联方支持公司发展的行为。

### (五) 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
公司	2014/12/2		其他（书面承诺）	其他承诺（避免关联交易承诺）	其他（见承诺事项详细情况）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2014/12/2		其他（书面承诺）	同业竞争承诺	其他（见承诺事项详细情况）	正在履行中
董监高	2014/12/2		其他（书面承诺）	其他承诺（同意竞争承诺、锁定股份承诺）	其他（见承诺事项详细情况）	正在履行中

#### 承诺事项详细情况：

- 1、公司控股股东、实际控制人李涛签署了《避免同业竞争承诺函》：承诺本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。
- 2、公司董事、监事及高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》：承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。
- 3、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于锁定股份的承诺函》：承诺在本人担任西安楼市通网络科技有限公司的董事/监事/高级管理人员期间，向公司申报本人所持有的西安楼市通网络科技有限公司的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人所持有股份总数的百分之二十五，离职后半年内不转让所持有的西安楼市通网络科技有限公司股份。
- 4、公司出具《关于避免关联交易承诺函》承诺：本公司将按照法律、法规及其他规范性文件规定的要求避免和减少与关联方发生关联交易，除非该关联交易实属必需并且依照公允及有利于公司之原则实施，且在可能发生的关联交易中，关联方将依照公司章程及有关制度回避表决，并避免通过不当方式干涉公司有权决策机构的独立判断。

#### (六) 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
高科广场 1 幢 1 单元 A0508 室	房屋	抵押	996,282.95	0.8%	为公司向银行贷款提供抵押担保
高科广场 1 幢 1 单元 A0509 室	房屋	抵押	806,020.98	0.65%	为公司向银行贷款提供抵押担保
软著登字第 1337793 号	计算机软件著作权	质押	-	-	为公司向银行贷款提供抵押担保
总计	-	-	1,802,303.93	1.45%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响：

房产抵押、计算机软件著作权质押是为了取得银行借款，为银行贷款提供反担保，有利于公司快速融资，对公司的发展起着积极的作用。

## 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	14,969,250	49.90%		14,969,250	49.90%
	其中：控股股东、实际控制人	1,687,750	5.63%		1,687,750	5.63%
	董事、监事、高管	4,500	0.02%		4,500	0.02%
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数	15,030,750	50.10%		15,030,750	50.10%
	其中：控股股东、实际控制人	5,063,250	16.88%		5,063,250	16.88%
	董事、监事、高管	1,417,500	4.73%		1,417,500	4.73%
	核心员工					
总股本		30,000,000	-	0	30,000,000	-
普通股股东人数		49				

#### 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	李涛	6,751,000		6,751,000	22.50%	5,063,250	1,687,750	
2	西安里享信息科技有限合伙企业	4,560,000		4,560,000	15.20%	4,560,000		
3	长江证券股份有限公司	3,127,200		3,127,200	10.42%		3,127,200	
4	蒋卫	2,730,000		2,730,000	9.10%	2,730,000		
5	郭俊	1,422,000		1,422,000	4.74%	1,417,500	4,500	
6	江峰	1,260,000		1,260,000	4.20%	1,260,000		
7	北京信诺微资产管理有限公司	1,200,000		1,200,000	4.00%		1,200,000	
8	天朗伟业控	1,200,000		1,200,000	4.00%		1,200,000	

	股集团有限公司							
9	北京中融鼎新投资管理有限公司-鼎鸿新三板优选基金 1 号	1,116,000		1,116,000	3.72%		1,116,000	
10	李文	1,073,800		1,073,800	3.58%		1,073,800	
<b>合计</b>		24,440,000	-	24,440,000	81.46%	15,030,750	9,409,250	

普通股前十名股东间相互关系说明:

李涛是西安里享信息科技有限合伙企业的执行事务合伙人。除此之外,公司前十名股东之间不存在关联关系。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露:

是 否

李涛,男,1967年出生,中国国籍,无境外永久居留权。1988年毕业于西安理工大学,学士学位。1988年8月至1990年8月在广东塑机集团凯德模具厂任技术员,1990年9月至1996年6月在广东深圳南山区南建电器厂任销售部经理,1996年7月至1997年6月在美国芝加哥利德资讯公司任副总经理,1997年7月至2000年12月在四川艾维商务管理有限公司任总经理,2000年12月至2007年8月在陕西艾维商务管理有限公司任总经理,2007年9月至2011年2月任西安楼市通信息科技有限公司任董事长,2010年7月2012年5月在西安智迅楼市通信息科技有限公司任副董事长兼经理,2012年6月至2013年9月在在西安智迅楼市通信息科技有限公司任执行董事,2013年10月至2014年5月在西安智迅楼市通信息科技有限公司任董事长,2014年5月8日公司第一届一次董事会选举为董事长,任期三年。2017年5月8日,公司第二届董事会第一次会议聘任为公司第二届董事会董事长,任期三年。2020年8月19日,公司第三届董事会第一次会议聘任为公司第三届董事会董事长,任期三年,至第三届董事会届满为止。

报告期内控股股东、实际控制人未发生变动。

## 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

**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
李涛	董事长	男	1967年6月	2020年8月19日	2023年5月7日
王洪政	董事、总经理	男	1973年8月	2020年8月19日	2023年5月7日
杨大勇	董事	男	1975年9月	2020年5月20日	2023年5月7日
郭俊	董事	男	1969年2月	2020年5月20日	2023年5月7日
李方泽	董事	男	1988年3月	2020年5月20日	2023年5月7日
黄龙	监事会主席	男	1980年5月	2020年5月20日	2023年5月7日
王枫波	监事	女	1986年5月	2020年5月20日	2023年5月7日
郭晶晶	职工监事	女	1988年10月	2020年5月6日	2023年5月5日
李云	财务负责人	女	1961年3月	2020年8月19日	2023年5月7日
马苗	信息披露事务负责人	女	1991年10月	2020年8月19日	2023年5月7日
董事会人数:					5
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					3

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司财务负责人李云系公司董事长李涛的姐姐。

除此之外,其他董事、监事、高级管理人员与股东之间不存在关联关系。

#### (二) 持股情况

单位:股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
李涛	董事长	6,751,000		6,751,000	22.5%	-	5,063,250
王洪政	董事、总经理					-	-
杨大勇	董事					-	-
郭俊	董事	1,422,000		1,422,000	4.74%	-	1,417,500
李方泽	董事					-	-
黄龙	监事会主席					-	-
王枫波	监事					-	-
郭晶晶	职工监事					-	-
李云	财务负责人					-	-
马苗	信息披露事务负责人					-	-
合计	-	8,173,000	-	8,173,000	27.24%	0	6,480,750

## (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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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
王枫波			监事	新任
白晓彦	财务总监、董事会秘书	离任		
刘铸辉	监事	离任		

## 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

王枫波，女，1986年生，大学本科学历，2018年毕业于西安交通大学人力资源管理专业；2009年6月至2015年5月就职于艾默生网络能源有限公司，任客服经理；2015年6月至2018年8月就职于达飞科兼技（北京）有限公司，任区域人事职位；2018年9月至2019年8月就职西安空港国际美术城任人事主管；2019年8月至今任西安楼市通网络科技股份有限公司人事主管一职。

## (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
管理人员	4	0	0	4
销售人员	66	0	13	53
技术人员	0	0	0	0
财务人员	10	0	2	8
行政人员	10	0	3	7
员工总计	90	0	18	72

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	31	26

专科	35	27
专科以下	22	17
员工总计	90	72

(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

详见2020年8月21日在www.neeq.com.cn发布的《董事长、监事会主席、高级管理人员换届公告》（公告编号：2020-037号）。

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、(一)	1,638,069.36	5,077,885.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、(二)	7,196,332.00	6,628,150.46
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	1,560,449.94	1,041,162.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(四)	50,890,576.89	87,801,644.66
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(五)	2,824,591.55	2,848,820.07
<b>流动资产合计</b>		<b>64,110,019.74</b>	<b>103,397,662.46</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	五、(六)	5,729,898.92	5,729,898.92
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(七)	6,317,803.03	6,491,671.56

固定资产	五、(八)	8,910,691.98	10,013,868.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、(九)	242,051.45	282,613.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(十)	26,635,187.40	30,408,249.86
递延所得税资产	五、(十一)	864,869.13	899,434.21
其他非流动资产	五、(十二)	11,948,810.24	11,948,810.24
<b>非流动资产合计</b>		<b>60,649,312.15</b>	<b>65,774,547.54</b>
<b>资产总计</b>		<b>124,759,331.89</b>	<b>169,172,210.00</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、(十三)		7,000,000.00
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	五、(十四)	10,982,034.78	13,045,983.79
预收款项	五、(十五)	6,743,862.46	2,643,744.90
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、(十六)	1,777,216.63	2,773,123.76
应交税费	五、(十七)	69,880.00	308,303.60
其他应付款	五、(十八)	5,207,552.21	41,381,579.36
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>24,780,546.08</b>	<b>67,152,735.41</b>
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、(十九)	5,000,000.00	
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			
<b>非流动负债合计</b>		5,000,000.00	
<b>负债合计</b>		29,780,546.08	67,152,735.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、(二十)	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十一)	57,805,136.09	57,805,136.09
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十二)	1,763,455.17	1,763,455.17
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十三)	8,711,988.95	15,277,077.55
归属于母公司所有者权益合计		98,280,580.21	104,845,668.81
少数股东权益		-3,301,794.40	-2,826,194.22
<b>所有者权益合计</b>		94,978,785.81	102,019,474.59
<b>负债和所有者权益总计</b>		124,759,331.89	169,172,210.00

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：李云

**(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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		926,238.78	3,275,023.27
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、(一)	1,309,720.53	1,216,308.40
应收款项融资			
预付款项		6,348.54	6,693.93
其他应收款	十三、(二)	28,143,309.13	39,080,216.18
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		372,593.97	338,265.44
<b>流动资产合计</b>		<b>30,758,210.95</b>	<b>43,916,507.22</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、(三)	40,370,053.80	33,090,053.80
其他权益工具投资		5,729,898.92	5,729,898.92
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,317,803.03	6,491,671.56
固定资产		4,713,654.67	5,080,654.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		175,743.28	200,849.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		18,625,006.92	21,028,688.70
递延所得税资产		707,118.18	707,128.19
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>76,639,278.80</b>	<b>72,328,945.32</b>
<b>资产总计</b>		<b>107,397,489.75</b>	<b>116,245,452.54</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款			7,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,875,219.30	11,820,324.85
预收款项			2,800.00
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		232,486.31	652,592.31
应交税费		21,842.90	20,134.52
其他应付款		1,705,200.00	1,517,082.47
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			
<b>流动负债合计</b>		11,834,748.51	21,012,934.15
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		5,000,000.00	
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			
<b>非流动负债合计</b>		5,000,000.00	
<b>负债合计</b>		16,834,748.51	21,012,934.15
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>			
股本		30,000,000.00	30,000,000
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		57,894,303.02	57,894,303.02
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,763,455.17	1,763,455.17
一般风险准备			
未分配利润		904,983.05	5,574,760.20
<b>所有者权益合计</b>		90,562,741.24	95,232,518.39
<b>负债和所有者权益总计</b>		107,397,489.75	116,245,452.54

法定代表人: 李涛

主管会计工作负责人: 李涛

会计机构负责人: 李云

**(三) 合并利润表**

单位: 元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		8,639,993.33	14,563,406.73
其中: 营业收入	五、(二十四)	8,639,993.33	14,563,406.73
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

<b>二、营业总成本</b>		15,938,333.95	22,737,366.18
其中：营业成本	五、(二十四)	5,218,110.19	5,134,382.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十五)	50,989.99	93,085.57
销售费用	五、(二十六)	7,852,346.00	11,161,018.63
管理费用	五、(二十七)	2,655,841.80	6,224,278.52
研发费用			
财务费用	五、(二十八)	161,045.97	124,600.62
其中：利息费用		150,440.51	115,456.26
利息收入		9,219.90	19,487.49
加：其他收益	五、(二十九)	155,139.57	93,518.33
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十)	184,099.69	105,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			105,000.00
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）	五、(三十一)	-108,655.01	62,719.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-7,067,756.37	-7,912,722.00
加：营业外收入	五、(三十二)	251,744.03	158,489.90
减：营业外支出	五、(三十三)	60,196.96	7,420.01
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-6,876,209.30	-7,761,652.11
减：所得税费用	五、(三十四)	11,675.32	172,315.32
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-6,887,884.62	-7,933,967.43
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）		-6,887,884.62	-7,933,967.43
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		-322,796.02	15,941.59
2. 归属于母公司所有者的净利润		-6,565,088.60	-7,949,909.02
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		-6,887,884.62	-7,933,967.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,565,088.60	-7,949,909.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-322,796.02	15,941.59
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.22	-0.26
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.22	-0.26

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：李云

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、营业收入</b>	十三、(四)	344,418.55	1,823,779.15
减：营业成本	十三、(四)	173,868.53	1,378,322.87
税金及附加		27,265.06	54,078.17
销售费用		3,592,245.30	3,259,176.61
管理费用		811,449.97	2,530,575.37
研发费用			
财务费用		143,879.71	111,892.95
其中：利息费用		150,440.51	115,456.26
利息收入		7,021.50	4,166.17
加：其他收益		14,557.63	30,248.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、(五)	-160,499.53	
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）		-109,135.22	290,815.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-4,659,367.14	-5,189,202.84
加：营业外收入		1,400.00	
减：营业外支出		11,800.00	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-4,669,767.14	-5,189,202.84
减：所得税费用		10.01	31,877.38
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-4,669,777.15	-5,221,080.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,669,777.15	-5,221,080.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		-4,669,777.15	-5,221,080.22
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：李云

**(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,966,114.90	15,888,717.42

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	五、(三十五)	4,429,895.18	54,490,963.07
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>20,396,010.08</b>	<b>70,379,680.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,835,070.78	5,283,539.42
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		3,332,274.75	7,497,982.16
支付的各项税费		181,523.46	1,792,019.41
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十五)	13,905,105.76	57,118,911.48
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>20,253,974.75</b>	<b>71,692,452.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>142,035.33</b>	<b>-1,312,771.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,600,000.00	140,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,600,000.00</b>	<b>140,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,608,241.42	7,861,187.39
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、(三十五)	1,423,169.06	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,031,410.48</b>	<b>7,861,187.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,431,410.48</b>	<b>-7,721,187.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		5,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		7,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		150,440.51	115,456.26
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,150,440.51</b>	<b>115,456.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,150,440.51</b>	<b>4,884,543.74</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-3,439,815.66</b>	<b>-4,149,415.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,077,885.02	15,762,812.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,638,069.36</b>	<b>11,613,396.53</b>

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：李云

**(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		256,799.00	1,002,700.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,739,821.27	27,796,317.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>6,996,620.27</b>	<b>28,799,017.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,260,589.82	2,568,780.89
支付的各项税费		15,442.02	322,995.05
支付其他与经营活动有关的现金		3,870,888.42	22,371,558.45
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,146,920.26</b>	<b>25,263,334.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,849,700.01</b>	<b>3,535,682.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,949,661.99	4,258,261.82

投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		98,382.00	2,100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,048,043.99</b>	<b>6,358,261.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,048,043.99</b>	<b>-6,358,261.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		7,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		150,440.51	115,456.26
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,150,440.51</b>	<b>115,456.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,150,440.51</b>	<b>4,884,543.74</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,348,784.49</b>	<b>2,061,964.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,275,023.27	1,558,566.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>926,238.78</b>	<b>3,620,531.66</b>

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：李云

### 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	√是 □否	三、(二十六)
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	□是 √否	
3. 是否存在前期差错更正	□是 √否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	□是 √否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	□是 √否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	√是 □否	“六、合并范围的变更”及“七、在其他主题中的权益”
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	□是 √否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	□是 √否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	□是 √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	□是 √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	□是 √否	
12. 是否存在企业结构变化情况	□是 √否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	□是 √否	
17. 是否存在预计负债	□是 √否	

#### (二) 报表项目注释

## 西安楼市通网络科技股份有限公司

### 2020 年半年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司概况

西安楼市通网络科技股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2010年7月27日,在西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局取得注册号为610131100045817的企业法人营业执照,公司成立时注册资本100.00万元。公司以2014年4月30日为基准日,整体变更为股份有限公司,于2014年5月19日在西安市工商行政管理局登记注册,取得注册号为610131100045817的《企业法人营业执照》。2015年9月30日,公司在西安市工商行政管理局换发了统一社会信用代码为91610131556983508A的营业执照,经营期限为长期。经历次变更后,公司现有注册资本为3,000.00万元,股份总数为3,000万股(每股面值1元)。其他工商登记信息如下:

公司住所: 西安市高新区高新四路高科广场A幢5层509-1号房

公司法定代表人：李涛

注册资本：人民币叁仟万元

实收资本：人民币叁仟万元

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务)；房地产信息咨询、信息中介服务、销售代理；网站开发设计；市场调研；数据库管理技术服务；广告的设计、制作、代理、发布(不含医疗、药品、医疗器械、保健食品广告)；房屋托管、租赁；物业管理；室内外装饰装修工程的设计与施工；房屋销售。(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)

本财务报表已经公司董事会批准于 2020 年 8 月 19 日报出。

## （二）合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 9 家，因处置或转让不再包括 3 家公司，具体见本附注“六、合并范围的变更”以及本附注“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表编制基础

### （一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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(统称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三）营业周期

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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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。

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

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允

价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

#### （六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回

报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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。

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与

合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### **（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法**

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### **（八）现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有

的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

### （九）外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

### （十）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。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是

以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

① 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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

② 以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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或

回购；属于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模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：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；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。

#### (十一) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

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

对于租赁应收款、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的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其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未显著增加，处于第一阶段，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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果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，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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只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未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司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。

#### 1、信用风险显著增加的判断标准

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。

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) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

(2) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

(3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

(8) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

(9) 合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

## 2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产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。

## 3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

## 4、减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## (十二) 存货

## 1、存货的分类

存货分类为：工程施工等。

## 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

## 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

### (十三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

##### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

##### (2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位

财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司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。

本公司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。

本公司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。

本公司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，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股

权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

#### （十四）投资性房地产

##### 1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

##### 2、投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

#### （十五）固定资产

##### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、折旧方法

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提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	3	4.85--2.77
电子设备	年限平均法	3-5	3	32.33--19.40
运输设备	年限平均法	4-8	3	24.25--12.13
办公设备	年限平均法	3-5	3	32.33--19.40

##### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司期末按固定资产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不提转回。

## （十六）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（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。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十七）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

**(1) 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，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

**(2) 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。

无形资产减值测试见本附注“三、(二十二) 长期资产减值”。

**2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10	直线法	

**(十八) 长期待摊费用**

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

**(十九) 职工薪酬**

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

**1、短期薪酬的会计处理方法**

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

**2、离职后福利的会计处理方法**

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个

月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十) 收入

##### 1. 收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 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；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)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。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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。

## 2. 特定交易的收入处理原则

### (1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

### (2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

### (4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

### (5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

### (6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估,该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,并且该商品构成单项履约义务的,则在转让该商品时,按照分摊至该商品的交易价格确认收入;该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,但该商品不构成单项履约义务的,则在包含该商品的单项履约义务履行时,按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入;该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的,该初始费则作为未来将转让商品的预收款,在未来转让该商品时确认为收入。

### 3. 收入确认的具体方法

公司的营业收入主要包括网站广告收入、电商业务收入、公寓业务收入及其他推广服务收入等。

#### (1) 网站广告收入的确认原则

以广告业务见诸于媒体、劳务总收入和总成本能够可靠地计量,与交易相关的经济利益能够流入公司,劳务的完成程度能够可靠地确定时,确认劳务收入的实现。在同一年度内开始并完成的劳务,在完成劳务时确认收入;劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入,完工百分比按已完工作的测量确认。

#### (2) 电商业务收入的确认原则

根据合同约定,公司通过自身的网络或移动终端平台发布房屋出售信息,房屋购买者可以通过公司网站或公司和移动终端平台获取优惠券或直接到相关的楼盘参加购房的优惠活动。购房者在参加优惠活动时向公司缴纳一定的预付款,根据公司与开发商事前商定的促销政策,在合同约定的期间内,凡与开发商签订的购房合同并享受促销优惠的购房者,其享受优惠活动缴纳的预付款则全额归公司所有,凡在约定的期限内购买者未与开发商签订购房合同,要求退回预付款的,公司全额退回。公司对该类收入的确认原则为:相关促销劳务已提供,其成本能够可靠计量,与交易相关的经济利益能够流入公司,购房者已与开发商签订的购房协议,则公司收取的促销活动预付款确认为公司收入。

#### (3) 公寓业务收入的确认原则

根据合同约定,为客户提供公寓相关服务,以约定相关服务已提供完毕,其成本能够可靠计量,与交易相关的经济利益能够流入公司确认为收入。

#### (4) 其他推广服务收入的确认原则:

- ①公司已经按照合同约定完成相关的推广业务;
- ②收入的金额能够可靠地计量;
- ③相关的经济利益很可能流入企业;
- ④相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## (二十一) 合同成本

### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

## 2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

## 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

## 4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值

## (二十二) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。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

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

### 3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

### (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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、清偿负债同时进行时，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### (二十四) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

#### 1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产 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) 经营租出资产 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. 融资租赁会计处理

(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。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注三（十五）固定资产。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。

(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。

### （二十五）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
  - 2、子公司；
  - 3、受同一母公司控制的其他企业；
  - 4、实施共同控制的投资方；
  - 5、施加重大影响的投资方；
  - 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
  - 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
  - 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
  - 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
  - 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。
- 除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司

信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

## (二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了修订后的《企业会计准则第 14 号-收入》(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 日起施行该准则，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行该准则。

根据新旧准则衔接规定，公司将根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对比较期间信息不予调整。公司实施该准则，不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期净利润、总资产和净资产等不产生重大影响，不存在调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额情况。

### 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、6%、9%
城市维护建设税	实缴增值税税额	7%
教育费附加	实缴增值税税额	3%
地方教育费附加	实缴增值税税额	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 80%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

增值税：

本公司的子公司西安壹客优亿酒店管理有限公司、西安红馆工场文化传媒有限公司、成都壹客住房租赁有限公司、重庆金德思商业管理有限公司为小规模纳税人。

### (二) 税收优惠及批文

1、本公司按应纳税所得额和当期适用税率计缴企业所得税，根据 2015 年 3 月 31 日西安市发展和改革委员会文件市发改产发[2015]139 号《西安市发展和改革委员会关于西安中民燃气有限公司等 44 户符合国家鼓励类目录企业通过 2014 年年审（第一批）的通知》，公司经西安市地方税务局高新技术产业开发区分局审批同意 2014 年度享受企业所得税优惠税率 15%，本公司 2020 年度仍减按 15% 计缴企业所得税。

2、公司的以下子公司：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）的规定，本公司本年度应纳税所得额少于 100 万元，属于小型微利企业，可以享受“其所得减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

单位名称	享受所得税优惠政策
成都壹客住房租赁有限公司	小微企业优惠政策
重庆壹客公寓管理有限公司	小微企业优惠政策
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	小微企业优惠政策
西安壹客公寓管理有限公司	小微企业优惠政策
西安壹客优亿酒店管理有限公司	小微企业优惠政策
西安红馆工场文化传媒有限公司	小微企业优惠政策
重庆金德思商业管理有限公司	小微企业优惠政策
重庆楼市通思汇商业管理有限公司	小微企业优惠政策
重庆楼市通信息科技有限公司	小微企业优惠政策

3、西安壹客优亿酒店管理有限公司、西安红馆工场文化传媒有限公司、成都壹客住房租赁有限公司、重庆金德思商业管理有限公司为小规模纳税人：按照《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，本公司作为增值税小规模纳税人，属于小型微利企业，可享受“月销售额不超过 10 万元，暂免征收增值税”的税收优惠。

4、根据《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 8 号）、《财政部 税务总局关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 28 号）的规定，西安壹客公寓管理有限公司、西安壹客优亿酒店管理有限公司、成都壹客住房租赁有限公司提供生活服务，免征增值税，执行至 2020 年 12 月 31 日。

### （三）其他说明

无。

## 五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2020 年 6 月 30 日，“期初”指 2020 年 1 月 1 日，“本期”指 2020 年 1-6 月，“上期”指 2019 年 1-6 月。

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,755.17	21,322.35
银行存款	1,535,544.69	4,954,657.95
其他货币资金	93,769.50	101,904.72

项目	期末余额	期初余额
合计	1,638,069.36	5,077,885.02

说明：本公司其他货币资金为支付宝、微信资金。

## (二) 应收账款

### 1、按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	4,619,889.76
1 至 2 年	375,239.99
2 至 3 年	2,184,238.22
3 至 4 年	-
4 至 5 年	1,889,896.00
5 年以上	233,650.00
合计	9,302,913.97

### 2、按坏账计提方法分类披露

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 (%)	
按单项计提坏账准备	2,184,238.22	23.48	655,271.47	30.00	1,528,966.75
按组合计提坏账准备	7,118,675.75	76.52	1,451,310.50	20.39	5,667,365.25
其中：					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	7,118,675.75	76.52	1,451,310.50	20.39	5,667,365.25
合计	9,302,913.97	100.00	2,106,581.97	/	7,196,332.00

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,184,238.22	24.94	655,271.47	30.00	1,528,966.75
按组合计提坏账准备	6,573,623.82	75.06	1,474,440.11	22.43	5,099,183.71
其中：					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	6,573,623.82	75.06	1,474,440.11	22.43	5,099,183.71
合计	8,757,862.04	100.00	2,129,711.58	/	6,628,150.46

#### (1) 按单项计提坏账准备：

应收账款 (按单位)	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
重庆观恒房地产开发有限公司	2,184,238.22	655,271.47	30.00	与该客户 2019 年发生民事调解，后期将以车位抵款的形式收回
合计	2,184,238.22	655,271.47	/	/

#### (2) 按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,619,889.76	46,198.90	1.00
1 至 2 年	375,239.99	37,524.00	10.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	1,889,896.00	1,133,937.60	60.00
5 年以上	233,650.00	233,650.00	100.00
合计	7,118,675.75	1,451,310.50	/

### 3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	1,474,440.11		23,129.61			1,451,310.50
单项计提	655,271.47					655,271.47
合计	2,129,711.58		23,129.61			2,106,581.97

### 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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
重庆中农国信置业有限公司	3,327,912.00	35.77	33,279.12
重庆观恒房地产开发有限公司	2,184,238.22	23.48	655,271.47
西安金旅旅游文化传播有限公司	814,650.00	8.76	488,790.00
陕西明珠龙安居置业有限公司	505,171.00	5.43	303,102.60
西安惠大实业有限公司	468,770.69	5.04	4,687.71
合计	7,300,741.91	78.48	1,485,130.90

## (三) 预付款项

### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,549,770.33	99.32	1,030,482.64	98.97
1-2 年	10,679.61	0.68	10,679.61	1.03
2-3 年				
3 年以上				
合计	1,560,449.94	100.00	1,041,162.25	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	九龙坡九龙园区曾氏物资管理经营部	10,679.61	暂未取得发票
合计	/	10,679.61	/

### 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
预付业主租金	非关联方	653,147.09	41.86	2020	租金
北京新兴保信建设工程有限公司	非关联方	330,275.23	21.17	2020	暂未收到发票
重庆埃威嘉网络科技有限公司	非关联方	34,498.91	2.21	2019	暂未收到设备
重庆市一品空间装饰设计有限责任公司	非关联方	133,398.06	8.55	2020	暂未收到发票
西安高新技术产业开发区创业园	非关联方	131,731.42	8.44	2020	暂未收到发票

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
发展中心					
合计		1,283,050.71	82.22	/	/

#### (四) 其他应收款

##### 1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	50,890,576.89	87,801,644.66
合计	50,890,576.89	87,801,644.66

##### 2、其他应收款

###### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	27,699,824.05
1 至 2 年	16,140,394.20
2 至 3 年	12,990,516.00
3 至 4 年	159,125.17
4 至 5 年	200.00
5 年以上	100.00
合计	56,990,159.42

###### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	50,318,441.91	82,475,877.60
往来款	5,917,395.52	10,669,751.23
备用金	127,321.99	896,872.71
押金	627,000.00	306,438.17
合计	56,990,159.42	94,348,939.71

###### (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)	
2020年1月1日余额	6,547,295.05			6,547,295.05
2020年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	447,712.52			447,712.52
本期转销				

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)	
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	6,099,582.53			6,099,582.53

**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	6,547,295.05		447,712.52			6,099,582.53
合计	6,547,295.05		447,712.52			6,099,582.53

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位名称	款项性质	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
西安金辉居业房地产开发有限公司	保证金	16,248,600.00	1-2年、2-3年	28.51	3,254,580.00
西安惠大实业有限公司	保证金	8,500,000.00	1年以内	14.91	85,000.00
西安华采投资管理合伙企业	保证金	8,000,000.00	1-2年	14.04	800,000.00
重庆腾翔实业有限公司	保证金	5,710,604.00	1年以内	10.02	57,106.04
四川省发航房地产开发有限公司	保证金	5,000,000.00	1年以内	8.77	50,000.00
合计	/	43,459,204.00	/	76.26	4,246,686.04

**(五) 其他流动资产**

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	2,824,591.55	2,848,820.07
预缴企业所得税		
合计	2,824,591.55	2,848,820.07

**(六) 其他权益工具投资****1、其他权益工具投资情况**

项目	期末余额	期初余额
广州楼金所网络金融信息服务有限公司	5,729,898.92	5,729,898.92
西安致远捌号投资咨询合伙企业(有限合伙)		
合计	5,729,898.92	5,729,898.92

**2、说明非交易性权益工具投资的情况**

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广州楼金所网络金融信息服务有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	非交易性目的持有	
西安致远捌号投资咨询合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	0.00	非交易性目的持有	
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	/	

(1) 本公司持有广州楼金所网络金融信息服务有限公司 18.89%的股权。

(2) 2018 年 5 月 18 日, 本公司、深圳协和方元投资基金管理有限公司、赵蕊、陈成学签订合伙协议, 约定入伙西安致远捌号投资咨询合伙企业 (有限合伙), 本公司认缴出资 2,000 万元, 出资比例为 19.80%, 截止 2020 年 6 月 30 日本公司暂未实际出资。

本公司对上述投资持有期间不以出售为目的, 将其划分“指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益”。

## (七) 投资性房地产

### 1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	7,169,835.80			7,169,835.80
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	7,169,835.80			7,169,835.80
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	678,164.24			678,164.24
2.本期增加金额	173,868.53			173,868.53
(1) 计提或摊销	173,868.53			173,868.53
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	852,032.77			852,032.77
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,317,803.03			6,317,803.03
2.期初账面价值	6,491,671.56			6,491,671.56

### 2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值
华远·君城 6 幢 5 单元 1 层 50151 号商铺	339,687.15

说明: 华远·君城 6 幢 5 单元 1 层 50151 号商铺系公司为开展经营业务购置, 已与西安万华房地产开发有限公司签订商品房买卖合同, 产权证尚在办理中。该商铺已委托北京海祥居管理咨询有限公司经营, 经营期限: 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日。

**(八) 固定资产****1、项目列示**

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,910,691.98	10,013,868.78
固定资产清理		
合计	8,910,691.98	10,013,868.78

**2、固定资产**

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合计
<b>一、账面原值：</b>					
1.期初余额	2,970,863.00	341,646.55	4,203,247.07	6,399,140.79	13,914,897.41
2.本期增加金额			1,238.94	9,467.26	10,706.20
(1) 购置			1,238.94	9,467.26	10,706.20
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			51,579.54	4,432.12	56,011.66
(1) 处置或报废			51,579.54	4,432.12	56,011.66
4.期末余额	2,970,863.00	341,646.55	4,152,906.47	6,404,175.93	13,869,591.95
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额	816,474.68	330,854.08	984,803.55	1,768,896.32	3,901,028.63
2.本期增加金额	72,041.73	90.52	408,133.22	604,468.45	1,084,733.92
(1) 计提	72,041.73	90.52	408,133.22	604,468.45	1,084,733.92
3.本期减少金额			26,862.58		26,862.58
(1) 处置或报废			26,862.58		26,862.58
4.期末余额	888,516.41	330,944.60	1,366,074.19	2,373,364.77	4,958,899.97
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	2,082,346.59	10,701.95	2,786,832.28	4,030,811.16	8,910,691.98
2.期初账面价值	2,154,388.32	10,792.47	3,218,443.52	4,630,244.47	10,013,868.78

**(九) 无形资产**

项目	办公软件	合计
<b>一、账面原值</b>		
1.期初余额	433,931.57	433,931.57
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	6,600.00	6,600.00
(1) 处置	6,600.00	6,600.00
4.期末余额	427,331.57	427,331.57

项目	办公软件	合计
二、累计摊销		
1.期初余额	151,317.60	151,317.60
2.本期增加金额	40,562.52	40,562.52
(1)计提	40,562.52	40,562.52
3.本期减少金额	6,600.00	6,600.00
(1)处置	6,600.00	6,600.00
4.期末余额	185,280.12	185,280.12
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	242,051.45	242,051.45
2.期初账面价值	282,613.97	282,613.97

**(十) 长期待摊费用**

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
地下停车位	554,955.10		12,612.60		542,342.50
装修费	29,821,753.73		3,743,726.24		26,078,027.49
软件服务费	31,541.03		16,723.62		14,817.41
合计	30,408,249.86		3,773,062.46		26,635,187.40

**(十一) 递延所得税资产****1、未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,853,364.48	864,869.13	8,324,206.63	899,434.21
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
公允价值计量差异				
预提项目				
其他				
合计	7,853,364.48	864,869.13	8,324,206.63	899,434.21

**2、未确认递延所得税资产明细**

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	352,800.00	352,800.00
合计	352,800.00	352,800.00

**(十二) 其他非流动资产**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修费	11,948,810.24		11,948,810.24	11,948,810.24		11,948,810.24
合计	11,948,810.24		11,948,810.24	11,948,810.24		11,948,810.24

**(十三) 短期借款****1、短期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		7,000,000.00
信用借款		
合计		7,000,000.00

说明：

1、2019年1月25日，本公司与西安银行高新科技支行签定西行高科流借字[2019]第001号借款协议，借款金额5,000,000.00元，借款用途为流动资金周转，借款期限12个月，自2019年1月25日至2020年1月23日止，借款利率为固定年利率5.655%，按月结息，结息日为每月20日。此笔借款为保证借款，保证人：西安投融资担保有限公司、李涛、潘华，分别签订了西行高科保字[2019]第001号保证合同、西行高科个保字[2019]第001号个人保证合同，保证方式：连带责任保证，保证期限：自借款合同期满之日起2年。同时，本公司与保证人西安投融资担保有限公司签订代偿还款合同（合同编号：2019021）及抵押反担保合同（合同编号：2019021-D1），双方约定抵押物为位于西安市高新区高新四路高科广场A栋5层508#、509#，评估价值360万元的房产（西安市房权证高新区字第1075106011-20-1-A0508~3号、西安市房权证高新区字第1075106011-20-1-A0509~3号）。本公司已于2020年1月10日本息全部结清。

2、2019年7月24日，本公司与西安银行高新科技支行签定西行高科流借字[2019]第020号借款协议，借款金额2,000,000.00元，借款用途为流动资金周转，借款期限12个月，自2019年7月24日至2020年7月22日止，借款利率为固定年利率5.220%，按月结息，结息日为每月20日。此笔借款为保证借款，保证人为西安创新融资担保有限公司、李涛、潘华，分别签订了西行高科保字[2019]第018号保证合同、西行高科个保字[2019]第018号个人保证合同，保证方式：连带责任保证，保证期限：自借款合同期满之日起2年。本公司已于2020年5月21日本息全部结清。

**(十四) 应付账款****1、应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	10,705,001.84	12,679,571.70
1-2年	81,331.30	218,053.45
2-3年	195,701.64	148,358.64
3年以上		
合计	10,982,034.78	13,045,983.79

**2、账龄超过1年的重要应付账款**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉合富锦绣地产顾问有限公司重庆分公司	97,166.64	结算手续尚未办理
重庆美联营销策划有限公司	66,000.00	结算手续尚未办理
陕西朗通家具有限公司	25,440.00	质保金
重庆盛传房地产经纪有限公司	22,000.00	结算手续尚未办理

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西咸新区泾河新城乐体环保新材料有限公司	11,539.00	质保金
西安市碑林区永顺窗饰店	10,208.00	质保金
合计	232,353.64	/

### (十五) 预收款项

#### 1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	6,588,862.46	2,488,744.90
1-2 年	155,000.00	155,000.00
2-3 年		
合计	6,743,862.46	2,643,744.90

#### 2、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆融聚利智房地产开发有限公司	100,000.00	待退回款项
重庆华英达商业管理有限公司	55,000.00	待退回款项
合计	155,000.00	/

### (十六) 应付职工薪酬

#### 1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,773,123.76	2,705,089.84	3,700,996.97	1,777,216.63
二、离职后福利-设定提存计划		34,669.80	34,669.80	
三、辞退福利		37,342.00	37,342.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,773,123.76	2,777,101.64	3,773,008.77	1,777,216.63

#### 2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,471,329.80	2,540,832.92	3,536,534.54	1,475,628.18
二、职工福利费		79,718.86	79,718.86	
三、社会保险费		65,946.66	65,946.66	
其中：医疗保险费		63,963.25	63,963.25	
工伤保险费		535.77	535.77	
生育保险费		1,447.64	1,447.64	
四、住房公积金		18,396.00	18,396.00	
五、工会经费和职工教育经费	301,793.96	195.4	400.91	301,588.45
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	2,773,123.76	2,705,089.84	3,700,996.97	1,777,216.63

#### 3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		33,441.44	33,441.44	
2、失业保险费		1,228.36	1,228.36	
3、企业年金缴费				
合计		34,669.80	34,669.80	

**(十七) 应交税费**

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,915.99	169,659.62
企业所得税		43,031.58
个人所得税	44,743.79	32,526.65
印花税	941.43	3,592.21
城市维护建设税	624.09	13,417.93
教育费附加	267.47	5,750.55
地方教育费附加	178.76	3,833.69
水利建设基金	691.11	2,139.74
房产税	13,517.36	12,437.36
其他税费		21,914.27
合计	69,880.00	308,303.60

**(十八) 其他应付款****1、项目列示**

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,207,552.21	41,381,579.36
合计	5,207,552.21	41,381,579.36

**2、其他应付款****(1) 按款项性质列示其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,536,942.09	21,057,761.18
借款	552,263.33	14,970,039.33
押金、保证金	899,757.00	5,173,696.99
代收代付款	218,589.79	180,081.86
合计	5,207,552.21	41,381,579.36

**(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
易胜	600,000.00	合作保证金
残疾人就业保障金	78,518.37	待支付
重庆赛夫保安服务有限公司	60,000.00	房租押金
重庆巴鑫巴艺文化传媒有限公司	44,880.00	房租押金
重庆华融教育投资有限公司	28,000.00	房租押金
千帆营销策划(重庆)有限公司	17,680.00	房租押金
合计	829,078.37	/

**(十九) 长期借款**

项目	期末余额	期初余额
长期借款	5,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

说明:

2020年3月3日,本公司与西安银行高新科技支行签定西行高科流借字[2020]第001号借款协议,

借款金额 5,000,000.00 元，借款用途为流动资金周转，借款期限 24 个月，自 2020 年 3 月 5 日至 2022 年 3 月 4 日止，借款利率为固定年利率 6.1%，按月结息，结息日为每月 20 日。由西安投融资担保有限公司、西安壹客之家商业运营有限公司、公司实际控制人李涛及其配偶潘华共同提供连带责任保证。公司以一项软件著作权（证书号：软著登字第 1337793 号）、两处自有房产（西安市高新区高科广场 1 幢 1 单元 A0508 室、A0509 室）向西安投融资担保有限公司提供抵押反担保。

## （二十）股本

项目	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	30,000,000.00						30,000,000.00

## （二十一）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	57,487,969.16			57,487,969.16
其他资本公积	317,166.93			317,166.93
合计	57,805,136.09			57,805,136.09

## （二十二）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	1,763,455.17			1,763,455.17
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,763,455.17			1,763,455.17

## （二十三）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	15,277,077.55	31,572,381.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	15,277,077.55	31,572,381.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,565,088.60	-16,295,304.43
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,711,988.95	15,277,077.55

## （二十四）营业收入和营业成本

### 1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	8,632,729.49	5,044,241.66	14,547,756.47	4,966,272.26
其他业务收入	7,263.84	173,868.53	15,650.26	168,110.58
合计	8,639,993.33	5,218,110.19	14,563,406.73	5,134,382.84

### （1）按收入类别划分

分类	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电商业务	4,236,331.31	3,077,896.46	4,812,606.55	1,010,990.42
其他推广业务	295,371.74	11,211.48	1,153,583.06	505,088.64
公寓业务	4,101,026.44	1,955,133.72	8,581,566.86	3,450,193.20
其他业务收入	7,263.84	173,868.53	15,650.26	168,110.58
合计	8,639,993.33	5,218,110.19	14,563,406.73	5,134,382.84

**(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	9,007.55	26,284.44
教育费附加	3,860.38	11,264.76
地方教育费附加	2,574.02	7,509.83
印花税	6,080.82	5,810.10
房产税	27,034.72	42,216.44
其他	2,432.50	
合计	50,989.99	93,085.57

**(二十六) 销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,595,688.71	4,807,182.05
福利费	38,001.60	69,307.01
社会保险及住房公积金	69,564.24	285,426.45
业务招待费	26,449.00	52,327.18
差旅费	13,279.70	24,832.74
交通费	5,185.74	24,881.32
折旧费	963,611.68	668,432.21
租赁费	59,040.67	-
物业管理费	532,562.22	1,076,372.02
长期待摊费用	3,674,859.20	2,583,558.84
劳务费	163,398.79	264,862.07
广告宣传费	53,926.32	29,970.57
办公费	263,011.77	333,823.38
通讯费	74,280.14	162,733.28
会务费	-	1,500.00
车辆费	4,266.30	10,924.00
业务开展费	299,349.00	676,172.67
其他	15,870.92	88,712.84
合计	7,852,346.00	11,161,018.63

**(二十七) 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	982,486.21	1,863,749.97
福利费	41,717.26	200,993.77
社会保险及住房公积金	49,448.22	216,710.16
技术研发	0.00	65,001.35
工会经费、职工教育经费	195.4	12,913.78
办公费	167,997.10	107,375.10

交通费	14,552.02	24,948.05
招待费	162,846.73	181,741.76
折旧费	121,452.30	136,561.54
差旅费	79,015.65	324,166.62
中介咨询费	276,230.51	1,576,220.63
物业管理费	163,458.68	286,885.72
租赁费	254,475.93	369,927.30
残疾人就业保障金	12,441.59	49,811.27
车辆使用费	88,828.76	127,876.49
通讯费	16,348.20	36,827.35
无形资产摊销	40,562.52	42,029.22
会务费	66,934.18	396,935.55
低值易耗品摊销	8,504.04	30,090.72
长期待摊费用	98,203.26	166,415.29
其他	10,143.24	7,096.88
合计	2,655,841.80	6,224,278.52

**(二十八) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	150,440.51	115,456.26
减：利息收入	9,219.90	19,487.49
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	19,825.36	28,631.85
合计	161,045.97	124,600.62

**(二十九) 其他收益**

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵减额	40,785.79	93,518.33
税收减免	109,603.35	
个税手续费返还	4,025.15	
社保稳岗返还	725.28	
合计	155,139.57	93,518.33

**(三十) 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		
处置长期股权投资产生的投资收益	184,099.69	105,000.00
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		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
合计	184,099.69	105,000.00

**(三十一) 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-108,655.01	62,719.12
合计	-108,655.01	62,719.12

**(三十二) 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			
接受捐赠利得			
其他	251,744.03	158,489.90	251,744.03
合计	251,744.03	158,489.90	251,744.03

**(三十三) 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
流动资产债务重组损失			
对外捐赠			
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失	24,716.96		24,716.96
其他	35,480.00	7,420.01	35,480.00
合计	60,196.96	7,420.01	60,196.96

**(三十四) 所得税费用****1、所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-	13,833.73
递延所得税费用	11,675.32	158,481.59
合计	11,675.32	172,315.32

**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	-6,876,209.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,031,431.40
子公司适用不同税率的影响	203,414.26
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	16,354.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	823,338.18
其他	
所得税费用	11,675.32

**(三十五) 现金流量表项目****1、收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	9,219.90	19,487.49
押金	564,187.00	1,166,464.77
备用金	173,516.47	100,590.09
保证金、往来款	3,682,971.81	53,204,420.72
合计	4,429,895.18	54,490,963.07

**2、支付其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
费用支出	4,383,969.97	13,036,357.42
金融机构手续费	16,796.24	20,963.12
押金	517,802.00	551,256.00
备用金	96,930.00	770,963.02
保证金、往来款	8,889,607.55	42,739,371.92
合计	13,905,105.76	57,118,911.48

### 3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股权投资	1,423,169.06	
合计	1,423,169.06	

## (三十六) 现金流量表补充资料

### 1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>	/	/
净利润	-6,887,884.62	-7,933,967.43
加: 资产减值准备	108,655.01	-62,719.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,258,932.51	982,317.75
无形资产摊销	40,562.52	42,029.22
长期待摊费用摊销	3,773,062.46	2,749,974.13
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	24,716.96	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	150,440.51	115,456.26
投资损失(收益以“-”号填列)	-184,099.69	-105,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	11,675.32	158,481.59
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)		-17,675.25
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-17,141,221.22	7,521,472.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	18,987,195.57	-4,763,141.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	142,035.33	-1,312,771.98
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动:</b>		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,638,069.36	11,613,396.53
减: 现金的期初余额	5,077,885.02	15,762,812.16
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,439,815.66	-4,149,415.63

### 2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,638,069.36	3,077,885.02
其中：库存现金	8,755.17	21,322.35
可随时用于支付的银行存款	1,535,544.69	2,954,657.95
可随时用于支付的其他货币资金	93,769.50	101,904.72
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,638,069.36	3,077,885.02
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		2,000,000.00

### (三十七) 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
固定资产	1,802,303.93	为借款提供房产抵押
合计	1,802,303.93	

说明：

2020年3月3日，本公司与西安银行高新科技支行签定西行高科流借字[2020]第001号借款协议，借款金额5,000,000.00元，借款用途为流动资金周转，借款期限24个月，自2020年3月5日至2022年3月4日止，借款利率为固定年利率6.1%，按月结息，结息日为每月20日。由西安投融资担保有限公司、西安壹客之家商业运营有限公司、公司实际控制人李涛及其配偶潘华共同提供连带责任保证。公司以一项软件著作权（证书号：软著登字第1337793号）、两处自有房产（西安市高新区高科广场1幢1单元A0508室、A0509室）向西安投融资担保有限公司提供抵押反担保。

## 六、合并范围的变更

### (一) 处置子公司

公司名称	股权处置方式	股权处置时间	股权处置价款(元)	股权处置损益(元)	股权处置比例(%)	剩余股权比例(%)
重庆时代楼市通房地产顾问有限公司	出售	2020年4月	0.00	0.00	100.00	0.00

说明：

2020年4月，公司全资子公司重庆楼市通信息科技有限公司之控股子公司重庆时代楼市通房地产顾问有限公司（以下简称：“时代楼市通”）注册资本100万元，公司持股比例55%，实缴出资0元。公司根据发展战略及业务需要调整经营计划，将持有的时代楼市通55%股权以0元价格转让，转让完成后，公司不再持有时代楼市通股份。详见公司2020年4月30日披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《西安楼市通网络科技股份有限公司出售资产公告》（公告编号：2020-026）。

### (二) 注销子公司

子公司名称	注销时间
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	2020年5月25日
西安优客街置业运营管理有限公司	2020年5月24日

说明：

(1) 控股子公司西安楼市通过家家互联网科技有限公司业务量减少，无持续经营能力，为减少管理成本，经公司2020年3月12日总经理办公会会议决定予以注销。西安楼市通过家家互联网科技有限

公司于 2020 年 5 月 25 日完成工商注销。

(2) 控股子公司西安优客街置业运营管理有限公司成立以来,未发生实际业务,为减少管理成本,经公司 2020 年 3 月 12 日总经理办公会会议决定予以注销。西安优客街置业运营管理有限公司于 2020 年 5 月 24 日完成工商注销。

### (三) 其他原因的合并范围变动

为充分利用现有公寓资源,通过打造直播电商基地的方式,开展直播业务,培训新的利润增长点,经公司 2020 年 5 月 15 日总经理办公会会议决定,公司与西安红馆互娱文化传媒有限公司共同出资设立控股子公司西安红馆工场文化传媒有限公司,注册地为陕西省西安市高新区高新六路 21 号万象汇 4 号楼 19 层 1901,注册资本为人民币 2,000,000.00 元,其中本公司认缴出资人民币 1,200,000.00 元,占注册资本的 60.00%,西安红馆互娱文化传媒有限公司认缴出资人民币 800,000.00 元,占注册资本的 40%。西安红馆工场文化传媒有限公司于 2020 年 5 月 29 日完成工商注册登记。

## 七、在其他主体中的权益

### 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	
重庆楼市通信息科技有限公司	重庆市	重庆市江北区杨河一村78号5楼07号	设计、制作、代理、发布国内外广告;房地产信息咨询;房屋中介;楼盘销售代理	100.00		投资设立
成都壹客住房租赁有限公司	成都市	四川省成都市天府新区兴隆街道场镇社区正街57号1幢1单元8号	住房租赁经营	100.00		投资设立
西安壹客优亿酒店管理集团有限公司	西安市	陕西省西安市高新区丈八街办高新六路21号万象汇4号楼19层1901室	租赁和商务服务业	100.00		投资设立
西安壹客公寓管理有限公司	西安市	西安市高新区锦业路69号创业研发园瞪羚谷裙楼70102号房049室	房屋租赁;商业运营管理	100.00		同一控制合并
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	重庆市	重庆市江北区北城天街40号2幢31-13	房屋租赁;商业运营管理	100.00		投资设立
西安红馆工场文化传媒有限公司	西安市	陕西省西安市高新区高新六路21号万象汇4号楼19层1901	组织文化艺术交流活动;信息技术咨询服务;酒店管理;市场营销策划;文艺创作。	60.00		投资设立
重庆金德思商业管理有限公司	重庆市	重庆市南岸亚大路9号7幢11-8号	商务策划、信息咨询、形象设计		100.00	投资设立
重庆楼市通思汇商业管理有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚大路9号7幢11-2号	房地产经纪;楼盘销售代理		60.00	投资设立
重庆壹客公寓管理有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚大路9号7幢11-3号	公寓管理;房屋租赁;网站设计开发;数据库管理技术服务;房地产中介服务		100.00	投资设立

## 八、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

自然人姓名	住所	关联关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
李涛	陕西省西安市	控股股东和实际控制人	22.50	22.50

**(二) 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注七。

**(三) 其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王洪政	公司董事、总经理
向洋	王洪政的配偶
潘华	实际控制人的配偶
郭俊	股东、董事
杨大勇	董事
李方泽	董事
李云	财务负责人
广州楼金所网络金融信息服务有限公司	公司持股 18.89%
黄龙	监事会主席
王枫波	监事
郭晶晶	职工监事

**(四) 关联交易情况****1、关联租赁情况**

本公司作为承租方

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
向洋	房屋	48,024.00	116,232.60

**2、关联担保情况****(1) 本公司作为被担保方**

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安投融资担保有限公司、西安壹客之家商业运营有限公司、李涛、潘华	5,000,000.00	2022-3-5	2024-3-4	否

**(2) 本公司作为担保方**

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
李涛	1,900,000.00	2019-7-23	2020-5-21	是

**(五) 关联方应收应付款项****应收项目**

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	王洪政	1,864,502.54	18,645.03	1,864,502.54	18,645.03
其他应收款	黄龙			100,000.00	1,000.00
合计		1,864,502.54	18,645.03	1,964,502.54	19,645.03

说明：该笔款项的占用性质为经营性占用。

**九、股份支付**

本公司在报告期内未发生股份支付事项。

**十、承诺及或有事项**

**(一) 重要承诺事项**

本公司报告期无需要披露的承诺事项。

**(二) 或有事项****未决诉讼事项**

(1) 与雷晓阳商品房买卖纠纷：原告雷晓阳通过子公司重庆楼市通信息科技有限公司居间服务购买商铺，自称未享受相应购房优惠，要求子公司重庆楼市通信息科技有限公司、融聚公司（本案另一被告）共同退付其 154,220.09 元，该案已于 2019 年 12 月 16 日在巴南区法院民二庭审理，截至报告期末尚未判决；

(2) 子公司重庆楼市通信息科技有限公司状告重庆捷程置业有限公司合同纠纷一案，要求其应将 300 万保证金全部退还，该案已于 2019 年 10 月向重庆市渝中区法院提交诉讼，等待开庭审理。

**十一、资产负债表日后事项**

2020 年 7 月 21 日，本公司转让持有的西安红馆工场文化传媒有限公司 15% 股权，进行工商变更，变更后本公司持有西安红馆工场文化传媒有限公司 45% 股权。

**十二、其他重要事项****已决诉讼事项**

子公司重庆楼市通信息科技有限公司在 2019 年收到“关于与重庆观恒房地产开发有限公司商品房委托代理销售合同纠纷一案”二审法院开庭通知，并在 2019 年 3 月 25 日收到重庆市第一中级人民法院民事调解书（2018）渝 01 民终 8691 号，调解如下：重庆观恒房地产开发有限公司应向子公司重庆楼市通信息科技有限公司支付销售佣金 2,196,399.00 元和招商佣金 214,480.00 元，总计 2,410,879.00 元。支付方式：在调解书生效之日起 10 日内支付 241,088.00 元，剩余款项 2,169,791.00 元在调解书生效之日起 60 日内支付。重庆楼市通信息科技有限公司在 2019 年 4 月 10 日收到招商佣金 241,088.00 元，剩余款项将在 2020 年以车位抵款的形式支付。

**十三、母公司财务报表主要项目注释****(一) 应收账款****1、按账龄披露**

账龄	期末余额
1 年以内	559,355.69
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	1,889,896.00
5 年以上	233,650.00
合计	2,682,901.69

**2、按坏账计提方法分类披露**

类别	期末余额

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,682,901.69	100.00	1,373,181.16	51.18	1,309,720.53
其中：					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,682,901.69	100.00	1,373,181.16	51.18	1,309,720.53
合计	2,682,901.69	/	1,373,181.16	/	1,309,720.53

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,588,546.00	100.00	1,372,237.60	53.01	1,216,308.40
其中：					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,588,546.00	100.00	1,372,237.60	53.01	1,216,308.40
合计	2,588,546.00	/	1,372,237.60	/	1,216,308.40

## (1) 按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	559,355.69	5,593.56	1.00
1-2 年			
2-3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	1,889,896.00	1,133,937.60	60.00
5 年以上	233,650.00	233,650.00	100.00
合计	2,682,901.69	1,373,181.16	/

## 3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提的坏账准备	1,372,237.60	943.56				1,373,181.16
合计	1,372,237.60	943.56				1,373,181.16

## 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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
西安金旅旅游文化传播有限公司	814,650.00	30.36	488,790.00
陕西明珠龙安居置业有限公司	505,171.00	18.83	303,102.60
西安惠大实业有限公司	468,770.69	17.47	4,687.71
西安高科示范产业投资有限公司	441,400.00	16.45	264,840.00
西安市百花村城中村建设发展有限公司	150,000.00	5.59	150,000.00
合计	2,379,991.69	88.71	1,211,420.31

## (二) 其他应收款

## 1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	28,143,309.13	39,080,216.18
合计	28,143,309.13	39,080,216.18

## 2、其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	15,234,949.13
1 至 2 年	8,100,400.00
2 至 3 年	8,148,600.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	200.00
5 年以上	100.00
合计	31,484,249.13

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金	24,849,300.00	24,851,100.00
往来款	6,624,949.13	17,461,836.50
备用金	10,000.00	109,229.98
合计	31,484,249.13	42,422,166.48

### (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)	
2020年1月1日余额	3,341,950.30			3,341,950.30
2020年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	1,010.30			1,010.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	3,340,940.00			3,340,940.00

### (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提的坏账准备	3,341,950.30		1,010.30			3,340,940.00
合计	3,341,950.30		1,010.30			3,340,940.00

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安金辉居业房地产开发有限公司	保证金	16,248,600.00	1-2 年、2-3 年	51.61	3,254,580.00
西安惠大实业有限公司	保证金	8,500,000.00	1 年以内	27.00	85,000.00
西安壹客公寓管理有限公司	往来款	6,350,128.50	1 年以内	20.17	
成都壹客住房租赁有限公司	往来款	168,192.73	1 年以内	0.53	
西安投融资担保有限公司	押金	100,000.00	1 年以内	0.32	1,000.00
合计	/	31,366,921.23	/	99.63	3,340,580.00

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	40,370,053.80		40,370,053.80	33,090,053.80		33,090,053.80
对联营、合营企业投资						
合计	40,370,053.80		40,370,053.80	33,090,053.80		33,090,053.80

#### 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆市通信息科技有限责任公司	13,000,000.00					13,000,000.00	
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	12,400,000.00	6,100,000.00				18,500,000.00	
成都壹客住房租赁有限公司	5,100,000.00		1,070,000.00			4,030,000.00	
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	510,000.00		510,000.00				
西安壹客公寓管理有限公司	2,080,053.80	2,760,000.00				4,840,053.80	
合计	33,090,053.80	8,860,000.00	1,580,000.00			40,370,053.80	

说明：控股子公司西安楼市通过家家互联网科技有限公司业务量减少，无持续经营能力，为减少管理成本，经公司 2020 年 3 月 12 日总经理办公会会议决定予以注销。西安楼市通过家家互联网科技有限公司于 2020 年 5 月 25 日完成工商注销。本期减少投资 510,000 元。

### (四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	337,154.71		1,808,128.89	1,210,212.29
其他业务收入	7,263.84	173,868.53	15,650.26	168,110.58
合计	344,418.55	173,868.53	1,823,779.15	1,378,322.87

#### 按照收入类别划分

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
公寓业务	337,154.71		1,808,128.89	1,210,212.29

其他业务收入	7,263.84	173,868.53	15,650.26	168,110.58
合计	344,418.55	173,868.53	1,823,779.15	1,378,322.87

**(五) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-160,499.53	
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	/	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
合计	-160,499.53	

**十四、补充资料****(一) 当期非经常性损益明细表**

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	155,139.57	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	191,547.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	346,686.64	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		
少数股东权益影响额（税后）	49,498.29	
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	297,188.35	

**(二) 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	-6.46	-0.22	-0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.76	-0.22	-0.23

西安楼市通网络科技有限公司

二〇二〇年八月十九日

## 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：

公司董事会办公室