

公告编号：2020-018

证券代码：833053

证券简称：创典全程

主办券商：天风证券



西安创典全程地产顾问股份有限公司

XI'ANTRENDAPROPERTYCONSULTANTCO.LTD



2020年半年度报告

公司半年度大事记



冬耕春迎 实干创未来——2019-2020年终总结表彰暨起誓大会圆满落幕

2020年1月17日，创典全程2019-2020年终总结表彰暨起誓大会在西安W酒店成功举行。近300名管理层和获奖基层员工参会。大会对2019年度取得优异成绩的团队和个人进行了表彰奖励。面对日新月异的行业变化，提出对新年的应变之道，共识持续深耕行业和实干服务的专业精神。



2000份“利是”传递力量 铁军助力“战疫”一线

突如其来的武汉疫情，牵动无数人心，创典严格遵守当下政策，所有项目均暂缓开工，但开年利是这份企业文化传统我们依旧希望它不间断延续下来。公司决定用预算的二十万元的开工利是资金采购抗疫物资，以全体员工的名义捐赠给西安市公安局新城分局，为这场“战疫”最一线的公安干警和辅警们送去当下工作最急需的防疫物资，同时传递2000创典铁军伙伴的祝福，祝愿他们健康平安，早日胜利凯旋。



新赛道·新代理·新启程——创典全程与贝壳战略合作签约仪式成功举行

2020年4月26日，西安创典全程地产顾问股份有限公司与陕西贝壳闹海房地产有限公司，成功举行了战略合作签约仪式，携手开展新代理合作。未来双方将按照共识的规则体系，紧密合作，在新居住领域共同谋求多边共赢的发展前景，为客户提供更优质的地产服务。

随后，创典全资子公司河南创典创典与贝壳顺利战略签约，在郑州地区开展新代理合作。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	9
第三节	会计数据和经营情况	11
第四节	重大事件	18
第五节	股份变动和融资	21
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	26
第七节	财务会计报告	29
第八节	备查文件目录	57

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。

公司负责人杜荷军、主管会计工作负责人刘俊欣及会计机构负责人（会计主管人员）刘俊欣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	房地产行业的政策调整密集,政府的房地产政策存在不确定性,对市场氛围和成交量、成交难度产生重大影响,对公司经营效率和盈利的稳定性提出考验。
行业自身演变带来的风险	房地产行业经过十余年的快速发展,自身发生了深刻的变化,新房市场交易量的增速将逐渐放缓,同时,互联网技术和应用的加速发展对房地产营销服务行业提出了新的要求。如果公司不能积极应变,保持和增强竞争力,将面临市场价值和地位下降的风险。
应收账款的坏账风险	房地产开发企业的资金运行受市场波动及银行贷款额度的影响,一旦企业现金流紧张或经营困难,可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。
人力资源相关风险	公司属于人力资源密集型企业,人员基数较大,人才团队的专业能力、凝聚力和战斗力决定了企业的发展前景。相关风险集中在人力成本持续上升对企业盈利能力的考验,市场变化对人员学习能力的考验,以及企业品牌确立后公司优秀人才被竞争对手挖角的风险。
实际控制人可能不当控制的风险	公司实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等8人合计直接和间接持有公司73.53%的股份,能够通过股权关系对公司实施绝对控制。同时,前述八名股东占据了公司董事会中的绝大部分席位和高级管理人员的全部职位,能够完全控制公司的经营决策。虽然公司已建立了完善的法人治理结构,健全了各项规章制度,但如果制度不能得到严格执行,则存在实际控制人可能利用其控制地位损害公司及其他股东利益的风险。
新业务发展的不确定性风险	公司在渠道电商、互联网、二手房交易等方向的新业务探索和发展,受企业相关专业人才、技术实力的制约,以及政策、市场和行业的不确定性,其发展前景存在相对不确定性。
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>1、政府政策变化带来的市场波动风险</p> <p>应对措施:密切关注市场变化,及时调整管理系统和经营策略,创</p>

新合作模式，在市场波动和变化中寻求机会。通过业务向周边城市扩展，捕捉不同级别城市的市场轮动机会。

2、对行业演变应对的风险

应对措施：基于对西安城市价值和发展潜力的判断，公司继续推进对西安市场的深耕战略，以保障客户服务品质和区域市场的优势领先地位。继续提升销售代理模式市场占有率，强化企业在本地的强势市场地位。加快二手房经纪、租赁业务的探索。

3、人力资源相关风险

应对措施：持续完善股权激励和绩效考核机制，更加重视人才梯队培养，确保团队活力、成长性和战斗力。挖掘现有业务的市场价值潜力、提升运营效率，优化人均产出，加快新业务的价值实现，创造更高的客户价值，应对人力成本上升，同时，为优秀人才的发展空间和收入持续增长创造条件。

4、实际控制人可能不当控制的风险

应对措施：公司实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人签署了《一致行动人协议》，约定“在处理有关公司经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和《公司章程》需要由公司股东大会（股东会）、董事会作出决议的事项时均应采取一致行动；在任一方拟就有关公司经营发展的重大事项在行使股东大会（股东会）或董事会等事项的表决权之前，一致行动人内部先对相关表决事项进行协调。出现意见不一致时，各方按持有公司股份比例进行表决，并以得票最高的意见作为最终意见”

5、对新领域研发和探索投入成本增加和发展的不确定性风险

应对措施：精心研发企业间合作的股权和利益机制，与相关新业务的优秀企业和人才合作。同时，新业务方向的选择上，紧密结合创典的企业优势、客户网络资源和可靠的业务场景进行取舍，降低相关新业务的风险，保障其发展落地、见效的速度和前景的可靠性。

6、应收账款账龄加长和坏账的风险

应对措施：加强内部管理，优化对应的回款考核机制，加大应收账

	款的催收力度。同时完善代理合同相关条款和公司收入确认流程，必要时以法律手段保障企业合法权益。
--	--

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、创典全程、创典	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司
全资子公司、吉天下	指	西安吉天下网络科技有限公司
全资子公司、咸阳创典全程、咸阳创典	指	咸阳创典全程地产咨询有限公司
全资子公司、甘肃创典全程、甘肃创典	指	甘肃创典全程房地产经纪有限公司
全资子公司、河南创典全程、河南创典	指	河南创典全程地产顾问有限公司
全资子公司、宁夏创典全程、宁夏创典	指	宁夏创典全程房地产顾问有限公司
非控股子公司、宏创联合	指	宏创联合资产管理有限公司
控股子公司、海创	指	西安海创万和商业地产有限公司
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律所、大成	指	大成律师事务所
会所、信永中和	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
三会	指	股东大会、董事会、监事会的统称
股东大会	指	西安创典地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司监事会
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
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》
公司章程	指	《西安创典全程地产顾问股份有限公司公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期/本期/本年	指	2020年1月1日至2020年06月30日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西安创典全程地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	XI'AN TRENDA PROPERTYCONSULTANT CO., LTD TRENDA
证券简称	创典全程
证券代码	833053
法定代表人	杜荷军

二、 联系方式

董事会秘书	刘俊欣
联系地址	西安市高新区唐延路 39 号旺座现代城 B 座 21 层 邮政编码 710065
电话	029-88830185
传真	029-88450100
电子邮箱	liujunxin@trenda.cn
公司网址	http://www.trenda.cn
办公地址	西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房
邮政编码	710065
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	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室

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	2006 年 6 月 23 日
挂牌时间	2015 年 7 月 29 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-K703 房地产中介服务-K7030 房地产中介服务
主要业务	新房营销代理业务、综合顾问业务
主要产品与服务项目	新房营销代理业务、综合顾问业务
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	57,040,705
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	报告期内,公司不存在控股股东
实际控制人及其一致行动人	一致行动人为（杜荷军 22.76%;徐正茂 11.05%;王延军 7.8%;张进平 6.50%;丁峥 5.20%;李勇 5.20%;郑伟 3.9%;刘俊欣 2.60%）

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	91610131783584670M	否
金融许可证机构编码	不适用	否
注册地址	陕西省西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房	否
注册资本（元）	57,040,705.00	否
报告期内，注册资本与总股本一致		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	天风证券
主办券商办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	天风证券

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	123,931,487.25	153,994,695.36	-19.52%
毛利率%	0.32%	21.24%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-15,324,890.39	6,178,343.09	-348.04%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,444,484.38	6,190,883.39	-349.47%
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）	-14.86%	5.76%	-
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）	-14.98%	5.77%	-
基本每股收益	-0.27	0.11	-345.45%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	194,833,072.87	246,807,741.87	-21.06%
负债总计	103,240,215.75	136,011,226.49	-24.09%
归属于挂牌公司股东的净资产	91,592,857.12	110,796,515.38	-17.33%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.61	1.94	-17.01%
资产负债率%（母公司）	45.24%	49.78%	-
资产负债率%（合并）	52.99%	55.11%	-
流动比率	1.8160	1.7737	-
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	17,324,545.88	-18,060,238.05	195.93%
应收账款周转率	1.57	2.42	-
存货周转率	-	-	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-21.06%	-5.40%	-
营业收入增长率%	-19.52%	35.39%	-
净利润增长率%	-348.04%	7.92%	-

（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

本公司所处行业属于房地产综合服务业，目前主营房产营销代理和地产综合顾问业务。经过多年专注经营和努力，目前在西安地区拥有最大规模的优秀的专业策划和销售团队。

一、营销代理业务

公司从事的营销代理业务目前主要有普通代理模式、包推广代理模式和风险代理模式三种。

1、普通代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，按实现的销售额为基数收取一定比例的代理佣金。

2、包推广代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，同时承担项目全部或部分推广费用和渠道费用，通过自身对市场和营销渠道的专业判断和操作，达到营销费用的集约化使用，在实现销售目标的同时，为开发商有效降低营销成本，相应获取相对更高比例的代理佣金。

3、风险代理：公司依据自身对市场和项目的专业判断，依托自身的资源状况和渠道拓展能力，通过投入一定数额风险保证金方式，对应项目销售速度、回款速度等开发商重点需求的承诺，实现与开发商共担销售风险、共创更佳业绩的效果。如实现预期结果，则可在获取市场份额的同时，获得更高的佣金收益或奖励，反之则会损失一定数额的风险保证金。

二、综合顾问业务

通过为开发商、投资机构、金融机构等提供选地决策、开发战略、项目产品定位和开发策略顾问等策划服务和营销顾问等服务，收取相应的顾问服务费。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度无重大变化，其中在风险代理上取得突破，已与多家房企展开此项业务。

（二） 经营情况回顾

1、财务状况

截止 2020 年 6 月 30 日，公司资产总额为 19,483.31 万元，较 2019 年年末下降 21.06%，负债总额为 10,324 万元，较 2019 年年末下降 24.09%。主要系 2020 年上半年因疫情影响，收入回款滞缓日常经营资金减少，对应的应收账款有陆续收回的同时又有新应收账款产生；年度内支付年终应付渠道费及年终人员薪酬，但因相关业务的渠道及推广服务的延续，按相关管理办法进行成本的计提款项待付。

2、经营成果

公司实现营业收入 12,393.15 万元，同比下降 19.52%，营业总成本 13,356.40 万元，同比增长 2.60%；实现净利润-1,532.49 万元，同比下降 348.04%。主要系 2020 年上半年疫情影响行业销售停止将近 2 个月销售业绩及收入回款均下滑或滞后。公司在疫情期间坚持以人为本，在收入回款严重滞后的情况下坚持按时全额支付员工薪酬。致使收入下滑的情况下，保证日常各项经营成本的正常有序支付。

3、公司管理

在报告期内公司持续优化管理体制，流程标准化，提升决策力。在疫情期间持续关注员工基本功和能力培训，停工不停学开展线上业务学习，复工复产后全员迅速投入状态，创造优异业绩在业界受到好评。公司持续坚持每年的“铁军文化”学习月，使企业文化深入人心，正向积极的传导力，使员工更具使命感责任心。

（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	53,992,844.81	27.71%	64,052,878.29	25.95%	-15.71%
应收账款	68,110,961.86	34.96%	68,925,164.87	27.93%	-1.18%
存货					
其他应收款	64,757,226.95	33.24%	108,262,948.05	43.87%	-40.19%
长期股权投资					
固定资产	2,178,149.90	1.12%	2,308,418.42	0.94%	-5.64%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
应付职工薪酬	41,850,481.48	21.48%	34,281,962.98	13.89%	22.08%

项目重大变动原因:

- 1、货币资金减少 15.71%主要系受疫情影响, 公司收入降低回款周期拉长所致;
- 2、其他应收款下降 40.19%主要系上半年公司风险代理项目的保证金陆续收回;
- 3、应付职工薪酬增加 22.08%主要系上半年回款滞后做员工薪酬绩效的计提。

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	123,931,487.25		153,994,695.36		
营业成本	123,532,506.90	99.68%	121,280,331.49	78.76%	1.86%
毛利率	0.32%		21.24%		-98.49%
销售费用					
管理费用	7,962,482.79	6.42%	8,421,851.17	5.47%	
研发费用					
财务费用	1,092,569.55	0.88%	-743,884.74	-0.48%	-246.87%
信用减值损失	-7,797,142	-6.29%	-8,480,226.72	-5.51%	-8.06%
资产减值损失					
其他收益	253,519.41	0.20%	0		
投资收益					
公允价值变动收益					
资产处置收益					
汇兑收益					
营业利润	-17,176,188.04	-13.86%	15,337,533.35	9.96%	-211.99%
营业外收入	100,000.21	0.08%	0.89	0.00%	
营业外支出	202,490	0.16%	16,721.29	0.01%	1,110.97%
净利润	-15,324,890.39	-12.37%	6,178,343.09	4.01%	-348.04%

项目重大变动原因:

- 1、营业成本增长 1.86%主要系复工复岗后业务发展投入渠道推广活动, 保证业绩;
- 2、财务费用下降 246.87%主要系向借款人计提借款利息所至;
- 3、营业利润下降 211.99%主要系受疫情影响收入下降, 但公司保证人员稳定按时全额支付人员薪酬, 导致营业利润受影响。

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	17,324,545.88	-18,060,238.05	195.93%
投资活动产生的现金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额	-27,384,579.36	-4,791,419.22	-471.53%

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额本期期末金额 17,324,545.88 元与上年期末相较上涨 195.93% 原因为：按期收回项目保证金导致。

筹资活动产生的现金流量净额本期期末金额-27,384,579.36 元与上年期末相较减少-471.53% 原因为：按期收回项目保证金，公司如期履约退还借款。

三、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	0
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）	253,519.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-102,489.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0
非经常性损益合计	151,029.62
所得税影响数	31,435.63
少数股东权益影响额（税后）	0.00
非经常性损益净额	119,593.99

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

新收入准则自 2020 年 1 月 1 日起在上市公司和新三板公司中普遍施行，基于新收入准则，流动资产中增加“合同资产”，流动负债中增加“合同负债”。

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
西安吉天下网络科技有限公司	子公司	计算机网络研发	-	-	1,000,000	6,490,664.72	-1,525,727.81	1,095,938.88	-2,055,090.19
咸阳创典全程地产咨询有限公司	子公司	房地产咨询、代理	-	-	3,000,000	3,000,000	3,000,000	0	0
甘肃创典全程房产经纪有限公司	子公司	房地产咨询、代理	-	-	1,000,000	1,605,062.08	-3,569,429.41	3,198,867.45	-733,913.45
河南创典全程地产顾问有限公司	子公司	房地产咨询、代理	-	-	1,000,000	3,771,003.74	-16,032,133.33	5,620,389.95	-3,197,363.13
宁夏创典全程地产顾问有限公司	子公司	房地产咨询、代理	-	-	1,000,000	956,728	-2,325,858.05	1,286,951.4	-2,364,892.24

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

新年伊始，一场突如其来的新型冠状病毒牵动无数人心，这个城市仍在与时间赛跑，所有参战的一线医护工作者还在与病毒鏖战，各地纷纷伸出援手，与武汉、与湖北共克时艰。

创典严格遵守当下政策，所有项目均未开工，但开年利是这份文化传统我们依旧希望它不间断，延续下来。我们想到了这个春节期间一直在“开工”的抗疫一线的守护者们，公司决定用二十万元的开工利是预算资金采购抗疫物资，以全体铁军的名义捐赠给西安市公安局新城分局，为这场“战疫”最一线的公安干警和辅警们送去当下工作最需要的防疫物资，同时传递 2000 创典铁军伙伴的祝福，祝愿他们健康平安，早日胜利凯旋。

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	
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、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.(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) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响:

2018年4月20日,公司2018年第一次总经理会议通过了《关于西安房团宝网络科技有限公司向西安创典借款的议案》,西安创典全程地产顾问股份有限公司与西安房团宝网络科技有限公司签订《借款合同》,以自有资金向西安房团宝网络科技有限公司提供1,728万元人民币的借款,借款期限为6个月,年利率4.35%,该借款用于西安房团宝网络科技有限公司的日常业务周转。该借款到期日2018年11月10日,2018年11月05日,公司2018年第四次总经理会议通过了《关于西安房团宝网络科技有限公司向西安创典借款延期的议案》,西安创典全程地产顾问股份有限公司与西安房团宝网络科技有限公司签订《借款补充合同》,借款期限截止2019年12月31日,年利率4.35%。2019年12月10日,公司2019年第四次总经理会议通过了《关于西安房团宝网络科技有限公司向西安创典借款延期

的议案》西安创典全程地产顾问股份有限公司与西安房团宝网络科技有限公司签订《借款补充合同》，借款期限延期至 2020 年 12 月 31 日，年利率 4.35%。西安房团宝网络科技有限公司非创典全程关联方。

(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	400,000.00	0
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		

(三) 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	0	0
与关联方共同对外投资	0	0
债权债务往来或担保等事项	0	0
股东王延军向西安创典提供借款	5,000,000	5,000,000
股东刘元芳向西安创典提供借款	21,000,000	21,000,000
股东徐正茂向西安创典提供借款	2,050,000	2,050,000
股东刘俊欣向西安创典提供借款	13,700,000	13,700,000

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：

报告期内公司与主营业务收入的相关性，需对个别销售中的项目缴纳保证金，公司在保证日常周转资金稳定的情况下，在缴纳保证金时王延军、刘元芳、徐正茂、刘俊欣分别向西安创典提供借款 5,000,000、21,000,000、2,050,000、13,700,000 进行有偿筹资，是合理的，真实的。以上关联往来是延续公司 2019 年产生往来，对公司财务状况不会产生不利影响。

公司于 2020 年 4 月 29 日召开第二届董事会第六次会议，审议《关于追认 2019 年度关联交易事项》的公告，并提请 2019 年年度股东大会进行审议。

该议案内容披露于登载在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）2020 年 4 月 29 日发布的《关于追认 2019 年度关联交易事项的公告》（公告编号：2020-013）。

(四) 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	2015/4/21	-	挂牌0	限售承诺	2015年4月21日,杜荷军、徐正茂、西安创享家地产合伙企业(有限合伙)、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等16名全体发起人股东出具《股票限售承诺》,自愿承诺各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。报告期内,前述限售承诺持续履行,不存在调整或改变。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015/4/21	-	挂牌	同业竞争承诺	公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员避免同业竞争承诺,在报告期内严格履行上述承诺,未有违背承诺事项。	正在履行中

承诺事项详细情况:

2015年4月21日,杜荷军、徐正茂、西安创享家地产合伙企业(有限合伙)、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等16名全体发起人股东出具《股票限售承诺》,自愿承诺各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。报告期内,前述限售承诺持续履行,不存在调整或改变。

公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员避免同业竞争承诺,在报告期内严格履行上述承诺,未有违背承诺事项。

公司整体股份变更完成前,存在未为部分员工缴纳社保、住房公积金的不规范情况。公司已于2014年12月起逐步规范缴纳社保和住房公积金事项。为确保公司利益,公司实际控制人已分别针对社保和公积金出具《声明与承诺》,并承诺如下:若因违反有关社会保险(住房公积金)缴纳法律法规而受到行政处罚,则相关处罚费用概由实际控制人承担,同时承担公司因此产生的相关费用及损失。

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					
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	57,040,705	100.00%	0	57,040,705	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	37,090,719	65.03%	0	37,090,719	65.3%
	董事、监事、高管	5,192,701	9.10%	0	5,192,701	9.10%
	核心员工					
总股本		57,040,705	-	0	57,040,705	-
普通股股东人数		17				

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	杜荷军	12,984,176	0	12,984,176	22.76%	12,984,176	0	0
2	北京立天荣泽科技有限公司	8,556,105	0	8,556,105	15.00%	8,556,105	0	0
3	徐正茂	6,302,998	0	6,302,998	11.05%	6,302,998	0	0
4	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	4,848,460	0	4,848,460	8.50%	4,848,460	0	0
5	王延军	4,450,886	0	4,450,886	7.80%	4,450,886	0	0
6	张进平	3,709,072	0	3,709,072	6.5%	3,709,072	0	0
7	丁峥	2,967,258	0	2,967,258	5.2%	2,967,258	0	0

8	李勇	2,967,257	0	2,967,257	5.2%	2,967,257	0	0
9	郑伟	2,225,443	0	2,225,443	3.9%	2,225,443	0	0
10	刘俊欣	1,483,629	0	1,483,629	2.6%	1,483,629	0	0
	合计	50,495,284	-	50,495,284	88.51%	50,495,284	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司现有股东西安创享家地产合伙企业（有限合伙）为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业。除此之外，其他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

(二) 控股股东情况

报告期内，公司不存在控股股东。

(三) 实际控制人情况

报告期内，公司的实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人于 2014 年 12 月 18 日，在西安签订了《一致行动人协议》。杜荷军，男，汉族，1967 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1991 年 9 月至 1993 年 2 月，任中国建筑西南设计院情报翻译室职员；1993 年 2 月至 1993 年 5 月，任深圳时运达电子有限公司广告部主管；1993 年 6 月至 1996 年 7 月，任深圳永高实业有限公司（后重组更名为深圳卓越地产集团有限公司）销售部主管；1996 年 8 月至 2000 年 7 月，任深圳卓越地产集团有限公司经营部经理；2000 年 8 月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）董事长、总经理等职务，现任深圳苹果总经理；2001 年 12 月至今，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）董事长；2006 年 8 月至今，任陕西庄创投资发展有限公司（即公司关联方庄创投资）执行董事兼总经理；2009 年 1 月至今，任陕西联邦实业股份有限公司监事；2013 年 8 月至今，任深圳创典联合资本管理有限公司（即公司关联方联合资本）董事长；2014 年 1 月至今，任深圳合力智上文化传播有限公司（即公司关联方合力智上）执行董事兼总经理；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，任有限公司执行董事；2015 年 2 月至今，任股份公司董事长，董事任期为 2015 年 2 月至今。2016 年 11 月至今，担任合资公司宏创联合资产管理有限公司董事。杜荷军现直接持有股份公司 22.76% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.306% 的股份，合计持有股份公司 23.07% 的股份。徐正茂，男，汉族，1970 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1991 年 7 月至 1993 年 10 月，任北京电视机厂镇江分厂总装车间工人、外经科科员；1993 年 10

月至 1994 年 6 月，任东莞永胜电子集团二厂厂长助理；1994 年 6 月至 1994 年 9 月，任深圳中建置业有限公司营销策划师；1994 年 10 月至 1995 年 8 月，任深圳君亦置业有限公司总经理助理；1995 年 9 月至 2000 年 6 月，任深圳市报人营销有限公司置业广场销售经理、总经理；2000 年 6 月至 2015 年 3 月，任深圳市名居投资咨询有限公司（即公司报告期内的关联方名居投资）副总经理，2015 年 4 月已向无关联第三方转让相关出资额并辞去副总经理职务；2000 年 8 月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）副总经理、董事长等职务，现任深圳苹果董事长；2001 年 12 月至今，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）董事、副总经理等职务，现任创典投资董事；2013 年 8 月至今，任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）董事；2014 年 12 月至今，任西安创享家地产合伙企业（有限合伙）（即公司股东创享家）执行事务合伙人；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，任有限公司监事、营销总监；2015 年 2 月至今，任股份公司董事、总经理，董事任期为 2015 年 2 月至今；2015 年 6 月至 2017 年 6 月，担任控股子公司董事。徐正茂现直接持有股份公司 11.05% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 7.79% 的股份，合计持有股份公司 18.84% 的股份。

王延军，男，汉族，1966 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1990 年 7 月至 1997 年 11 月，历任兰州平板玻璃厂技术员、基建科科长等职务；1997 年 11 月至 2000 年 12 月，任兰州通达房地产开发有限公司副总经理；2000 年 12 月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）副总经理、董事等职务，现任深圳苹果董事；2001 年 12 月至今，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）总经理、董事等职务，现任创典投资董事、总经理；2013 年 8 月至今，任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）董事；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，历任有限公司总经理、董事等职务；2015 年 2 月至今，任股份公司董事，董事任期为 2015 年 2 月至今。王延军现直接持有股份公司 7.803% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.102% 的股份，合计持有股份公司 7.905% 的股份。

张进平，男，汉族，1977 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2000 年 9 月至 2002 年 6 月，任深圳尊地地产咨询有限公司策划师；2002 年 6 月至 2006 年 6 月，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）项目经理、策划中心总监；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，任有限公司副总经理；2015 年 2 月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为 2015 年 2 月至今；2015 年 4 月至今，任公司全资子公司吉天下执行董事、经理。张进平现直接持有股份公司 6.502% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.085% 的股份，合计持有股份公司 6.587% 的股份。

丁峥，男，汉族，1974年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1995年8月至2001年11月任陕西爱博文化传播有限公司总经理助理；2001年12月至2004年2月任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划师；2004年3月至2006年6月任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划经理；2006年6月至2015年2月，历任有限公司项目总监、副总经理等职务；2015年2月至2018年2月，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月。丁峥现直接持有股份公司5.202%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.068%的股份，合计持有股份公司5.27%的股份。

李勇，男，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。2001年9月至2004年3月，任西安雅荷房地产有限公司策划专员及销售经理；2004年3月至2008年12月，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）销售经理、项目经理等职务；2008年12月至2015年2月，历任有限公司项目总监、事业四部总经理等职务；2015年2月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至今。李勇现直接持有股份公司5.202%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.068%的股份，合计持有股份公司5.27%的股份。

郑伟，男，汉族，1979年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2001年9月至2003年2月，任房地产超级市场有限公司拓展部策划专员；2003年3月至2006年12月，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划专员、策划经理、项目经理等职务；2006年12月至2015年2月，历任有限公司项目经理、项目总监、事业三部总经理等职务；2015年2月至2018年2月，任股份公司董事、事业三部总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月。郑伟现直接持有股份公司3.90%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.051%的股份，合计持有股份公司3.951%的股份。

刘俊欣，女，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。1998年2月至2002年10月，任中国银河证券有限责任公司深圳益田路证券营业部会计；2002年10月至2011年10月，深圳市创典全程投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）财务经理；2013年8月至2015年2月，兼任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）监事，现已辞去监事职务；2011年10月至2015年2月，任有限公司财务总监；2015年2月至今，任股份公司财务总监、董事会秘书，任期为2015年2月至今；2015年6月至2017年6月，担任控股子公司董事。刘俊欣现直接持有股份公司2.601%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.025%的股份，合计持有股份公司2.626%的股份。

报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

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

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	是否履行必要决策程序
1	2015年10月31日	22,852,942.7	0	否	-	-	已事前及时履行

募集资金使用详细情况：

报告期内不存在变更募集资金用途的情况，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产或者借予他人、委托理财等财务性投资。未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，未用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，以及未通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

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
杜荷军	董事长	男	1967年12月	2020年5月10日	2021年5月10日
徐正茂	董事、总经理	男	1970年2月	2018年5月10日	2021年5月10日
王延军	董事	男	1966年4月	2018年5月10日	2021年5月10日
张进平	董事、副总经理	男	1977年11月	2018年5月10日	2021年5月10日
李勇	董事、副总经理	男	1977年7月	2018年5月10日	2021年5月10日
刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	女	1977年2月	2018年5月10日	2021年5月10日
雷华	董事	男	1979年10月	2018年5月10日	2021年5月10日
邹军	监事	女	1968年6月	2020年4月29日	2021年5月10日
赵珺	监事、服务中心经理	女	1980年7月	2018年5月10日	2021年5月10日
侯盼盼	监事	女	1990年5月	2018年5月10日	2021年5月10日
董事会人数:					7
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					4

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系说明: 公司现有股东创享家为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业, 实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、刘俊欣等6人分别担任着公司董事和高级管理人员。除此之外, 其他股东、董事、监事、高级管理人员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
杜荷军	董事长	12,984,176	0	12,984,176	22.76%	0	0
徐正茂	董事、总经理	6,302,998	0	6,302,998	11.05%	0	0
王延军	董事	4,450,886	0	4,450,886	7.80%	0	0
张进平	董事、副总经理	3,709,072	0	3,709,072	6.50%	0	0
李勇	董事、副总经理	2,967,257	0	2,967,257	5.20%	0	0

刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	1,483,629	0	1,483,629	2.60%	0	0
合计	-	31,898,018	-	31,898,018	55.91%	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
贾静	监事会主席	离任	-	公司原监事会主席贾静女士因个人原因于2020年4月27日提交监事辞职报告，导致公司监事会成员人数低于法定人数，根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第二届监事会第五次会议审议通过选举监事邹军先生担任监事会主席一职，任职至本届监事会任期届满之日止。
邹军	-	新任	监事会主席	因监事贾静辞去监事一职导致公司监事人数未达到法定要求，为保证监事会的正常运作，选举邹军担任公司第二届股东代表监事，任期与本届监事会一致。

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

邹军先生，1968年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。

1990年9月至1997年3月，任职西北政法大学教师

1997年3月至2020年5月，任职深圳联合产权交易所交易部经理

2010年6月至2013年7月，任职深圳市创典投资发展有限公司投资部经理

2013年至今，任职深圳创典联合资本管理有限公司总经理

(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	32	26		58
策划人员	223	5		228
销售人员	1,301		36	1,265
顾问人员	4	1		5
其他人员	63	64		127
员工总计	1,623	96	36	1,683

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	619	328
专科	790	1,050
专科以下	212	304
员工总计	1,623	1,683

(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	六、1	53,992,844.81	64,052,878.29
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	六、2	68,110,961.86	68,925,164.87
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、3	64,757,226.95	108,262,948.05
其中：应收利息		10,068.00	1,003,787.00
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	六、4	624,057.67	4,641.00
流动资产合计		187,485,091.29	241,245,632.21
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	六、5	2,178,149.90	2,308,418.42
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、6	40,945.79	78,592.79
递延所得税资产	六、7	5,128,885.89	3,175,098.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,347,981.58	5,562,109.66
资产总计		194,833,072.87	246,807,741.87
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	六、8	14,741,310.48	22,742,310.48
预收款项	六、9		4,662,472.51
合同负债	六、10	4,677,885.32	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、11	41,850,481.48	34,281,962.98
应交税费	六、12	3,269,259.83	9,902,139.45
其他应付款	六、13	38,701,278.64	64,422,341.07
其中：应付利息	六、13.1	2,874,204.00	1,822,356.00
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		103,240,215.75	136,011,226.49
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		103,240,215.75	136,011,226.49
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、14	57,040,705.00	57,040,705.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	3,442,849.04	3,442,849.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	9,619,426.89	9,619,426.89
一般风险准备			
未分配利润	六、17	21,489,876.19	40,693,534.45
归属于母公司所有者权益合计		91,592,857.12	110,796,515.38
少数股东权益			
所有者权益合计		91,592,857.12	110,796,515.38
负债和所有者权益总计		194,833,072.87	246,807,741.87

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

（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		50,932,253.85	58,044,257.51
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	十四、1	65,706,269.55	65,710,018.47
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、2	89,011,804.50	125,474,035.91
其中：应收利息			993,719.00
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		536,800.14	
流动资产合计		206,187,128.04	249,228,311.89
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	4,000,000.00	4,000,000.00
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		2,094,445.74	2,219,192.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		40,945.79	78,592.79
递延所得税资产		5,100,813.77	3,145,900.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,236,205.30	9,443,685.98
资产总计		217,423,333.34	258,671,997.87
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		14,741,310.48	22,342,310.48
预收款项			4,662,472.51
合同负债		4,491,746.71	
卖出回购金融资产款			

应付职工薪酬		38,920,587.18	30,256,148.35
应交税费		3,100,179.09	9,848,223.42
其他应付款		37,114,195.15	61,645,989.09
其中：应付利息		2,266,222.00	1,149,124.00
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		98,368,018.61	128,755,143.85
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		98,368,018.61	128,755,143.85
所有者权益（或股东权益）：			
股本		57,040,705.00	57,040,705.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,442,849.04	3,442,849.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,619,426.89	9,619,426.89
一般风险准备			
未分配利润		48,952,333.80	59,813,873.09
所有者权益合计		119,055,314.73	129,916,854.02
负债和所有者权益总计		217,423,333.34	258,671,997.87

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(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	六、18	123,931,487.25	153,994,695.36
其中：营业收入	六、18	123,931,487.25	153,994,695.36
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、18	133,564,052.70	130,176,935.29
其中：营业成本	六、18	123,532,506.90	121,280,331.49
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、19	976,493.46	1,218,637.37
销售费用			
管理费用	六、20	7,962,482.79	8,421,851.17
研发费用			
财务费用	六、21	1,092,569.55	-743,884.74
其中：利息费用		1,129,181.33	160,406.00
利息收入		43,713.69	911,743.41
加：其他收益	六、22	253,519.41	
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）	六、23	-7,797,142.00	-8,480,226.72
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）		-17,176,188.04	15,337,533.35
加：营业外收入	六、24	100,000.21	0.89
减：营业外支出	六、25	202,490.00	16,721.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,278,677.83	15,320,812.95
减：所得税费用	六、26	-1,953,787.44	9,142,469.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,324,890.39	6,178,343.09
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）		-15,324,890.39	6,178,343.09
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		0	0

(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1. 少数股东损益		0	0
2. 归属于母公司所有者的净利润		-15,324,890.39	6,178,343.09
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		-15,324,890.39	6,178,343.09
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-15,324,890.39	6,178,343.09
(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)		-0.27	0.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.27	0.11

法定代表人: 杜荷军

主管会计工作负责人: 刘俊欣

会计机构负责人: 刘俊欣

(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	112,729,339.57	138,659,924.72
减: 营业成本	十四、4	105,372,768.32	103,025,200.74
税金及附加		901,449.44	1,112,710.21
销售费用			
管理费用		6,609,257.93	7,641,218.41
研发费用			
财务费用		1,083,317.31	-815,850.63
其中: 利息费用		1,117,098.00	

利息收入		37,870.69	820,851.25
加：其他收益		181,910.75	
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-7,819,651.67	-7,746,431.47
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）		-8,875,194.35	19,950,214.52
加：营业外收入		100,000.01	0.59
减：营业外支出		162,490.00	16,721.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,937,684.34	19,933,493.82
减：所得税费用		-1,954,912.92	9,066,409.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,982,771.42	10,867,084.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		-6,982,771.42	10,867,084.14
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：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(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		128,700,899.87	119,613,116.31
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	六、27	37,084,944.90	26,271,988.81
经营活动现金流入小计		165,785,844.77	145,885,105.12
购买商品、接受劳务支付的现金		43,219,606.42	37,167,004.09
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		88,093,743.75	97,868,122.37
支付的各项税费		13,492,459.59	20,440,401.62
支付其他与经营活动有关的现金	六、27	3,655,489.13	8,469,815.09
经营活动现金流出小计		148,461,298.89	163,945,343.17
经营活动产生的现金流量净额		17,324,545.88	-18,060,238.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			

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			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
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	六、27	2,340,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,340,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,878,767.87	4,791,419.22
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	六、27	25,845,811.49	
筹资活动现金流出小计		29,724,579.36	4,791,419.22
筹资活动产生的现金流量净额		-27,384,579.36	-4,791,419.22
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		-10,060,033.48	-22,851,657.27
加：期初现金及现金等价物余额		64,052,878.29	62,373,289.91
六、期末现金及现金等价物余额		53,992,844.81	39,521,632.64

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(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		115,771,147.14	111,770,280.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		41,546,503.17	21,197,163.17
经营活动现金流入小计		157,317,650.31	132,967,443.31
购买商品、接受劳务支付的现金		39,753,198.57	35,411,164.69
支付给职工以及为职工支付的现金		70,128,149.12	83,712,194.31
支付的各项税费		12,860,727.40	18,934,339.55
支付其他与经营活动有关的现金		14,302,999.52	15,481,080.82
经营活动现金流出小计		137,045,074.61	153,538,779.37
经营活动产生的现金流量净额		20,272,575.70	-20,571,336.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			1,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-1,000,000.00
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		2,340,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,340,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,878,767.87	4,791,419.22
支付其他与筹资活动有关的现金		25,845,811.49	
筹资活动现金流出小计		29,724,579.36	4,791,419.22
筹资活动产生的现金流量净额		-27,384,579.36	-4,791,419.22
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		-7,112,003.66	-26,362,755.28
加：期初现金及现金等价物余额		58,044,257.51	60,067,265.81
六、期末现金及现金等价物余额		50,932,253.85	33,704,510.53

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	(二).1
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(二).2
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 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

1、 会计政策变更

财政部于2017年颁布了修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”),并要求境内上市的企业及新三板挂牌公司自2020年1月1日起实施。本公司自规定之日起执行。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则,并按新收入准则的要求列报相关信息,不对比较财务报表追溯调整。执行新收入准则对本公司合并及母公司利润表无重大影响。

2、 企业经营季节性或者周期性特征

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

企业主要通过实现房地产产品销售来获取经营收益。

房地产销售存在一些季节性基本规律,例如每年的春节前后共一个多月时间,基本是房地产销售的淡季。暑期购房客户看盘意愿下降,销量也会处于低潮。五一前后和“金九银十”的秋季,好的天气和公众假期综合影响,会成为房企推盘和购房者看盘、置业的黄金季节。年末许多房企为冲刺年度目标会加大营销力度和价格优惠,销售量一般会在年末有一个峰值。

行业周期性特征和宏观经济和政策环境紧密相关。例如经济增速放缓会对客户购买力和购买心态有负面影响。当国家实行宽松的货币政策和信贷政策,会使资产价格预期变好,置业门槛降低,对刚需产品、改善型和投资型产品的销量都有促进。

公司的基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

西安创典全程地产顾问股份有限公司(以下简称本公司或公司)成立于2006年6月23日,取得西安市工商行政管理局核发的注册号为610131100086989的《企业法人营业执照》。公司注册资本5,704.07万元,股东分别为西安创享家地产合伙企业(有限合伙)、杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣、张艳艳、张翼、刘元芳、苏小敏、苏利锋、刘成和刘建红。公司住所:西安市高新区唐延路中段旺座现代城A1幢2单元19层,法定代表人:杜荷军。

公司历次变更过程:

2006年6月,公司由深圳市创典全程地产顾问有限公司(现已更名为深圳市创典投资发展有限公司)全额以货币资金方式出资组建,并于2006年6月9日经西安金周有限责任会计师事务所出具文号(西金会验字(2006)160号)验资报告予以审验确认。取得西安市工商行政管理局核发的注册号为6101012116473的《企业法人营业执照》。

根据2014年11月21日公司股东会决议,本公司决定以未分配利润转增资本方式增加注册资本2,450万元,增资后本公司注册资本由50万元变更至2,500万元。本次增资已于2014年11月25日完成工商变更登记,取得新的工商营业执照号码为610131100086989。

根据公司股东深圳市创典投资发展有限公司于2014年12月18日召开的股东会决议,其将持有的本公司全部股权转让给了西安创享家地产合伙企业(有限合伙)及杜荷军等15个自然人,本次变更后,公司控股股东、实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、丁峥、郑伟、刘俊欣(8人于2014年12月18日签署了一致行动人协议)。

2015年2月12日,公司召开股东会,决议以2014年12月31日为基准日,将有限公司整体变更设立为股份有限公司,同日,全体发起人共同签署了《发起人协议》。

2015年3月10日,公司经西安市工商行政管理局核准变更为股份公司,取得了注册号为610131100086989的《营业执照》。

2015年7月29日,西安创典全程地产顾问股份有限公司(证券简称:创典全程,证券代码:833053)在全国中小企业股份转让系统(简称“新三板”)成功挂牌。

2015年10月30日,公司召开的2015年第四次临时股东大会审议通过了《西安创典全程地产顾问股份有限公司股票发行方案》,同意发行股不超过4,411,765股(含)股票,发行价格为每股人民币5.18元,募集资金不超过22,852,942.70元(含),认购人以现金方式认购。认购对象为北京立天荣泽科技发展有限公司。增加注册资本4,411,765.00元,增资后本公司注册资本由25,000,000.00元变更至29,411,765.00元,本次增资于2015年12月25日经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具文号(XYZH/2015XAA10132)验资报告予以审验确认。

公司于2016年1月19日进行了工商登记,变更后实收资本为29,411,765.00元。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

根据公司2016年8月26日股东会会议决议,公司以现有的29,411,765.00股本为基数,以资本公积向全体股东每10股转增6.27股,共计将资本公积18,441,176.00元转增股本,并于2016年11月24日办理了工商变更登记,变更后公司实收资本为47,852,941.00元。

根据公司2017年度5月15日股东会决议,公司以截至2016年12月31日股本47,852,941.00为基数,向全体股东每10股送红股1.92股,分红前公司股本为47,852,941.00股、分红后总股本增加至57,040,705.00股。公司于2017年6月16日进行了工商登记,变更后实收资本为57,040,705.00元。

截至2020年6月30日,公司的股本结构如下:

股东名称	股本	持股比例(%)
杜荷军	12,984,175.72	22.76
北京立天荣泽科技发展有限公司	8,556,105.60	15.00
徐正茂	6,302,997.92	11.05
西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	4,848,459.94	8.50
王延军	4,450,886.22	7.80
张进平	3,709,072.35	6.50
丁峥	2,967,257.49	5.20
李勇	2,967,257.49	5.20
郑伟	2,225,442.61	3.90
刘俊欣	1,483,628.74	2.60
张艳艳	1,309,084.18	2.30
张翼	1,309,084.18	2.30
刘元芳	872,722.79	1.53
苏利峰	872,722.79	1.53
苏小敏	872,722.79	1.53
刘成	654,541.60	1.15
刘建红	654,542.59	1.15
合计	57,040,705.00	100.00

2. 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属房地产代理行业,主要经营业务为房地产营销的顾问代理服务,分为营销代理和综合顾问两大业务板块。

经营范围: 房地产代理销售; 房地产信息咨询、策划; 企业管理咨询; 商业运营管理咨询; 商业运营管理; 房地产经纪; 房屋托管、租赁; 房地产中介服务; 房屋开发策划。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 母公司以及集团总部的名称

公司形成了较为分散的股权结构,无单一股东持股比例超过30%,无单一股东能够对公司实施有效控制,公司无控股股东。

本公司股东大会为公司的最高权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决定权。股东大会下设董事会,董事9名,设立监事会,监事3名。公司设总经理一名,副总经理三名,公司职能部门包括营销管理中心、服务中心、资源信息、品牌部、客满中心、人力资源部、财务中心、客满中心、海外事业部、事业一部、事业二部、事业三部、事业四部、事业五部、事业六部、事业七部、事业八部、顾问事业部等。董事会对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

合并财务报表范围

本公司合并财务报表编制范围包括西安创典全程地产顾问股份有限公司、西安吉天下网络科技有限公司(以下简称吉天下)、甘肃创典全程房产经纪有限公司(以下简称甘肃创典)、咸阳创典全程地产咨询有限公司(以下简称咸阳创典)、河南创典全程地产顾问有限公司(以下简称河南创典)、宁夏创典地产顾问有限公司(以下简称宁夏创典)。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况,且本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持,认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。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,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,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,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在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。

7. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;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应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本公司将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。该指定一经作出,不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,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中转出,计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本公司将其分类两位以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,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)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,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,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的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)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。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

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的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时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)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;(2)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。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

9. 应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率额该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如果逾期超过30日,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息,证明即使逾期超过30日,信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:历史上对方回款及时性、对方的管理人员变化、对方的经营情况变化等。

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。

以组合为基础的评估。对于应收账款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照账龄(初始确认日至报表日的时间长度)为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司根据信用风险特征将应收账款分为账龄组合和关联方组合;本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率;除了单项确定预期信用损失率的应收账款外,本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型,通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

10. 其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

初始确认后已显著增加的金融资产,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,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。

以组合为基础的评估。对于其他应收款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、借款人所处的行业、借款人所在的地理位置、贷款抵押率为共同风险特征,对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司根据信用风险特征将其他应收款分为账龄组合、合并范围内关联方组合和备用金组合;本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

11. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资和对联营企业的投资。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,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,在合并日,根据合并后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作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日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,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,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

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;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投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。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交易处置价款与所处置的股权对

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公设备,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,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;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,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作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20	5.00	4.75
2	运输设备	5	5.00	19.00
3	办公设备及其他	3	5.00	31.67

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

13. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本公司将进行减值测试。对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,每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下:

(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) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业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者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业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(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

14. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15. 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

16. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费及生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费及企业年金缴费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,计入当期损益。

17. 收入确认原则和计量方法

本公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构,营业收入主要为提供劳务收入,具体可分为营销代理收入、综合顾问收入。各种收入确认原则如下:

(1) 营销代理收入

本公司营销代理收入主要是指新房营销代理服务收入,在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时,月末按房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费,开具代理结算单并经开发商或类似机构确认后,确认营销代理收入的实现。

(2) 综合顾问服务

在本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时,确认收入的实现。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。本公司在收到首期款时作为预收账款入账;本公司在按合同约定完成阶段工作,提交相关报告后,经客户确认后,将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问服务收入的实现;在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后,确认末期顾问服务收入。

18. 政府补助

本公司的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产。其中,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。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照直线法分期计入当期损益。

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。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本(由企业选择一种方式确

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

20. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益,本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

21. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要的会计政策变更

财政部于2017年颁布了修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”),并要求境内上市的企业及新三板挂牌公司自2020年1月1日起实施。本公司自规定之日起执行。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则,并按新收入准则的要求列报相关信息,不对比较财务报表追溯调整。执行新收入准则对本公司合并及母公司利润表无重大影响。

执行新收入准则对合并及母公司资产负债表主要调整情况如下:

1) 合并资产负债表

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	重新分类调整	2020年1月1日
预收账款	4,662,472.51	-4,662,472.51	0.00
合同负债	0.00	4,662,472.51	4,662,472.51

2) 母公司资产负债表

项目	2019年12月31日	重新分类调整	2020年1月1日
预收账款	4,662,472.51	-4,662,472.51	0.00
合同负债	0.00	4,662,472.51	4,662,472.51

(2) 重要的会计估计变更

无。

(3) 2020年起首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

1) 合并资产负债表

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	64,052,878.29	64,052,878.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	68,925,164.87	68,925,164.87	
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	108,262,948.05	108,262,948.05	
其中: 应收利息	1,003,787.00	1,003,787.00	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,641.00	4,641.00	
流动资产合计	241,245,632.21	241,245,632.21	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	2,308,418.42	2,308,418.42	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	78,592.79	78,592.79	
递延所得税资产	3,175,098.45	3,175,098.45	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,562,109.66	5,562,109.66	
资产总计	246,807,741.87	246,807,741.87	
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			

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	22,742,310.48	22,742,310.48	
预收款项	4,662,472.51	0.00	-4,662,472.51
合同负债	0.00	4,662,472.51	4,662,472.51
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	34,281,962.98	34,281,962.98	
应交税费	9,902,139.45	9,902,139.45	
其他应付款	64,422,341.07	64,422,341.07	
其中: 应付利息	1,822,356.00	1,822,356.00	
应付股利	0.00	0.00	
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	136,011,226.49	136,011,226.49	
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			

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他非流动负债			
非流动负债合计	0.00	0.00	
负债合计	136,011,226.49	136,011,226.49	
所有者权益:			
股本	57,040,705.00	57,040,705.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	3,442,849.04	3,442,849.04	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	9,619,426.89	9,619,426.89	
一般风险准备			
未分配利润	40,693,534.45	40,693,534.45	
归属于母公司股东权益合计	110,796,515.38	110,796,515.38	
少数股东权益	0.00	0.00	
股东权益合计	110,796,515.38	110,796,515.38	
负债和股东权益总计	246,807,741.87	246,807,741.87	

2) 母公司资产负债表

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	58,044,257.51	58,044,257.51	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	65,710,018.47	65,710,018.47	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	125,474,035.91	125,474,035.91	
其中: 应收利息	993,719.00	993,719.00	
应收股利	0.00	0.00	

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
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	249,228,311.89	249,228,311.89	
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,000,000.00	4,000,000.00	
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	2,219,192.34	2,219,192.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	78,592.79	78,592.79	
递延所得税资产	3,145,900.85	3,145,900.85	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,443,685.98	9,443,685.98	
资产总计	258,671,997.87	258,671,997.87	
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	22,342,310.48	22,342,310.48	
预收款项	4,662,472.51	0.00	-4,662,472.51
合同负债	0.00	4,662,472.51	4,662,472.51
应付职工薪酬	30,256,148.35	30,256,148.35	
应交税费	9,848,223.42	9,848,223.42	
其他应付款	61,645,989.09	61,645,989.09	
其中: 应付利息	1,149,124.00	1,149,124.00	
应付股利	0.00	0.00	
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	128,755,143.85	128,755,143.85	
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	0.00	0.00	
负债合计	128,755,143.85	128,755,143.85	
所有者权益:			
股本	57,040,705.00	57,040,705.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	3,442,849.04	3,442,849.04	

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	9,619,426.89	9,619,426.89	
未分配利润	59,813,873.09	59,813,873.09	
股东权益合计	129,916,854.02	129,916,854.02	
负债和股东权益总计	258,671,997.87	258,671,997.87	

(4) 2020年起首次执行新收入准则追溯调整前期比较数据的说明

财政部于2017年颁布了新收入准则,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。根据准则的衔接规定,公司无需追溯前期可比数,比较财务报表列报的信息与新收入准则要求不一致的,无需调整。

税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	代理及顾问销售收入	3.00%、6.00%、1%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00%
房产税	房产原值*(1-20%)	1.20%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%、实际综合税率

不同企业所得税税率纳税主体说明:

序号	纳税主体名称	所得税税率
1	西安吉天下网络科技有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
2	甘肃创典全程房地产经纪有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
3	河南创典全程地产顾问股份有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
4	宁夏创典全程地产顾问有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。

2. 税收优惠

《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

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

号)及《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2019年第2号):“自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,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。”。本公司合并范围内子公司均符合小型微利企业标准,执行上述所得税优惠政策,按照实际综合税率计算所得税费用。

根据《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(财税2020年第13号)规定:自2020年3月1日至5月31日,除湖北省外,其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人,适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税。根据《财政部税务总局关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》(财税2020年第24号)规定:为进一步扩大广大个体工商户和小微企业全面复工复产,现将《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第13号)规定的税收优惠政策实施期延长到2020年12月31日。本公司之子公司宁夏创典符合上述小规模纳税人标准,执行上述增值税减免优惠政策,在规定的期限内按照1%的征收率计算缴纳增值税。

合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期初”系指2020年1月1日,“期末”系指2020年6月30日,“本期”系指2020年1月1日至6月30日,“上期”系指2019年1月1日至6月30日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	50,884.65	47,757.92
银行存款	53,941,960.16	64,005,120.37
其他货币资金	0.00	0.00
合计	53,992,844.81	64,052,878.29
其中:存放在境外的款项总额	0.00	0.00

注:期末货币资金无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外及有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	80,646,915.85	100.00	12,535,953.99	15.54	68,110,961.86
其中:信用风险组合	80,646,915.85	100.00	12,535,953.99	15.54	68,110,961.86
合计	80,646,915.85	100.00	12,535,953.99	—	68,110,961.86

续表:

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	77,670,807.23	100.00	8,745,642.36	11.26	68,925,164.87
其中:信用风险组合	77,670,807.23	100.00	8,745,642.36	11.26	68,925,164.87
合计	77,670,807.23	100.00	8,745,642.36	—	68,925,164.87

1) 单项计提应收账款坏账准备

无。

2) 组合中,按信用风险组合计提应收账款坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	31,957,109.30	0.00	0.00
6个月-1年	13,881,830.27	1,388,183.03	10.00
1-2年	25,365,007.24	5,073,001.45	20.00
2-3年	6,736,399.05	3,368,199.52	50.00
3年以上	2,706,569.99	2,706,569.99	100.00
合计	80,646,915.85	12,535,953.99	—

(2) 应收账款按账龄列示

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	期末余额
6个月以内	31,957,109.30
6个月-1年	13,881,830.27
1-2年	25,365,007.24
2-3年	6,736,399.05
3年以上	2,706,569.99
合计	80,646,915.85

(3) 本期应收账款坏账准备情况

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	
坏账准备	8,745,642.36	3,790,311.63	0.00	0.00	12,535,953.99
合计	8,745,642.36	3,790,311.63	0.00	0.00	12,535,953.99

(4) 本期实际核销的应收账款

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安世园置业有限公司	8,637,440.00	2年以内	10.71	1,618,231.11
西安富力湾房地产开发有限公司	6,272,150.18	3年以内	7.78	1,124,377.42
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	6,145,752.71	2年以内	7.62	821,001.57
西安新杰尚置业有限公司	5,102,079.00	3年以内	6.33	772,972.60
陕西金润达房地产开发有限公司	4,670,642.94	0-6个月	5.79	0.00
合计	30,828,064.83	--	38.23	4,336,582.70

3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	10,068.00	1,003,787.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	64,747,158.95	107,259,161.05
合计	64,757,226.95	108,262,948.05

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
短期借款利息	10,068.00	1,003,787.00
合计	10,068.00	1,003,787.00

3.2 应收股利

无。

3.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	68,029,772.87	104,619,994.39
备用金	5,103,243.45	4,656,079.85
代扣代缴款	42,886.08	64,999.89
借款及往来款	0.00	2,340,000.00
合计	73,175,902.40	111,681,074.13

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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	4,421,913.08	0.00	0.00	4,421,913.08
2020年1月1日其他 应收款账面余额在本 期	—	—	—	—
—转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	4,006,830.37	0.00	0.00	4,006,830.37
本期转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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6月30日余额	8,428,743.45	0.00	0.00	8,428,743.45

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内	10,041,991.05
6个月-1年	43,278,845.26
1-2年	18,258,190.83
2-3年	1,586,875.26
3年以上	10,000.00
合计	73,175,902.40

(4) 其他应收款坏账准备情况

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	
坏账准备	4,421,913.08	4,006,830.37	0.00	0.00	8,428,743.45
合计	4,421,913.08	4,006,830.37	0.00	0.00	8,428,743.45

(5) 本期度实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西金润达房地产开发有限公司	保证金	40,040,982.48	6-12个月	54.72	4,004,098.25
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	保证金	15,700,000.00	1-2年	21.46	3,140,000.00
西安茂安房地产有限公司	保证金	4,581,500.00	0-6个月	6.26	0.00
华侨城天鹅堡	保证金	1,024,850.00	2-4年	1.40	517,425.00
牛路路	备用金	600,569.00	0-6个月	0.82	0.00
合计	—	61,947,901.48	—	84.66	7,661,523.25

4. 其他流动资产

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
税费重分类	624,057.67	0.00
房租	0.00	4,641.00
合计	624,057.67	4,641.00

5. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,178,149.90	2,308,418.42
固定资产清理	0.00	0.00
合计	2,178,149.90	2,308,418.42

5.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值	---	---	---	---
1. 期初余额	4,418,692.51	887,204.0	2,691,381.61	7,997,278.12
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 购置	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	4,418,692.51	887,204.0	2,691,381.61	7,997,278.12
二、累计折旧	---	---	---	---
1. 期初余额	2,507,121.75	880,558.79	2,301,179.16	5,688,859.70
2. 本期增加金额	102,331.50	0.00	27,937.02	130,268.52
(1) 计提	102,331.50	0.00	27,937.02	130,268.52
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	2,609,453.25	880,558.79	2,329,116.18	5,819,128.22
三、减值准备	---	---	---	---
1. 期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	---	---	---	---

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	合计
1. 期末账面价值	1,809,239.26	6,645.21	362,265.43	2,178,149.90
2. 期初账面价值	1,911,570.76	6,645.21	390,202.45	2,308,418.42

(2) 暂时闲置的固定资产

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

无。

5.2 固定资产清理

无。

6. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
服务托管费	24,000.00	0.00	24,000.00	0.00	0.00
公司邮箱费	54,592.79	0.00	13,647.00	0.00	40,945.79
合计	78,592.79	0.00	37,647.00	0.00	40,945.79

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,964,697.44	5,128,885.89	13,167,555.44	3,175,098.45
合计	20,964,697.44	5,128,885.89	13,167,555.44	3,175,098.45

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	29,277,881.74	19,870,942.17
合计	29,277,881.74	19,870,942.17

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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

年度	期末余额	期初余额	备注
2020年	——	0.00	
2021年	0.00	0.00	
2022年	356,720.88	356,720.88	
2023年	9,778,025.47	9,778,025.47	
2024年	9,736,195.82	9,736,195.82	
2025年	9,406,939.57	——	
合计	29,277,881.74	19,870,942.17	

8. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
推广费	14,741,310.48	22,742,310.48
合计	14,741,310.48	22,742,310.48

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

无。

9. 预收账款

(1) 预收款项列示

预收账款期末及期初均已按新收入准则规定调整至合同负债,2019年12月31日余额4,662,472.51元。

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

无。

10. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收款项	4,677,885.32	4,662,472.51
合计	4,677,885.32	4,662,472.51

11. 应付职工薪酬

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	34,281,962.98	95,022,476.78	87,453,958.28	41,850,481.48
离职后福利-设定提存计划	0.00	639,785.46	639,785.46	0.00
合计	34,281,962.98	95,662,262.24	88,093,743.74	41,850,481.48

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	34,281,962.98	91,807,261.69	84,263,703.19	41,825,521.48
职工福利费	0.00	1,120,838.09	1,120,838.09	0.00
社会保险费	0.00	1,452,067.30	1,452,067.30	0.00
其中: 医疗保险费	0.00	1,260,968.37	1,260,968.37	0.00
工伤保险费	0.00	13,673.97	13,673.97	0.00
生育保险费	0.00	177,424.96	177,424.96	0.00
住房公积金	0.00	590,610.00	565,650.00	24,960.00
工会经费和职工教育经费	0.00	51,699.70	51,699.70	0.00
短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	34,281,962.98	95,022,476.78	87,453,958.28	41,850,481.48

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	0.00	607,604.33	607,604.33	0.00
失业保险费	0.00	32,181.13	32,181.13	0.00
企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	639,785.46	639,785.46	0.00

12. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	2,761,605.32	3,025,587.00
增值税	465,350.71	2,196,735.61
城市维护建设税	14,067.74	158,657.42
房产税	10,340.87	10,340.87
印花税	6,864.33	11,732.73
教育费附加	6,029.04	67,996.04

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
地方教育费附加	4,019.35	45,330.69
土地使用税	533.19	533.19
水利基金	449.28	10,497.75
企业所得税	0.00	4,374,728.15
合计	3,269,259.83	9,902,139.45

13. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,874,204.00	1,822,356.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	35,827,074.64	62,599,985.07
合计	38,701,278.64	64,422,341.07

13.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款利息	2,874,204.00	1,822,356.00
合计	2,874,204.00	1,822,356.00

(2) 重要的已逾期未支付的利息

无。

13.2 应付股利

无。

13.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	35,114,961.87	62,015,773.36
工资及社保	712,112.77	584,211.71
合计	35,827,074.64	62,599,985.07

14. 股本

项目	期初余额	本期变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	57,040,705.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57,040,705.00

15. 资本公积

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1.70	0.00	0.00	1.70
其他资本公积	3,442,847.34	0.00	0.00	3,442,847.34
合计	3,442,849.04	0.00	0.00	3,442,849.04

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	9,619,426.89	0.00	0.00	9,619,426.89
合计	9,619,426.89	0.00	0.00	9,619,426.89

17. 未分配利润

项目	本期
上期期末余额	40,693,534.45
加: 年初未分配利润调整数	0.00
本期期初余额	40,693,534.45
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-15,324,890.39
减: 提取法定盈余公积	0.00
应付普通股股利	3,878,767.87
本期期末余额	21,489,876.19

18. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	123,931,487.25	123,532,506.90	153,994,695.36	121,280,331.49
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	123,931,487.25	123,532,506.90	153,994,695.36	121,280,331.49

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	516,184.39	638,132.68
教育费附加	368,539.00	455,809.06
印花税	35,029.90	46,061.86
水利基金	34,992.05	56,885.65
房产税	20,681.74	20,681.74
土地使用税	1,066.38	1,066.38

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
合计	976,493.46	1,218,637.37

20. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,893,050.67	6,017,687.32
顾问咨询、设计、信息服务费	565,097.00	711,435.55
公司日常会务、培训费	540,008.86	589,084.57
办公费	179,820.98	405,049.66
折旧费	125,698.50	144,868.81
业务招待费	112,756.14	64,387.65
车辆日常消耗费用	99,989.97	125,355.95
复印印刷及图文制作费用	82,810.90	101,944.75
水电及物业管理费	70,728.80	70,084.35
差旅费	40,052.22	125,286.50
房租	4,641.00	56,542.06
其他	247,827.75	10,124.00
合计	7,962,482.79	8,421,851.17

21. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,129,181.33	160,406.00
减:利息收入	43,713.69	911,743.41
其他支出	7,101.91	7,452.67
合计	1,092,569.55	-743,884.74

22. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
税费返还	100,519.30	0.00
稳岗补贴	11,372.20	0.00
疫情社保返还	134,267.91	0.00
核酸检测补助	7,360.00	0.00
合计	253,519.41	0.00

23. 信用减值损失(损失以“-”号填列)

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,797,142.00	-8,480,226.72
合计	-7,797,142.00	-8,480,226.72

24. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	100,000.21	0.89	100,000.21
合计	100,000.21	0.89	100,000.21

25. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	202,490.00	16,721.29	202,490.00
合计	202,490.00	16,721.29	202,490.00

26. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	0.00	11,262,476.53
递延所得税费用	-1,953,787.44	-2,120,006.67
所得税汇算清缴差异	0.00	0.00
合计	-1,953,787.44	9,142,469.86

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期利润总额	-17,278,677.83
按适用/适用税率计算的所得税费用	-4,319,669.46
子公司适用不同税率的影响	1,670,026.71
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,027.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
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	691,828.17

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	-1,953,787.44

27. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

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
往来款	36,590,221.52	26,239,975.71
利息收入	43,713.69	32,013.10
政府补助	253,519.41	0.00
其他	197,490.28	0.00
合计	37,084,944.90	26,271,988.81

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
往来款	1,502,163.60	6,268,176.04
信息服务费	565,097.00	597,739.32
推广服务费	144,686.51	113,696.23
办公费	346,357.86	560,292.39
管理费用-装修费	150,000.00	276,001.34
会务培训费	258,446.00	196,737.30
差旅费	40,052.22	125,286.50
物料消耗	106,969.40	93,565.64
业务招待费	112,756.14	52,454.14
劳动保护费	136,876.35	48,933.37
其他	292,084.05	136,932.82
合计	3,655,489.13	8,469,815.09

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他借款	2,340,000.00	0.00
合计	2,340,000.00	0.00

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
其他借款	25,845,811.49	0.00
合计	25,845,811.49	0.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	-15,324,890.39	6,178,343.09
加: 资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	7,797,142.00	8,480,226.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	130,268.52	149,438.83
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	37,647.00	40,647.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	1,129,181.33	0.00
投资损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-1,953,787.44	-2,120,006.67
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	33,189,063.11	-18,082,763.59
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-7,680,078.25	-12,706,123.43
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	17,324,545.88	-18,060,238.05
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	53,992,844.81	39,521,632.64
减: 现金的期初余额	64,052,878.29	62,373,289.91
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-10,060,033.48	-22,851,657.27

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

(4) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

(5) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	53,992,844.81	39,521,632.64
其中：库存现金	50,884.65	20,131.20
可随时用于支付的银行存款	53,941,960.16	39,501,501.44
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	53,992,844.81	39,521,632.64

合并范围的变化

本报告期内合并范围内未发生变化。

在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
西安吉天下网络科技有限公司	陕西西安	陕西西安	计算机网络研发	100.00	0.00	设立
河南创典全程地产顾问有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
咸阳创典全程地产咨询有限公司	陕西咸阳	陕西咸阳	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
甘肃创典全程房产经纪有限公司	甘肃兰州	甘肃兰州	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
宁夏创典全程地产顾问有限公司	宁夏银川	宁夏银川	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

2. 子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

无。

3. 在联营企业中的权益

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

无。

关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

本公司控股股东及最终控制方为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、丁峥、郑伟、刘俊欣, 8人于2014年12月18日签署了一致行动人协议。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 联营企业

无。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
陕西庄创投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
深圳创典联合资本管理有限公司	实际控制人控制的公司
深圳合力智上文化传播有限公司	实际控制人控制的公司
陕西传美资讯发展有限公司	实际控制人控制的公司
深圳市创典投资发展有限公司	实际控制人控制的公司
深圳市苹果传美资讯服务有限公司	实际控制人控制的公司
西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	实际控制人控制的公司
张进平	股东, 直接持有公司6.50%的股份
刘俊欣	股东, 直接持有公司2.60%的股份
刘元芳	股东, 直接持有公司1.53%的股份

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
陕西传美资讯发展有限公司	接收劳务	0.00	310,000.00

(2) 销售商品/提供劳务

无。

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

无。

3. 关联租赁情况

无。

4. 关联担保情况

无。

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
王延军	拆入	2,233,731.68	2019-8-20	2020-6-4	借入股东款
王延军	拆入	2,766,268.32	2019-8-20	2020-12-31	借入股东款
刘元芳	拆入	5,734,312.00	2019-8-20	2020-5-6	借入股东款
刘元芳	拆入	2,900,000.00	2019-8-20	2020-5-15	借入股东款
刘元芳	拆入	2,087,600.06	2019-8-20	2020-6-4	借入股东款
刘元芳	拆入	958,800.00	2019-8-20	2020-6-5	借入股东款
刘元芳	拆入	9,319,287.94	2019-8-20	2020-12-31	借入股东款
徐正茂	拆入	1,295,564.37	2019-8-20	2020-6-4	借入股东款
徐正茂	拆入	754,435.63	2019-8-20	2020-12-31	借入股东款
刘俊欣	拆入	1,000,000.00	2019-8-20	2020-1-13	借入股东款
刘俊欣	拆入	652,961.44	2019-8-20	2020-6-4	借入股东款
刘俊欣	拆入	12,047,038.56	2019-8-20	2020-12-31	借入股东款

注：上述关联方资金拆借利率参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2019年8月20日贷款市场报价利率（LPR），为：1年期LPR为4.25%，5年期以上LPR为4.85%，最终将关联方向资产金拆借利率定为4.35%。

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

7. 其他关联交易

无。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	刘俊欣	12,047,038.56	13,700,000.00

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	刘元芳	9,319,287.94	21,000,000.00
其他应付款	王延军	2,766,268.32	5,000,000.00
其他应付款	徐正茂	754,435.63	2,050,000.00

(四) 关联方承诺

无。

(五) 其他

无。

或有事项

无。

承诺事项

无。

资产负债表日后事项

无。

其他重要事项

无。

母公司财务报表附注

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	78,215,426.37	100.00	12,509,156.82	15.99	65,706,269.55
其中: 信用风险组合	78,215,426.37	100.00	12,509,156.82	15.99	65,706,269.55
合计	78,215,426.37	100.00	12,509,156.82	—	65,706,269.55

续表:

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	74,391,621.87	100.00	8,681,603.40	11.67	65,710,018.47
其中:信用风险组合	74,391,621.87	100.00	8,681,603.40	11.67	65,710,018.47
合计	74,391,621.87	100.00	8,681,603.40	—	65,710,018.47

1) 按单项计提应收账款坏账准备

无。

2) 组合中,按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内(含6个月)	29,661,591.52	0.00	0.00
6个月-1年	13,763,858.57	1,376,385.86	10.00
1-2年	25,365,007.24	5,073,001.45	20.00
2-3年	6,730,399.05	3,365,199.52	50.00
3年以上	2,694,569.99	2,694,569.99	100.00
合计	78,215,426.37	12,509,156.82	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内(含6个月)	29,661,591.52
6个月-1年	13,763,858.57
1-2年	25,365,007.24
2-3年	6,730,399.05
3年以上	2,694,569.99
合计	78,215,426.37

(3) 本期应账款坏账准备情况

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
坏账准备	8,681,603.40	3,827,553.42	0.00	0.00	12,509,156.82
合计	8,681,603.40	3,827,553.42	0.00	0.00	12,509,156.82

(4) 本期实际核销的应收账款

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安世园置业有限公司	8,637,440.00	2年以内	11.04	1,618,231.11
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	6,145,752.71	2年以内	7.86	821,001.57
西安富力湾房地产开发有限公司	6,272,150.18	3年以内	8.02	1,124,377.42
西安新杰尚置业有限公司	5,102,079.00	3年以内	6.52	772,972.60
陕西金润达房地产开发有限公司	4,670,642.94	0-6个月	5.97	0.00
合计	30,828,064.83	——	39.41	4,336,582.70

2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	993,719.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	89,011,804.50	124,480,316.91
合计	89,011,804.50	125,474,035.91

2.1 应收利息

项目	期末余额	期初余额
其他	0.00	993,719.00
合计	0.00	993,719.00

2.2 应收股利

无。

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	62,210,982.48	103,437,704.00
借款及往来款	31,404,410.00	21,093,872.00
备用金	3,290,510.27	3,850,740.91
合计	96,905,902.75	128,382,316.91

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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	3,902,000.00	0.00	0.00	3,902,000.00
2020年1月1日其他 应收款账面余额在本 期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	3,992,098.25	0.00	0.00	3,992,098.25
本期转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2020年6月30日余额	7,894,098.25	0.00	0.00	7,894,098.25

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内(含6个月)	16,727,565.20
6个月-1年	49,515,439.39
1-2年	26,435,819.83
2-3年	4,227,078.33
3年以上	16,727,565.20
合计	96,905,902.75

(4) 其他应收款坏账准备情况

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
坏账计提	3,902,000.00	3,992,098.25	0.00	0.00	7,894,098.25
合计	3,902,000.00	3,992,098.25	0.00	0.00	7,894,098.25

(5) 本期度实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
陕西金润达房地产开发有限公司	保证金	40,040,982.48	6-12个月	41.32	4,004,098.25
河南创典全程地产顾问有限公司	往来款	18,300,000.00	0-3年	18.88	0.00
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	保证金	15,700,000.00	1-2年	16.20	3,140,000.00
西安吉天下网络科技有限公司	往来款	6,381,500.00	0-2年	6.59	0.00
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	往来款	4,500,000.00	6个月-2年	4.64	0.00
合计	—	84,922,482.48	—	87.63	7,144,098.25

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
合计	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00

(2) 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
西安吉天下网络科技有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
河南创典全程地产顾问有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
宁夏创典全程地产顾问有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
合计	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00

(3) 对联营、合营企业投资

无。

4. 营业收入、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	112,729,339.57	105,372,768.32	138,659,924.72	103,025,200.74
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	112,729,339.57	105,372,768.32	138,659,924.72	103,025,200.74

财务报告批准

本财务报告于2020年8月21日由本公司董事会批准报出。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	0.00	
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)	253,519.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-102,489.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
小计	151,029.62	
减: 所得税影响额	31,435.63	
少数股东权益影响额(税后)	0.00	
合计	119,593.99	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-14.86	-0.27	-0.27
扣除后归属于母公司普通股股东的净利润	-14.98	-0.27	-0.27

西安创典全程地产顾问股份有限公司

二〇二〇年八月二十一日

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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:

西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室