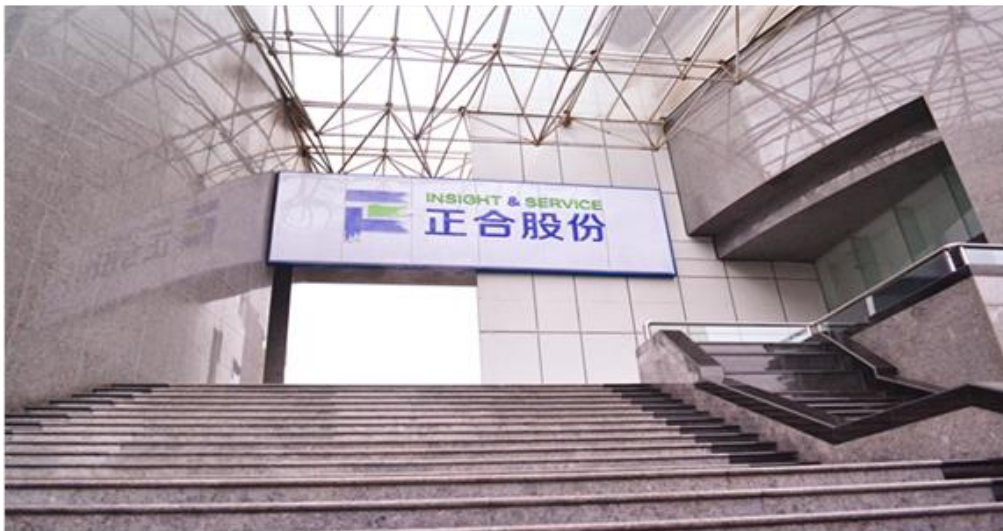




正合股份

NEEQ:834209

成都正合地产顾问股份有限公司  
(Chengdu Zhenghe Real Estate  
Consultants Corp.,Ltd.)



半年度报告

— 2020 —

## 公司半年度大事记

1. 正合股份在 2020 年中国房地产 TOP10 榜单中高居全国房地产策划代理百强第 10 位。至此，正合股份已连续 11 年荣膺“中国房地产策划代理百强企业”称号。



2. 正合股份管理层团队及基层管理干部参加了 2020 年经营管理年会。通过专题分享、圆桌论坛、工作汇报的形式总结了 2019 年各业务线工作、发布了 2020 年战略落地关键工作计划。



3. 正合股份研究院推出《正合股份 2019 年西部五城年报》，就西部重点五城（成都、重庆、贵阳、西安、昆明）的宏观经济发展、人口迁入、房地产调控政策、市场特征及后市发展等方面进行分析解读。



4. 7 月，正合股份研究院及各城市公司联合发布《正合股份 2020 西部五城半年报》，就成都、重庆、贵阳、西安、昆明五大城市上半年的房地产市场情况作出总结报告，并就当前的政策导向、货币政策、未来供需情况对 2020 年下半年五城市的市场发展做出预判。



5. 重庆两江新区在悦来国际会展城举办高品质生活宜居地建设论坛“开放两江 智慧之城”，正合股份发言人就重庆两江新区建设主题做发言。



6. 正合股份开展 2020 城市争霸赛—“练摊吧正合人！”疫情期间我们很遗憾无法线下相聚，但即使相隔千里，我们仍然可以在线上放肆一夏。打卡 show、才艺 show、工作 show，正合人线上火热 battle。



7. 针对疫情对市场的冲击，正行致远公司发布正合战役特刊，探讨疫情后房地产行业发展变革及将发生的系统性升级。



8. 2020 年伊始，新冠肺炎疫情爆发。面对困难，正合为守护每个家庭而战，为市场回温助力。正合捐赠物资进社区；研发小程序解决线上购房难题；开设可溯源的生鲜购买渠道；通过线上直播及视频栏目对房地产专题答疑解惑；发布最新地产市场研究报告。通过正合大学、讲师直播等方式使员工扩充专业知识。正合人一直在努力，坚信众志成城，定能共克时艰！



---

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据和经营情况 .....	9
第四节	重大事件 .....	23
第五节	股份变动和融资 .....	27
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 .....	30
第七节	财务会计报告 .....	33
第八节	备查文件目录 .....	98

## 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。

公司负责人毛勇、主管会计工作负责人付晓非及会计机构负责人（会计主管人员）付晓非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

## 【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
(一) 宏观政策风险	<p>1. 疫情冲击下经济下行压力加剧，存在资产通胀、实体通缩的局面，对房地产行业宏观影响存在不确定性；</p> <p>2. 新型城镇化建设与生产要素市场化配置推进，资源向核心城市/区域聚集，边缘城市将面临更强的虹吸分流风险；</p> <p>3. 房地产仍为经济“压舱石”，“房住不炒”基调延续，“因城施策”灵活高频，进一步加剧区域分化，对宽松调控带来的市场上行窗口期的把握难度提升。</p>
(二) 行业经营风险	<p>1. 部分城市新房代理销售佣金率有所下降；</p> <p>2. 新房销售规模见顶；</p> <p>3. 迎合 C 端客户消费习惯的变化，平台化公司发展速度较快；</p> <p>4. 疫情延缓销售节奏且一定程度制约消费力，房企抗风险能力差异逐渐显现，地产行业洗牌加速。</p>
(三) 投入新业务风险	<p>目前投入的大数据智能精准营销、线上购房营销工具等创新业务领域，是公司战略发展和企业转型升级的一个路径，鉴于房地产业务为低频交易，线上业务商业模式尚不成熟。</p>
(四) 人力资源风险	<p>公司为轻资产型商业模式，属人力、智力密集型企业，持续提升人力资源管理水平直接影响公司运营效率和经济效益。</p>
(五) 应收账款余额较大的风险	<p>截至报告期末，公司总资产约 372,055,667.70 元，与期初相比减少 8.95%，应收账款余额 143,212,084.28 元，占总资产的比例为 38.49%。应收账款一直是公司重点管理工作，且按坏账准备计提政策足额计提了坏账准备金。但随着开发商基于资金高周转的资金管理模式变化以及为应对疫情影响而储备资金，导致应收账款催收难度明显加大。受国家宏观调控，金融政策方面对房地产行业的融资限制越来越多，部分开发商融资或偿债能力下降，应收账款回款时间有所增长，或有可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的潜在风险。同时，其他应收款余额 199,298,626.15 元，占总资产的比例为 53.57%，虽然从历史即现行业务模式无法收回可能性较小，但受上述宏观经济形式及房地产行业金融状况影响，延期回收风险有逐渐增加的可能。负债总额约 43,981,927.86 万元，减少约 27.66%。归属于挂牌公司股东的净资产约 328,769,934.95 元，较期初减少约 5.55%。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

是否存在被调出创新层的风险

是 否

## 释 义

释义项目	指	释义
公司、本公司、正合股份、正合、股份公司	指	成都正合地产顾问股份有限公司
四川正合	指	四川正合地产顾问有限公司
素朴文化	指	成都素朴文化传播有限公司
城事营销	指	成都城事营销策划有限公司
正行致远咨询中心	指	成都正行致远企业管理咨询中心(有限合伙)
四川合聚	指	四川合聚房地产顾问有限公司
重庆古麦、重庆正合古麦	指	重庆正合古麦地产顾问有限公司
西安正合	指	西安正合地产咨询有限公司
昆明正合	指	昆明正合房地产经纪有限公司
贵州正行、贵州正行合智	指	贵州正行合智地产顾问有限公司
无界科技	指	成都无界沟通科技有限公司
重庆正合嘉	指	重庆正合嘉地产顾问有限公司
贵州正合	指	贵州正合地产顾问有限公司
正合你意	指	成都正合你意金融服务外包有限公司
正行致远	指	成都正行致远房地产咨询有限公司
西藏华瑜	指	西藏华瑜企业管理有限公司
同行汇智	指	成都同行汇智房地产营销策划中心(有限合伙)
西藏耀邦	指	西藏耀邦企业管理合伙企业(有限合伙)
西藏跃诚	指	西藏跃诚企业管理合伙企业(有限合伙)
西藏联辉	指	西藏联辉企业管理合伙企业(有限合伙)
正合云智	指	成都正合云智数据科技有限公司
成都合略	指	成都合略信息技术有限公司
贵阳合略	指	贵阳合略信息技术有限公司
原乡房屋租赁	指	成都原乡房屋租赁有限公司
悦熙间白	指	成都悦熙间白酒店管理有限责任公司
B 端业务	指	公司以房地产开发商、政府等其他机构的房地产策划咨询业务,代理销售业务、资产服务等
C 端业务	指	公司以房屋业主为服务对象的业务的总称,包括基于客户购房需求的经纪业务、咨询服务、个人金融服务等
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《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	《成都正合地产顾问股份有限公司章程》
主办券商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
报告期	指	2020年1月1日至2020年6月30日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	成都正合地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	Chengdu Zhenghe Real Estate Consultants Corp., Ltd.
证券简称	正合股份
证券代码	834209
法定代表人	毛 勇

### 二、 联系方式

董事会秘书	赵茜
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
联系地址	成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼
电话	028-86249606
传真	028-86245858
电子邮箱	zhaoq@zh1998.com
公司网址	www.zh1998.com
办公地址	成都市东城根上街 95 号成证大厦 2 楼、8 楼、9 楼
邮政编码	610015
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	2000 年 12 月 19 日
挂牌时间	2015 年 11 月 20 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-703 房地产中介服务-7030 房地产中介服务
主要产品与服务项目	房地产中介服务, 房屋开发策划, 房地产投资咨询。（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）
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	113,211,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	四川正合地产顾问有限公司
实际控制人及其一致行动人	毛子涵、毛勇

#### 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	91510100725373285P	否
金融许可证机构编码	不涉及	否
注册地址	成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼	否
注册资本（元）	113,211,000.00	否
注册资本与总股本保持一致。		

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	中信建投
主办券商办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 3 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	中信建投

#### 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	158,020,226.27	209,219,757.62	-24.47%
毛利率%	20.51%	43.57%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-20,312,584.16	17,715,065.05	-214.66%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-22,253,808.61	16,931,294.82	-231.44%
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）	-6.01%	5.95%	-
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）	-6.59%	5.69%	-
基本每股收益	-0.18	0.16	-

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	本年期初	增减比例%
资产总计	372,055,667.70	408,649,689.99	-8.95%
负债总计	43,981,927.86	60,797,374.15	-27.66%
归属于挂牌公司股东的净资产	328,769,934.95	348,098,298.41	-5.55%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.90	3.07	-5.55%
资产负债率%（母公司）	44.69%	42.23%	-
资产负债率%（合并）	11.82%	14.88%	-
流动比率	8.04	6.43	-
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	-57,999,775.78	-9,078,222.83	-538.89%
应收账款周转率	1.13	1.66	-
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%	-8.95%	-5.2%	-
营业收入增长率%	-24.47%	1.05%	-
净利润增长率%	-185.39%	-56.87%	-

## 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-12,368.90
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,253,967.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	72,350.47
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,313,948.76</b>
所得税影响数	372,510.57
少数股东权益影响额（税后）	213.74
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,941,224.45</b>

## 三、 补充财务指标

适用 不适用

## 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

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。执行新收入准则对本期期初合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019年12月31日	累计影响金额		2020年1月1日
		重分类*	重新计量	
预收款项	1,207,036.00	-1,187,036.00		20,000.00
合同负债		1,187,036.00		1,187,036.00

\*注：本公司从客户预收的货款根据新收入准则由预收款项重分类至合同负债。

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年 1-6 月合并利润表项目不产生重大影响。

## 五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 六、 业务概要

公司主营业务为房产销售代理和房地产综合顾问服务,经过 20 年的努力,业务范围遍布西南、西北五省及直辖市,并培养了优秀的城市理解、客户洞察、交易撮合等关键业务能力,沉淀了优秀的 B 端客户资源和行业口碑,成就了稳定正向的企业价值观和有战斗力的优秀团队。公司基于对西部房地产市场的深刻理解以及与各大房地产开发商的良好合作关系,凭借多年的实战经验积累、强有力的营销策划团队、一线员工的客服能力、优秀企业文化的导入等,通过为 B 端客户提供综合顾问、营销策划、代理销售等综合服务,获得相应代理销售收入和顾问收入;通过为 C 端提供购房资讯(C 端指客户端;C 端业务:公司以房屋业主为服务对象的业务的总称,包括基于客户购房需求的经纪业务、咨询服务等)、多环节交易服务,获得相应的服务收入。

### (一) 营销代理业务模式

营销代理业务分为传统代理、全案营销和风险代理三种模式,其中:传统代理业务指房地产开发商委托销售代理机构对楼盘进行销售及策划服务,并收取佣金。全案营销指开发商将项目推广费用和销售代理费用打包给代理机构,以实现有效控制开发商营销成本的代理方式。代理机构根据市场情况和专业判断,制定相应的营销策略,高效使用营销费用,完成销售任务。代理机构通过专业能力提高营销效率,从而降低推广成本,提升项目整体经济效益。风险代理指代理机构根据自身对项目的定位或者开发商已定位的产品进行销售判断,对开发商的销售风险进行前置承担,确保开发商能定期回款,从而相对保证开发商的营销效率。开发商为控制自身风险,与代理机构实行风险共担,由代理机构支付风险代理的保证金,并承担全部的营销推广费用。由于为开发商承担相应的风险,开发商会给予代理机构一定数额的奖金。

### (二) 综合顾问业务模式

顾问公司业务服务领域除成都本土区域,同时向省内二、三线城市纵深发展,并进一步向省外不断扩张,深耕西安、贵阳市场,开拓昆明等新兴市场,实现西南重点城市全覆盖。正合顾问秉持提供“泛咨询顾问+”专业发展理念,以行业发展趋势判断及市场需求升级为背景,积极探索产业地产发展模式,向“工业新城模式、田园综合体模式、城市更新模式、城市 TOD 模式、文旅小镇模式”等领域深度研究,并努力实践以满足行业全产业链发展战略需求。顾问公司在坚定主营业务发展基础上,持续深耕创新业务领域,逐步向综合咨询顾问服务领域转型。

### (三) 大数据智能营销及线上业务

公司积极探索互联网营销业务,大数据智能营销业务在 2019 年已经取得了实质性的进展,业务模式更加丰富,形成云找客、线上购房两大业务线,精准投放、智能外呼、用户洞察、saas 定制(线上购房程序)、新媒体品牌推广等五大服务产品。国内业务覆盖 9 个省、23 个城市,除主营房地产行业以外,业务涉猎家居家装、快消、展会服务、教育、餐饮等多个行业,服务百余家合作伙伴。

2020 年,疫情对基于大数据的精准营销业务需求明显增加,公司进一步整合了国内多家大流量平台资源,在腾讯、阿里云、百度、京东、中国电信达成长期合同的基础上,增加对更多细分媒体资源合作,今日头条、抖音、UC、网易、新浪、搜狐、搜狗等,使产品运营执行更加精准,投放成本更加优化,产品落地效果更佳,老客户复购率继续提升,提高自身产品竞争力,从而实现大数据精准营销业务的综合市场竞争力和抗击外部市场风险的能力。

报告期内,公司商业模式未发生重大变化。

## 七、 经营情况回顾

### (一) 经营计划

公司计划在夯实传统代理、顾问业务的基础上,持续提升创新营销模式,努力实现新业务的布局,并优化公司管理,在新形势下,保持稳定发展。

### (二) 行业情况

#### 1. 坚守“房住不炒”底线,政策调控边际改善

2020年以来,应对疫情冲击以及内外环境的不确定性,全年以“六稳”、“六保”为着力点,加大逆周期调节力度,财政政策更加积极有为,强调资金的直达性;货币环境相对宽松,保持“适总量”态势以促进经济稳步恢复。

房地产调控方面,地产领域资金监管依然严格,但房企境内信用债规模显著增加(截至7月21日,国内地产债的发债规模达3764.63亿元,同比增幅14.11%),海外债复苏(截至7月21日,房企境外发债规模已达416.32亿美元,超过2017年全年规模,且接近2018年全年规模),融资成本有所下降。“房住不炒”原则下,“因城施策”灵活高频,多地出台支持合理住房需求的落户、人才、公积金等政策调整,但涉及限购、限贷、限价、限售等红线的政策均被撤回,以保障房地产市场的平稳运行。

#### 2. 全国房地产市场复苏进程稳健

2020年上半年,全国房地产开发投资同比增速1.9%,恢复正增长。全国商品房成交总量虽不及去年同期(全国商品房销售面积同比下降8.4%),但销量同比增速呈现逐月回升态势,5月起单月商品房销量同比已为正值,全国市场稳步恢复。

从2020年上半年房地产市场交易情况来看,城市分化加剧。长三角城市市场恢复节奏较快,市场呈现一定韧性。土地市场方面,一线城市热度不减,住宅类土地交易量价齐涨,二线城市价格虽然具备韧性,但成交面积同比下滑12.8%。

### (三) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位:元

项目	本期期末		本期期初		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	30,577,960.45	8.22%	90,974,877.71	22.26%	-66.39%
应收票据	3,875,723.96	1.04%	100,000.00	0.02%	3,775.72%
应收账款	116,837,126.46	31.40%	109,403,022.95	26.77%	6.80%
预付款项	4,852,920.52	1.30%	2,466,860.17	0.60%	96.72%
其他流动资产	490,231.40	0.13%	956,803.27	0.23%	-48.76%
应付账款	462,642.64	0.12%	1,548,519.13	0.38%	-70.12%
预收款项	50,000	0.01%	20,000	0.00%	150%
合同负债	2,071,241.05	0.56%	1,187,036.00	0.29%	74.49%
应交税费	5,933,090.50	1.59%	20,091,865.17	4.92%	-70.47%
其他应付款	7,236,783.91	1.95%	2,866,108.94	0.70%	152.5%

#### 资产负债项目重大变动原因:

1. 货币资金减少66.39%主要系受疫情影响,公司收入降低回款周期拉长所致;

2. 应收票据增加 3775.72%主要系全资子公司重庆古麦公司催收账龄较长应收账款收到商业承兑汇票;
3. 预付账款增加 96.72%主要系悦熙间白酒店装修预付款;
4. 其他流动资产减少 48.76%主要系受疫情影响, 开票收入减少, 预缴增值税税款降低;
5. 应付账款减少 70.12%主要系疫情期间业务下降导致应付账款减少;
6. 合同负债增加 74.49%主要系西安公司和贵阳公司预收的在执行项目的营销策划费增加导致;
7. 预收款项增加 150.00%主要是酒店业务得预收客户的款项增加导致;
8. 应交税费减少 70.47%主要系受疫情影响, 收入减少导致应缴增值税和企业所得税降低;
9. 其他应付款增加 152.5%主要系成都合略及昆明正合代收代付业务量增加, 代收款尚未支付所致。

## 2、营业情况分析

### (1) 利润构成

单位: 元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	158,020,226.27	-	209,219,757.62	-	-24.47%
营业成本	125,615,255.89	79.49%	118,054,224.15	56.43%	6.40%
毛利率	20.51%	-	43.57%	-	-
税金及附加	649,232.04	0.41%	1,273,497.02	0.61%	-49.02%
销售费用	9,698,782.66	6.14%	11,850,874.60	5.66%	-18.16%
管理费用	43,545,413.14	27.56%	40,810,107.59	19.51%	6.70%
研发费用	-	-	3,053,865.66	1.46%	-100%
财务费用	-947,435.35	-0.60%	-134,404.51	-0.06%	604.91%
其他收益	2,966,743.76	1.88%	1,296,504.78	0.62%	128.83%
信用减值损失	515,191.63	0.33%	-5,660.79	0.00%	-9,201.06%
资产处置收益	-12,368.90	-0.01%	-970.10	0.00%	1,175.01%
营业利润	-17,104,323.12	-10.82%	35,612,788.58	17.02%	-148.03%
营业外收入	83,695.36	0.05%	18,352.96	0.01%	356.03%
营业外支出	11,344.89	0.01%	171,181.46	0.08%	-93.37%
利润总额	-17,031,972.65	-10.78%	35,459,960.08	16.95%	-148.03%
所得税费用	3,385,805.79	2.14%	11,547,666.89	5.52%	-70.68%
净利润	-20,417,778.44	-12.92%	23,912,293.19	11.43%	-185.39%

#### 项目重大变动原因:

1. 税金及附加减少 49.02%主要系受疫情影响, 收入减少, 应缴增值税减少所致;
2. 研发费用减少 100%主要系受疫情影响, 上半年, 研发项目暂停所致;
3. 财务费用增加 604.91%主要系受疫情影响, 资金周转减慢, 日均存款额上升, 导致存款利息增加;
4. 其他收益增加 128.83%主要系重庆公司收到 2019 年度的企业所得税返还和增值税返还所致;
5. 信用减值损失减少 9201.06%主要系上半年应收账款回款加强冲销前期坏账金额导致;
6. 营业外收入增加 356.03%主要系供应商管理水平提升, 我司严格对销售人员的考核处罚导致;
7. 营业外支出减少 93.37%主要系公司通过加强对销售人员的考核, 降低了客户对我司的处罚;
8. 所得税费用减少 70.68%主要系受疫情影响上半年公司利润下降, 导致所得税费用减少。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	158,020,226.27	209,219,757.62	-24.47%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	125,615,255.89	118,054,224.15	6.40%
其他业务成本			

**按产品分类分析：**

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减
代理费收入	136,637,336.62	119,101,688.53	12.83%	-28.70%	9.49%	-70.32%
顾问费及其他收入	21,382,889.65	6,513,567.36	69.54%	21.54%	-29.81%	47.15%

**按区域分类分析：**

适用 不适用

**收入构成变动的的原因：**

毛利率变动主要系受疫情影响，代理销售的难度增加，成本增加导致毛利率下降；其他收入和顾问费受因人力成本控制，成本减少，导致毛利率上升。

**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	-57,999,775.78	-9,078,222.83	-538.89%
投资活动产生的现金流量净额	-2,397,141.48	-181,074.54	-1,223.84%
筹资活动产生的现金流量净额		-3,414,000.00	100.00%

**现金流量分析：**

1. 经营活动产生的现金流量净额减少 538.89%主要系受疫情影响，回款减缓及保证金支付导致；
2. 投资活动产生的现金流量净额减少 1,223.84%主要系公司购置住房所致；
3. 筹资活动产生的现金流量净额增加 100%主要系上半年未进行股利分配。

**八、主要控股参股公司分析**

**(一) 主要控股子公司、参股公司经营情况**

适用 不适用

公司直接控股子公司共十四家，间接控股子公司七家，报告期内存续及新增子公司如下：

(1) 重庆古麦成立于 2011 年 1 月 5 日，注册资本为人民币 100 万元，本公司对该公司的持股比例为 87.38% ；

(2) 贵州正行合智成立于 2011 年 4 月 21 日，注册资本为人民币 100 万元，本公司对该公司的持股

比例为 73.10%;

(3) 西安正合成立于 2011 年 12 月 29 日, 注册资本为人民币 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100.00%;

(4) 昆明正合成立于 2013 年 6 月 19 日, 注册资本为人民币 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100.00%;

(5) 无界沟通成立于 2014 年 8 月 26 日, 注册资本为人民币 1000 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(6) 重庆正好成立于 2015 年 8 月 10 日, 注册资本为人民币 10 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%; 该公司已于 2019 年 12 月 10 日注销 (公告编号: 2017-054);

(7) 重庆正合嘉成立于 2015 年 11 月 25 日, 注册资本为人民币 500 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(8) 正合你意成立于 2016 年 2 月 25 日, 注册资本为人民币 1000 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(9) 贵州正合成立于 2016 年 3 月 31 日, 注册资本为人民币 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(10) 正行致远成立于 2016 年 4 月 1 日, 注册资本为人民币 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(11) 西藏华瑜成立于 2016 年 7 月 18 日, 注册资本为人民币 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(12) 同行汇智 2016 年 7 月本公司的子公司西藏华瑜与牟琦共同出资设立同行汇智, 该合伙企业的认缴出资总额为 100 万元, 西藏华瑜认缴出资额为 100 万元, 占认缴出资总额的 98.04%;

(13) 西藏耀邦 2016 年 8 月本公司的子公司西藏华瑜与刘康、重庆峰盛科技有限公司共同出资设立西藏耀邦, 该合伙企业的认缴出资总额为 300 万元, 西藏华瑜认缴出资额为 216 万元, 占认缴出资总额的 72%;

(14) 西藏跃诚 2016 年 8 月本公司的子公司西藏华瑜与石磊、格勒共同出资设立西藏跃诚, 该合伙企业的认缴出资总额为 100 万元, 西藏华瑜认缴出资额为 80 万元, 占认缴出资总额的 80%;

(15) 西藏联辉 2016 年 9 月本公司的子公司西藏华瑜与韩习共同出资设立西藏联辉, 该合伙企业的认缴出资总额为 100 万元, 西藏华瑜出资额为 80 万元, 占认缴出资总额的 80%; 2017 年 4 月经工商变更, 西藏华瑜出资额为 99 万元, 占认缴出资总额的 99%;

(16) 正合云智 2017 年 4 月本公司出资 100 万元设立正合云智, 该公司注册资本为 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(17) 合略信息 2017 年 10 月本公司出资 500 万元设立合略信息, 该公司注册资本为 500 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(18) 原乡房屋租赁 2017 年 10 月本公司出资 1000 万元设立原乡房屋租赁, 该公司注册资本为 1000 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(19) 西安众聚协同 2018 年 8 月本公司与公司员工李国瑞共同出资设立西安众聚协同, 该公司注册资本为 100 万元, 本公司认缴出资额为 51 万, 占认缴出资总额的 51%; 该公司已于 2020 年 4 月 1 日, 经总经理办公会通过《关于对西安众聚协同互联网科技有限责任公司追加投资的议案》; 公司拟以正合股份全资子公司既众聚协同大股东成都无界以实缴金额原值收购李国瑞持有的 49% 股份; 收购后, 西安众聚协同互联网科技有限责任公司为成都无界科技全资子公司, 为正合股份全资孙公司;

(20) 贵阳合略 2018 年 7 月本公司出资 100 万元设立贵阳合略, 该公司注册资本为 100 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(21) 四川合聚 2018 年 7 月本公司出资 1000 万设立四川合聚, 该公司注册资本为 1000 万元, 本公司对该公司的持股比例为 100%;

(22)悦熙间白 2019 年 11 月本公司与自然人符立华共同出资设立成都悦熙间白酒店管理有限责任公司，该公司注册资本为 100 万元，本公司认缴出资额为 60 万,占认缴出资总额的 60%。

重要子公司经营情况如下表：（合并抵消前）

√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
重庆正合嘉	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	5,000,000.00	86,546,150.51	61,814,426.01	32,298,766.55	11,153,098.66
重庆正合古麦	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	1,000,000.00	18,761,524.91	16,767,012.67	474,081.84	2,473,153.12
贵州正行合智	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	1,000,000.00	10,323,078.23	5,815,537.76	-	-8,676.36
贵州正合	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	1,000,000.00	47,560,505.38	19,004,435.77	15,345,540.67	3,595,675.56
西安正合	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	1,000,000.00	12,763,352.35	-17,169,468.93	9,789,711.15	-6,129,980.69
昆明正	子公司	代理销	密切相关	经营相关	1,000,000.00	24,927,529.82	-4,798,583.68	19,892,184.02	2,033,731.79



合		售	关						
无界沟通	子公司	租售业务	密切相关	经营相关	10,000,000.00	77,946,169.66	-30,586,319.97	398,759.05	-1,973,706.25
正合你意	子公司	金融代理	密切相关	经营相关	-	402,678.72	-2,325,544.56	-16,580.00	-140,343.12
正行致远	子公司	顾问咨询	密切相关	经营相关	-	3,262,651.08	-3,792,153.91	3,060,094.29	-1,094,393.66
西藏华瑜	子公司	投资管理	密切相关	经营相关	-	138,209,314.62	116,320,279.62	-	-9,324.62
正合云智	子公司	数据业务	密切相关	经营相关	-	1,478,723.41	-20,451,956.47	1,717,672.49	-1,535,160.05
成都合略	子公司	租售业务	密切相关	经营相关	-	1,429,764.67	-5,054,453.53	38,955.35	-1,111,279.04
原乡房屋租赁	子公司	酒店业务	密切相关	经营相关	-	1,739,797.84	-521,858.36	-	-518,098.88
四川合聚	子公司	代理销售	密切相关	经营相关	-	3,984.58	-6,015.42	-	-303.68

(二) 报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

合并财务报表的合并范围是否发生变化

是 否

(三) 合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

## 九、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、 对非标准审计意见及关键审计事项的说明

### 1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

### 2. 关键审计事项说明

适用 不适用

## 十一、 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

#### 一、对股东的责任

公司不断完善投资者保护相关制度，注重保护投资者表决权、知情权、质询权及参与权，维护投资者关系并做好信息披露管理工作。

#### 二、对员工的责任

公司本着对外有竞争力、对内公平性的原则，每年邀请专业机构提供市场数据进行薪酬政策的有效比对同时对内部的绩效机制进行优化。重视员工培训工作，创立正合大学，形成了不同专业岗位在各自的发展通道上的课程体系，包括专业类、职业素养类、管理类、企业文化等。

疫情期间，全力驰援一线员工，守护正合家人。在此至暗时刻，守好事业，护好员工，是公司对社会最好的交代。正合全线开展线上办公，积极推动应对措施，调整战略计划。为了保障员工的身心健康，筹备复工物资，出台《疫期办公卫生安全管理办法》保障员工办公安全，为员工准备酒精及口罩等基本物资，定期对办公环境进行消毒清扫，并倡导全员居家办公期间积极学习，正合大学开设“开学季直播大讲堂”、“技能训练班”等线上直播课程，为正合人的“闭关修炼”助力。

#### 三、对客户的服务

正合的愿景是成为中国一流的房地产智力服务企业，企业使命为客户提供持续满意的房地产智力服务。积累客户资源超过 240 万个。正合股份已经完成了在西部重点市场的战略布局；成立了重庆子公司、贵阳子公司、昆明子公司、西安子公司，依托总部技术平台输出、本地执行管控的模式，为客户提供严格保障的营销代理服务。专攻顾问业务的正行致远公司也已于 2016 年正式成立，截止目前已服务 350 个客户，超 65%重复购买率，完成约 700 个策划服务，服务版图覆盖全国 30 余个城市。

特殊时期下，正合运用专业多面攻坚，助力市场回稳。正合对市场的解读能力较强，面对疫情影响下，经济严峻的形式，正合研究院立即启动市场研究工作，就“市场走势”、“政策调控”、“消费者变化”等热点关注话题进行了深入解读，帮助各大房企洞察下半场走势及消费者的消费习惯变化。各业务线在此期间也推出了话题专栏，市场动态晚报等形式的分享，密切关注着疫情发展与楼市动态。

同时，就当下复工困难的大背景，正合积极与媒体合作，共同发声，正合股份董事长做客成都电视台谈“中小企业经营困难的缓解措施”；正合股份发言人做客乐居线上直播，与业内同行共探“疫情下的成都楼市”、“疫情下的重庆楼市”。

为解决购房消费者的困惑，正合想住资深房产编辑/知乎房产大V“串儿哥”开通直播和视频栏目，1对1的和购房者聊楼市，答疑解惑。

2月下旬，售楼部陆续复工，根据成住建防疫发[2020]33号文件要求，消费者前往售楼部看房，需要进行网上预约，正合研发团队在短短3天的时间内上线了「约房宝」小程序，及时解决了有购房需求的消费者的购房难题。

疫情期间，正合租售中心为坚守在一线的武侯区、锦江区、温江区、青羊区、郫都区共15个小区及写字楼物业公司的物业同事送去了第一批220升消毒酒精。与物业同事携手，为社区安全再筑一道墙。随即各个社区租售同事再分两批手工分装2000瓶、700瓶消毒酒精，把物资第一时间无接触的送到业主手上，为守护更多家庭而战。

疫情影响居家期间，正合人联系了13家供应商，为业主提供新鲜安全可溯源的生鲜，同时保证及时配送。从收货到消毒，经过二次分拣和无接触送货上门。为成都6个社区、496个家庭提供了社区生鲜惠民配送服务，包含102种安全、健康的可溯源菜品。少一人出门，多一份安心！

#### 四、对环境的责任

正合股份始终把节约能源、充分利用资源、降低成本、降低消耗作为企业持续发展和服务客户的重要手段来抓。一方面公司从自我做起，提高环保意识，遵守环境法纪，提倡节能降耗。另一方面，公司虽为轻资产类非生产型企业，但在服务客户完成顾问项目时，将节能环保责任作为重点研究方向，在方案中充分考虑生态环境保护因素，节约建设资源，确保提供美化城市环境的商业运作方案。

#### 五、对公益的责任

公司属于人力、智力密集型企业，现有员工1200余人。多年来公司积极参与校招，为毕业生群体提供就业机会及就业岗位，为政府分忧解难，为毕业生就业成才铺路搭桥。公司致力于为股东、员工和客户创造价值，积极履行纳税义务，支持国家经济建设，积极建言献策，为行业健康发展贡献正合智慧。

公司凭借对房地产行业深入的研究，长期为政府部门的房地产行业政策研究、管控措施的制定等献计献策，帮助地区政府有效防范房地产行业系统性风险，促进地方经济健康发展。公司积极践行社会责任，积极投身教育脱贫事业。公司通过得荣县红十字会认领特殊未成年子女7名学生，长期帮扶，直至完成学业。

疫情发生后，正合积极响应国家、属地政府的防疫政策，踊跃加入到战“疫”部队。在资源紧缺期间，正合积极联络医疗资源渠道，捐赠了1000只一次性口罩给成都市青羊区红十字会，即刻用于府南街道及金沙街道办事处，及时解决了街道办事处资源紧缺的现状。

正合人为守护每个家庭而战，为市场回温而努力，正合社会责任履行，我们一直在行动！

## 十二、 评价持续经营能力

公司为业务覆盖西南的房地产综合服务商。正合品牌初创于1998年，是市场较早提供房地产顾问咨询及营销代理业务的专业机构之一，2020年，公司再次荣膺“中国房地产策划代理百强企业”，综合实力位列全国第10位。自2006年以来，公司业绩持续领先同行业，奠定了西南市场的领军地位。随着房地产行业高速度、无差异的扩张期过去后，越来越多的政府机构、开发商需要更精准的顾问策划服务，而在这一领域，尤其是西南地区，正合已经建立起了良好的品牌和业务基础，数年来，正合已成功全程代理营销800余个地产项目，代理销售金额超过2700亿元，销售业绩连续12年在西南代理市场位列前茅。迄今为止，正合股份已经完成了在西南重点市场的战略布局；成立了重庆子公司、贵阳子公司、昆明子公司、西安子公司，依托总部技术平台输出、本地执行管控的模式，为客户提供专业的地产顾问、前期策划、销售代理服务。公司拥有优质的客户群体，已进驻西南区域的中国百强地产企业中80%以上是公司的客户。二十年来公司先后服务过万科、保利、绿地、华侨城、中粮等600余个开发商。其中，公司与万科、绿地、中海、保利、华润等全国前十强房企保持长期战略合作，与万达、华侨城、复地、中信、文旅等复合产业领军者建立了密切的合作关系。公司专业能力深受客户好评，每年高达30%-40%的老客户重复购买率，是西南首家新三板挂牌的房地产综合服务商。公司在持续保持代理、顾问等传统业务持续领先的同时，发力互联网房产综合服务、智能营销、产业地产等新业务领域。发挥公

司自身在房地产专业能力、客户服务能力、客户资源、区域社会资源等方面的优势，在资本市场助力下探索创新，在巩固代理及顾问两大业务领先优势的基础上积极拓展智能营销及其他服务板块，以全面构建房地产全链条服务生态。2020年上半年，疫情期间公司基于技术和人才的积累快速应对，用不到一周准备时间，为数十个客户的三百多个楼盘提供了线上服务，在复工一个月以后，交易服务量基本恢复到正常水平。

### 十三、公司面临的风险和应对措施

#### 1. 宏观政策风险

##### 1.1 疫情冲击下经济下行压力加剧，财政政策积极有为、货币政策宽松运行以稳定基本经济盘，但流动性不断流向资产领域，造成资产通胀、实体通缩的局面，宏观政策风险突出

2020年上半年，新冠疫情对经济社会发展带来了前所未有的冲击，1季度GDP同比增速首为负值（-6.8%）。随着3月份开始陆续复工复产以及疫情中心武汉的解禁，国内疫情防控进入常态化，并且和经济发展实现较好平衡，二季度GDP已呈现同比正增长。

贫富分化和金融市场的发展，导致了实体与资产领域价格走势的分化。信用宽松的情况下，实体需求偏弱，流动性不断流向资产领域，股市走热，核心城市房价抬头，资产领域通胀，而实体经济仍有通缩的压力。

##### 1.2 新型城镇化建设与生产要素市场化配置推进，资源向核心城市/区域聚集，边缘城市将面临更强的虹吸分流风险

2020年4月，《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》、《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》先后出台，进一步推动户籍制度改革，消除人才流动障碍、促进农村土地改革，“人地钱挂钩”，优化资源配置、加快城市群及都市圈建设，引导人口、资源、产业的集中，核心城市经济发展将更具潜力，在负载未饱和阶段，对周边中小城市的虹吸效应将更为明显。

##### 1.3 房地产仍为经济“压舱石”，“房住不炒”基调延续，“因城施策”灵活高频，进一步加剧区域分化，对宽松调控带来的市场上行窗口期的把握难度提升

2020年以来财政部、统计局、央行等部门继续强调“房住不炒”定位，明确房地产金融领域“因城施策”与“不将房地产作为短期促进经济的手段”相配合。受疫情影响，各地陆续出台稳定市场的政策，通过允许延期交房、延期缴纳出让金、提前预售、减免税费等方式降低房企资金压力；放宽落户门槛、加大人才招引力度等方式，扩容市场需求。但同时，个别城市放宽限购、限贷、限售，触及“房住不炒”底线，迅速被撤回。此外，随着一线城市、长三角城市房地产市场回暖，7月以来，深圳、宁波、南京、东莞等城市陆续出台收紧性政策，快速抑制市场过热发展。

#### 应对措施：

国际关系、经济形势、疫情发展等方面不确定因素较多，房地产领域将保持动态化调控，且政策松紧变化频率或将更为频繁。须积极关注国家宏观政策动向、紧密跟踪城市市场风向，持续提高传统代理业务运营能力，向管理要效益。

基于“一城一策”的宏观背景，公司所在的五个地区市场反应各不相同，房价调控的方向和力度均不同，在营销应对方面更需因地制宜，把握政策宽松带来的窗口期，紧跟刚性支撑需求的释放，结合棚改和人才引进政策主力释放区域，布局公司代理资源，降低经营风险。

#### 2. 行业经营风险

##### 2.1 部分城市新房代理销售佣金率有所下降

2020年以来银保监会、央行等部门持续在强调对房地产金融风险的防范，金融政策方面对行业发展的限制越来越多。开发商为提高资金周转效率，加大了渠道投入。由此，导致头部开发商议价能力提升，代理销售佣金率下降。

##### 2.2 行业销售规模见顶

2019年，全国房地产销售总额接近16万亿元，同比增长6.5%，增速相较2018年低了1.5个点，全国商品房销售面积同比下降0.1%，行业销售规模已见顶。同时，土地资源日益稀缺，城市核心区域已经从增量开发转为存量运营。随着棚改进入尾声，全国老旧小区改造工作全面加速，社区商业运营迎来切入机会，为满足不断迭代升级的商业消费需求，资源的整合能力与后期精细化的运营能力将会是核心竞争力。

### 2.3 迎合C端客户消费习惯的变化，积极探索新的营销模式

随着互联网技术的迭代发展以及消费者对体验感的重视，自媒体营销号、线上售房、自播售房、看房辅助神器等新的营销方式异军突起。创新消费场景，提供便利度更高的消费服务，升级消费体验或带来新的增长点。

### 2.4 疫情延缓销售节奏且一定程度制约消费力，房企资金压力升级，头部房企抗风险能力更强，行业洗牌加速

受新冠疫情影响，行业各环节开复工延期，项目建设周期拉长，线下交易活动受阻，商品房销售遭受重挫，房地产开发投资节奏被迫放缓，作为资金密集型产业，收入剧减、支出依旧是房企面临的压力。随着国内疫情的控制，以及上半年宏观调控相对宽松的背景下，全国房地产市场稳步恢复，但区域分化及头部效应明显，行业整合洗牌加速。

“后疫情”时代，为促进经济恢复，宏观调控更加积极灵活，但仍会严防金融房地产等高风险领域，“房住不炒”基调下，“因城施策”精准及时应对区域市场波动，保证行业稳步发展。另一方面，经济形势的多变及疫情发展存在反复的可能，实体经济通缩压力增大，“稳就业”面临严峻挑战，居民收入受影响，家庭储蓄率提高，消费方向偏防御且回归刚性，消费能力和积极度均受影响，居民对购房等大宗物品的交易将更加谨慎。

#### 应对措施：

公司服务的B端客户集中在大型房地产商，包括央企、国企和上市公司，其抗风险能力较强，并且在目前的宏观背景下更具竞争优势。中长期来看，公司服务的C端客户集中在中西部地区，居住消费升级空间优势明显。继续花大力气在公司交易服务专业能力、规划化运作体系、为客户创造价值下功夫，夯实公司业务根基。同时，深入了解市场政策下出现的新机会点，预判公司进入的可能性以及可实现的商业模式。

### 3. 投入新业务的风险

全资子公司正合云智投入的大数据智能精准营销、线上购房营销工具等创新业务领域，是公司战略发展和企业转型升级的一个路径，前期投入了一定的研发费用。且公司通过全资子公司成都原乡房屋租赁公司试水旧城改造也具有新业务成本投入的风险。

#### 应对措施：

①前期深入行业等多维度调研，加强对业务开发方向的控制；②专业角度：提高研发专业能力，加速成果收入转换；③已完成组织架构升级，使人力成本发挥更大作用；④内部管理角度：加强内部运营管理，对预算与成本管理方面的有效把控。综上，降低或释放新业务成本投入的风险。

### 4. 人力资源风险

公司为轻资产型商业模式，属人力、智力密集型企业，持续提升人力资源管理水平直接影响公司经营效率和经济效益。

#### 应对措施：

公司已对人员结构、岗位进行分析，做好技能评定和人岗匹配工作。进一步完善员工晋升通道，结合绩效管理和职业测评情况，选择具有培养潜力的员工制定培养计划。根据后备人才培养需求，制定选、育、用、管、培等人才管控机制，建立科学有效的激励约束机制以及股权激励制度，让优秀人才留得住，与公司共建共享共成长。传承和创新企业文化，保持文化活动连续性，在制度、日常工作方式、流程中彰显文化精神。进一步加强仪式文化的塑造，例如奖励、员工晋升等，通过仪式增强员工的荣誉感和成就感，为企业文化积淀筑牢基石，切实体现人文关怀，彰显企业良好形象和口碑，不断增强企业凝聚

力和向心力。

#### **5. 应收账款余额较大的风险**

截至报告期末，公司总资产约 372,055,667.70 元，与期初相比减少 8.95 %，应收账款余额 143,212,084.28 元，占总资产的比例为 38.49%。应收账款一直是公司重点管理工作，且按坏账准备计提政策足额计提了坏账准备金。但随着开发商基于资金高周转的资金管理模式变化以及为应对疫情影响而储备资金，导致应收账款催收难度明显加大。受国家宏观调控，金融政策方面对房地产行业的融资限制越来越多，部分开发商融资或偿债能力下降，应收账款回款时间有所增长，或有可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。同时，其他应收款余额 199,298,626.15 元，占总资产的比例为 53.57%，虽然从历史即现行业务模式无法收回可能性较小，但受上述宏观经济形式及房地产行业金融状况影响，延期回收风险有逐渐增加的可能。负债总额约 43,981,927.86 万元，减少约 27.66%。归属于挂牌公司股东的净资产约 328,769,934.95 元，较期初减少约 5.55%。

#### **应对措施：**

公司持续加强应收账款的管理，不断提升客户服务质量，提升客户满意度，并强化了多层次立体催收工作落实责任，并组织专人对应收账款进行持续跟踪管理与督导催收，并根据新出现的问题，不断完善绩效考核方式，做到从客户满意度提升到结算收款各环节责任清晰、相互协作。

## 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	√是 □否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	□是 √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	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	四.二.(二)
是否存在其他重大关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	□是 √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	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重要事项	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

### 二、 重大事件详情

#### (一) 诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	33,358,814.93	780,210.28	34,139,025.21	10.38%

报告期内发生的诉讼、仲裁主要为公司作为原告的委托代理销售合同纠纷案，即公司主动提起的追收应收账款行为。

##### 2、 报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
西藏跃诚企业管理合伙	重庆市祥弘实业(集	拖欠房屋委托代理	25,476,700.00	7.7%	否	-

企业（有限 合伙）	团）有限公 司、重庆盛 唐 叠 彩 山 置 业 有 限 公 司	销售佣金 及违约金				
总计	-	-	25,476,700.00	7.7%	-	-

### 未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

公司控股三级子公司西藏跃诚企业管理合伙企业（有限合伙）作为原告，于 2019 年 7 月 15 日诉重庆市祥弘实业（集团）有限公司、重庆盛唐叠彩山置业有限公司商品房委托代理销售合同纠纷提起诉讼（公司已按提起诉讼的债权金额，配套实施了资产保全措施），该诉讼已被重庆市第一中级人民法院受理，涉及金额 2,547.67 万元，占公司净资产总额的 7.7%。此案截至报告期末，法院已开庭审理，但未宣布判决结果。该项诉讼为公司对应收账款的追收，为对公司有利行为。

### 3、报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

#### （二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务	5,000,000.00	829,000.00
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	270,000,000.00	0

#### （三） 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
收购人	2020/6/8	2020/6/8	收购	其他承诺 符合收购人资格	其他（承诺符合收购人资格）	已履行完毕
实际控制人或控股股东	2020/6/8		收购	同业竞争 承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020/6/8		收购	其他承诺 （尽量避免或减少关联交易的承诺）	其他（尽量避免或减少关联交易的承诺）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020/6/8		收购	其他承诺 （独立性）	其他（保持公众公司独立性，）	正在履行中



收购人	2020/6/8	2020/6/8	收购	其他承诺 (不存在《收购管理办法》第六条情形的承诺)	其他(不存在《收购管理办法》第六条规定的不得收购非上市公司的情形)	已履行完毕
收购人	2020/6/8	2021/6/7	收购	其他承诺 (关于收购过渡期内安排的承诺)	其他(在过渡期内,收购人不会提议改选正合股份董事会,确有充分理由改选董事会的,来自收购人的董事不得超过董事会成员总数的三分之一;不会要求正合股份为收购人及其关联方提供担保;不会利用正合股份发行股份募集资金。在过渡期内,正合股份除继续从事正常的经营活动或者执行股东大会已经作出的决议外,不进行处置公司资产、调整公司主要业务、担保、贷款等可能对公司的资产、负债、权益或者经营成果造成重大影响的事宜。)	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020/6/8	2021/6/7	收购	限售承诺	其他(在收购完成后12个月内不得转让,除收购人与转让方签署了《股权赠与协议》外,无其他控制的与本次收购相关的主体,也不存在股权代持或其他影响挂牌公司控制权稳定性的情形)	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020/6/8		收购	其他承诺 (关于规范运作公众公司的管理能力的承诺)	其他(规范运作公众公司的管理能力)	正在履行中
收购人	2020/6/8	2020/6/8	收购	其他承诺 (有偿聘请第三方中介机构的承诺)	其他(作为正合股份收购事项中的收购方,不存在有偿聘请财务顾问机构、律师事务所、会计师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外的其他第三方的行为,不存在变更或新增聘请第三方的情形)	已履行完毕
收购人	2020/6/8	2020/6/8	收购	其他承诺 (提供信	其他(作为正合股份收购事项中的收购方,所陈述的所有事	已履行完毕

				息真实性、准确性和完整性的承诺)	实及提供的所有文件并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;信息披露不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏)	
收购人	2020/6/8	2020/6/8	收购	其他承诺(收购人基本情况及相关承诺)	其他(《关于毛子涵基本情况及相关承诺》)	已履行完毕
收购人	2020/6/8	2021/6/7	收购	其他承诺(收购后续计划的相关承诺)	其他(1.对公众公司主营业务的调整计划承诺;2.对公众公司管理层的调整计划承诺;3.对公众公司组织机构的调整计划承诺;4.对公众公司章程修改的计划承诺;5.对公众公司资产进行处置的计划承诺;6.对公众公司现有员工聘用计划作重大变动的计划承诺。	正在履行中
收购人	2020/6/8		收购	其他承诺(不注入金融类、房地产类企业或资产的承诺)	其他(不会向正合股份注入任何如小额贷款、融资担保、融资租赁、商业保理、典当、P2P等其他具有金融属性的业务,不会利用正合股份从事其他监管政策不清晰的类金融属性的业务。本人不会向正合股份注入房地产或类房地产业务,不将控制的房地产开发业务的资产置入正合股份,不会利用正合股份直接或间接从事房地产开发业务,不会利用正合股份为房地产开发业务提供任何形式的帮助)。	正在履行中

**承诺事项详细情况:**

以上承诺的具体内容详见公司于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台(www.neeq.com.cn或www.neeq.cc)2020年6月8日发布的《关于新增承诺事项情形的公告》(公告编号:2020-020)。

## 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	113,210,997	100%	-53,865,000	59,345,997	52.42%
	其中：控股股东、实际控制人	48,195,000	42.57%	-48,195,000	0	0.00%
	董事、监事、高管	-	-	0	0	-
	核心员工	-	-	0	0	-
有限售条件股份	有限售股份总数	3	0%	53,865,000	53,865,003	47.58%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	48,195,000	48,195,000	42.57%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		113,211,000	-	0	113,211,000	-
普通股股东人数		57				

#### 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	四川正合地产顾问有限公司	48,195,000	0	48,195,000	42.57%	48,195,000	0	0
2	成都素朴文化传播有限公司	25,685,000	0	25,685,000	22.69%	0	25,685,000	0
3	成都正行致远企业管理咨询中心(有	11,151,000	0	11,151,000	9.85%	3	11,150,997	0

	限合伙)							
4	王武	6,942,500	0	6,942,500	6.13%	0	6,942,500	0
5	深圳市红塔资产-广州农商银行-红塔资产信保凯智专项资产管理计划	5,940,000	0	5,940,000	5.25%	0	5,940,000	0
6	成都城事营销策划有限公司	5,670,000	0	5,670,000	5.01%	5,670,000	0	0
7	罗震东	3,207,000	0	3,207,000	2.83%	0	3,207,000	0
8	周朝辉	2,463,000	0	2,463,000	2.18%	0	2,463,000	0
9	王自华	2,362,500	0	2,362,500	2.09%	0	2,362,500	0
10	成都良知博雅资产管理有限公司	793,000	0	793,000	0.70%	0	793,000	0
<b>合计</b>		112,409,000	-	112,409,000	99.30%	53,865,003	58,543,997	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

毛子涵实际控制四川正合地产顾问有限公司，四川正合地产顾问有限公司实际控制成都城事营销策划有限公司。毛勇系成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人。毛勇和毛子涵为父子关系。成都素朴文化传播有限公司控股股东简小千与公司第八大股东周朝辉为夫妻关系。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （一） 控股股东情况

公司控股股东为四川正合地产顾问有限公司，成立于 2007 年 6 月 26 日，法定代表人毛子涵，社会统一信用代码 91510124663021814U，注册资本人民币 3000 万元。

报告期末四川正合地产顾问有限公司持有正合股份 42.57%的股份，除此之外，四川正合地产顾问有限公司通过成都城事营销策划有限公司控制正合股份 5.01%的股份，综上，四川正合地产顾问有限公司合计持有正合股份 47.58%的股份。

### （二） 实际控制人情况

2020 年 6 月 8 日，公司实际控制人毛勇与毛子涵签署了《股权转让（赠与）协议》，约定毛勇将持有四川正合地产顾问有限公司 92.80%的股权以赠与方式无偿转让给毛子涵。

收购完成后，毛子涵持有四川正合 92.80%的股份，通过四川正合间接持有公司 42.57%的股份；此外，通过四川正合全资子公司城事营销间接持有公众公司 5.01%的股份。

公司控股股东仍为四川正合，公司实际控制人将变为毛子涵和毛勇共同控制。其中，毛子涵通过四川正合间接持有公众公司 47.58%的股份。

---

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、 存续至本期的债券融资情况

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
毛勇	董事长、总经理	男	1968年12月	2018年5月25日	2021年5月24日
简小千	董事、副总经理	女	1967年2月	2018年5月25日	2021年5月24日
张建军	董事、副总经理	男	1972年9月	2018年5月25日	2020年6月29日
曾轲	董事	男	1983年8月	2018年5月25日	2021年5月24日
周文宏	董事	女	1975年11月	2018年5月25日	2021年5月24日
夏志斌	董事	男	1996年4月	2018年5月25日	2020年6月29日
岳勇坚	董事	男	1975年6月	2018年5月25日	2021年5月24日
傅进春	监事会主席	男	1983年7月	2018年5月25日	2021年5月24日
王恒	监事	男	1981年8月	2018年5月25日	2021年5月24日
姜雅莉	监事	女	1980年7月	2018年5月25日	2021年5月24日
付晓非	财务负责人	男	1972年9月	2020年4月23日	2021年5月24日
赵茜	董事会秘书	女	1984年7月	2020年6月30日	2021年5月24日
董事会人数:					7
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					5

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

截至报告期末, 公司董事、监事及高级管理人员之间不存在近亲属关系。

#### (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
-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	0	-	0	0.00%	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 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
张建军	董事、副总经理	离任	-	辞职
夏志斌	董事、代财务负责人	离任	公司其他职务	辞去董事、代财务负责人职务
曾云莎	董事会秘书	离任	-	辞职
毛子涵	-	新任	董事（报告期内暂未生效）	新任命
付晓非	首席财务官	新任	财务负责人、董事（报告期内暂未生效）	新任命
赵茜	证券事务代表	新任	董事会秘书	新任命

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

毛子涵，男，1996年出生，中国香港籍，具有香港永久性居留权，持有港澳居民居住证。毕业于香港浸会大学，本科学历。7月15日任公司董事。

付晓非，男，中国国籍，1972年出生，硕士学位，中国注册会计师、中国注册税务师。1994年7月~1999年3月在成都物资贸易中心先后担任会计、内部审计；1999年3月~2003年12月在岳华会计师事务所历任审计助理、项目经理、部门副经理；2003年12月~2012年12月先后在泰康人寿、华泰人寿担任四川分公司财务经理；2013年1月~2016年9月任川润股份(SZ 002272)财务负责人，2014年5月~2019年3月任川润股份董事。2019年3月入职成都正合地产顾问股份有限公司，2020年4月被任命为财务负责人，7月15日任公司董事。

赵茜，女，1984年7月生，中国籍，无境外永久居住权。本科学历。持有全国中小企业股份转让系统公司董事会秘书资格证书；上海证券交易所、深圳证券交易所董事会秘书资格证书。曾任上海圣思实业有限公司法律风控专员；成都中节能领航科技股份有限公司内控部经理、证券事务代表、监事；成都正合地产顾问股份有限公司证券事务代表。现任公司董事会秘书。

(四) 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	287	-	39	248
策划人员	231	13	-	244
销售人员	454	-	5	449
顾问人员	23	-	7	16
其他人员	378	-	57	321
员工总计	1,373	13	108	1,278

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	30	23
本科	567	518
专科	630	658
专科以下	146	79
员工总计	1,373	1,278

(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

鉴于张建军先生于2020年6月29日辞去董事、副总经理职务，夏志斌先生于2020年6月29日辞去公司董事职务，辞职当日起生效。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，任命毛子涵先生、付晓非先生为公司董事，任职期限自2020年7月15日召开的2020年第一次临时股东大会决议通过之日起至第二届董事会届满之日止。



## 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	2020年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六.1	30,577,960.45	90,974,877.71
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	六.2	3,875,723.96	100,000.00
应收账款	六.3	116,837,126.46	109,403,022.95
应收款项融资			
预付款项	六.4	4,852,920.52	2,466,860.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六.5	197,161,803.80	187,516,304.08
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	六.6	490,231.40	956,803.27
<b>流动资产合计</b>		<b>353,795,766.59</b>	<b>391,417,868.18</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	六.7	330,444.02	363,311.52
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	六.8	5,708,419.46	4,475,136.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六.9	1,159,547.02	1,056,960.55
开发支出			
商誉	六.10		
长期待摊费用	六.11	673,651.84	795,772.55
递延所得税资产	六.12	6,099,878.77	6,252,680.22
其他非流动资产	六.13	4,287,960.00	4,287,960.00
<b>非流动资产合计</b>		18,259,901.11	17,231,821.81
<b>资产总计</b>		372,055,667.70	408,649,689.99
<b>流动负债：</b>			
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	六.14	462,642.64	1,548,519.13
预收款项	六.15	50,000.00	20,000
合同负债	六.15	2,071,241.05	1,187,036.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六.16	28,228,169.76	35,083,844.91
应交税费	六.17	5,933,090.50	20,091,865.17
其他应付款	六.18	7,236,783.91	2,866,108.94
其中：应付利息			
应付股利		1,256,732.18	1,256,732.18
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>		43,981,927.86	60,797,374.15
<b>非流动负债：</b>			

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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		43,981,927.86	60,797,374.15
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六.19	113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六.20	18,922,577.13	18,967,558.87
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六.21	12,991,269.48	12,991,269.48
一般风险准备			
未分配利润	六.22	183,645,088.34	202,928,470.06
归属于母公司所有者权益合计		328,769,934.95	348,098,298.41
少数股东权益		-696,195.11	-245,982.57
<b>所有者权益合计</b>		328,073,739.84	347,852,315.84
<b>负债和所有者权益总计</b>		372,055,667.70	408,649,689.99

法定代表人：毛 勇

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：付晓非

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2020年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		12,994,410.95	69,517,755.32
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	十六.1	41,518,405.02	47,268,675.37
应收款项融资			
预付款项		390,174.60	317,804.42
其他应收款	十六.2	297,819,831.40	266,831,811.45
其中：应收利息			
应收股利		39,000,000.00	39,000,000.00
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>352,722,821.97</b>	<b>383,936,046.56</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	十六.3	17,211,300.00	17,211,300.00
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		2,973,605.73	3,284,396.57
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,159,547.02	1,056,960.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		249,961.24	281,273.65
递延所得税资产		2,113,134.47	2,331,609.01
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,707,548.46</b>	<b>24,165,539.78</b>
<b>资产总计</b>		<b>376,430,370.43</b>	<b>408,101,586.34</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
预收款项		0.00	4,500.00
合同负债			
卖出回购金融资产款			

应付职工薪酬		12,430,960.93	14,864,943.45
应交税费		1,366,770.85	6,137,092.93
其他应付款		154,445,665.82	151,332,945.33
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>		<b>168,243,397.60</b>	<b>172,339,481.71</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>168,243,397.60</b>	<b>172,339,481.71</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,989,409.96	21,989,409.96
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		12,991,269.48	12,991,269.48
一般风险准备			
未分配利润		59,995,293.39	87,570,425.19
<b>所有者权益合计</b>		<b>208,186,972.83</b>	<b>235,762,104.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>376,430,370.43</b>	<b>408,101,586.34</b>

法定代表人：毛 勇

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：付晓非

### （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>		158,020,226.27	209,219,757.62
其中：营业收入	六.23	158,020,226.27	209,219,757.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		178,561,248.38	174,902,503.72
其中：营业成本	六.23	125,615,255.89	118,054,224.15
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	六.24	649,232.04	1,273,497.02
销售费用	六.25	9,698,782.66	11,850,874.60
管理费用	六.26	43,545,413.14	40,810,107.59
研发费用	六.27	0.00	3,053,865.66
财务费用	六.28	-947,435.35	-134,404.51
其中：利息费用			
利息收入		970,289.31	135,239.51
加：其他收益	六.29	2,966,743.76	1,296,504.78
投资收益（损失以“-”号填列）		-32,867.50	
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）	六.31	515,191.63	-5,660.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六.33	-12,368.90	-970.10
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-17,104,323.12	35,612,788.58
加：营业外收入	六.34	83,695.36	18,352.96
减：营业外支出	六.35	11,344.89	171,181.46
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-17,031,972.65	35,459,960.08
减：所得税费用	六.36	3,385,805.79	11,547,666.89
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-20,417,778.44	23,912,293.19
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）		-20,417,778.44	23,912,293.19
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		-105,194.28	6,197,228.14
2. 归属于母公司所有者的净利润		-20,312,584.16	17,715,065.05
<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>		-20,417,778.44	23,912,293.19
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-20,312,584.16	17,715,065.05
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-105,194.28	6,197,228.14
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.18	0.16
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 毛 勇

主管会计工作负责人: 付晓非

会计机构负责人: 付晓非

#### (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>	十六.4	59,790,418.41	48,651,317.52
减: 营业成本	十六.4	60,336,953.78	41,370,279.15
税金及附加		206,685.40	297,620.54
销售费用		4,418,408.06	4,832,256.27
管理费用		24,397,549.68	21,375,340.77
研发费用			
财务费用		-940,457.07	-105,893.82
其中: 利息费用			

利息收入		-944,319.10	-108,915.43
加：其他收益		412,749.48	45,941.86
投资收益（损失以“-”号填列）	十六.5		30,000,000.00
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）		873,898.16	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	902,206.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-11,883.46	-1,914.41
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-27,353,957.26	11,827,948.46
加：营业外收入		-	4,880.09
减：营业外支出		2,700.00	61,000.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-27,356,657.26	11,771,828.55
减：所得税费用		218,474.54	194,769.72
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-27,575,131.80	11,577,058.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,575,131.80	11,577,058.83
（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>		-27,575,131.80	11,577,058.83
<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：毛勇

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：付晓非



## (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		157,482,588.59	163,309,986.81
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		1,834,570.48	1,085,175.42
收到其他与经营活动有关的现金	六.37	152,815,412.72	110,502,200.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>312,132,571.79</b>	<b>274,897,363.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		68,159,158.07	27,910,974.75
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		105,118,549.43	128,469,877.16
支付的各项税费		21,480,335.08	45,105,130.01
支付其他与经营活动有关的现金	六.37	175,374,304.99	82,489,603.94
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>370,132,347.57</b>	<b>283,975,585.86</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-57,999,775.78</b>	<b>-9,078,222.83</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		18,102.43	7,794.19
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>18,102.43</b>	<b>7,794.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,025,243.91	188,868.73
投资支付的现金		390,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		2,415,243.91	188,868.73
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-2,397,141.48	-181,074.54
<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			
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>			
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			3,414,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			3,414,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			-3,414,000.00
<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>		-60,396,917.26	-12,673,297.37
加：期初现金及现金等价物余额		90,974,877.71	22,562,723.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		30,577,960.45	9,889,425.83

法定代表人：毛勇

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：付晓非

#### (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		70,023,622.79	50,493,418.82
收到的税费返还		1,026.50	
收到其他与经营活动有关的现金		207,617,832.50	72,480,821.03
<b>经营活动现金流入小计</b>		277,642,481.79	122,974,239.85
购买商品、接受劳务支付的现金		11,789,310.83	11,282,834.92
支付给职工以及为职工支付的现金		72,880,609.26	51,705,323.51
支付的各项税费		5,759,986.64	8,293,548.01
支付其他与经营活动有关的现金		243,414,749.72	55,826,560.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		333,844,656.45	127,108,266.99
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-56,202,174.66	-4,134,027.14
<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		18,102.43	7,794.19
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>		18,102.43	7,794.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		339,272.14	101,780.00
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			
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>		339,272.14	101,780.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-321,169.71	-93,985.81
<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			
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>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</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>		-56,523,344.37	-4,228,012.95
加：期初现金及现金等价物余额		69,517,755.32	9,092,834.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,994,410.95	4,864,821.73

法定代表人：毛勇

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：付晓非

## 成都正合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	√是 □否	四.23 重要会计政策和会计估计变更
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	十.(一).3
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	□是 √否	
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	

#### (五) 报表项目注释

##### 一、 公司的基本情况

成都正合地产顾问股份有限公司(以下简称本公司或公司,在包含子公司时统称本集团)系于2015年5月29日,由四川正合地产顾问有限公司(以下简称四川正合)、成都素朴文化传播有限公司(以下简称素朴文化)、成都城事营销策划有限公司(以下简称城事营销)、王武、王自华以其在成都正合地产顾问有限公司的出资比例所享有的净资产作为出资共同发起设立的股份有限公司。根据本公司2015年5月29日的股东会决议和股份公司设立方案,以成都正合地产顾问有限公司截止2015年4月30日经审计的净资产45,056,648.31元折为发起人股份35,000,000.00股,每股面值1元人民币,净资产45,056,648.31元扣除折合实收资本(股本)35,000,000.00元后的余额10,056,648.31元(其中:资本公积270,000.00元,盈余公积6,136,478.88元,未分配利润3,650,169.43元)计入资本公积。本次净资产折股业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)验资报告(信会师报字(2015)第850007号)验证确认。2015年7月7日,本公司完成变更事项。

根据2015年7月17日公司第二次临时股东大会决议以及修改后的章程规定,同意新

## 成都正合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)

增股本 413 万股,由成都正行致远企业管理咨询中心(有限合伙)(以下简称正行致远咨询中心)于 2015 年 8 月 14 日缴纳出资款 12,036,000.00 元用于认购全部新增股本 413 万股,其中新增注册资本 4,130,000.00 元,超过新增注册资本的 7,906,000.00 元计入资本公积。本次验资经立信会计师事务所(特殊普通合伙)信会师报字(2015)第 850017 号《验资报告》验证确认。

2015 年 11 月 20 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。本公司统一社会信用代码为:91510100725373285P。注册地:成都市东城城根上街 95 号成证大厦 9 楼,总部地址:成都市东城城根上街 95 号成证大厦 9 楼。

根据 2016 年 1 月 27 日公司第二次临时股东大会决议以及修改后的章程规定,同意新增股本 220 万股,由红塔资产信保凯智专项资产管理计划(以下简称信保凯智资管计划)于 2016 年 2 月 4 日缴纳出资款 28,204,000.00 元用于认购全部新增股本 220 万股,其中新增注册资本 2,200,000.00 元,超过新增注册资本的 26,004,000.00 元计入资本公积。本次验资经立信会计师事务所(特殊普通合伙)信会师报字(2016)第 810017 号《验资报告》验证确认。

2017 年 1 月 6 日,经立信会计师事务所(特殊普通合伙)信会师报字【2017】第 DZ10002 号验资报告验证确认,罗震东于 2017 年 1 月 6 日一次性以货币出资缴足新增股本,增加注册资本人民币 600,000.00 元,变更后的注册资本为人民币 41,930,000.00 元。本次增资罗震东共投入人民币 10,200,000.00 元,其中人民币 600,000.00 元计入股本,溢价人民币 9,600,000.00 元记入资本公积。

经 2017 年 5 月 15 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过,公司 2016 年年度权益分派方案为:以公司现有总股本 41,930,000 股为基数,向全体股东每 10 股送红股 7 股,同时,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。分红前本公司总股本为 41,930,000 股,分红后总股本增至 113,211,000 股。

2017 年 11 月 15 日,素朴文化将其持有的股份 5,500,000.00 元转让给周朝辉,其后周朝辉将其持有的股份分别转让给成都良知博雅资产管理有限公司 793,000.00 元、刘曜 416,000.00 元、钟艳霞 241,000.00 元、罗震东 1,587,000.00 元。

2019 年,自然人王武通过全国中小企业股份转让系统将其持有的股份 145,000.00 元转让给刘曜。

截止 2020 年 6 月 30 日,本公司的股权结构如下:

股东名称	持股数量	持股比例(%)
四川正合地产顾问有限公司	48,195,000.00	42.57
成都素朴文化传播有限公司	25,685,000.00	22.68
成都正行致远企业管理咨询中心	11,151,000.00	9.85
王武	6,942,500.00	6.13

## 成都正合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)

股东名称	持股数量	持股比例 (%)
深圳市红塔资产管理有限公司	5,940,000.00	5.25
成都城事营销策划有限公司	5,670,000.00	5.01
王自华	2,362,500.00	2.09
罗震东	3,207,000.00	2.83
周朝辉	2,463,000.00	2.18
成都良知博雅资产管理有限公司	793,000.00	0.70
刘曜	511,000.00	0.45
钟艳霞	241,000.00	0.21
流通股小股东汇总	50,000.00	0.05
<b>合计</b>	<b>113,211,000.00</b>	<b>100.00</b>

房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房屋租赁；酒店管理；住宿；物业管理；餐饮管理；市场营销策划；清洁服务；园林绿化工程设计、施工；家具、纺织品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、五金产品、家用电器的销售。（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）。

## 二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、重庆正合嘉地产顾问有限公司（以下简称重庆正合嘉）、重庆正合古麦地产顾问有限公司（以下简称重庆正合古麦）、贵州正行合智地产顾问有限公司（以下简称贵州正行合智）、贵州正合地产顾问有限公司（以下简称贵州正合）、西安正合地产咨询有限公司（以下简称西安正合）、昆明正合房地产经纪有限公司（以下简称昆明正合）、成都无界沟通科技有限公司（以下简称无界沟通）、成都正合你意金融服务外包有限公司（以下简称正合你意）、成都正行致远房地产咨询有限公司（以下简称正行致远）、西藏华瑜企业管理有限公司（以下简称西藏华瑜）、成都正合云智数据科技有限公司（以下简称正合云智）、成都合略信息技术有限公司（以下简称合略信息）、成都原乡房屋租赁有限公司（以下简称原乡房屋租赁）和四川合聚地产顾问有限公司（以下简称四川合聚）共14家二级子公司以及西藏联辉企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称西藏联辉）、西藏耀邦企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称西藏耀邦）、西藏跃诚企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称西藏跃诚）、成都同行汇智房地产营销策划中心（有限合伙）（以下简称同行汇智）、西安众聚协同互联网科技有限公司（以下简称西安众聚协同）、贵阳合略信息技术有限公司（以下简称贵阳合略）和成都悦熙间白酒店管理有限公司（以下简称悦熙间白）共7家三级子公司。

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。

## 成都正合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、 财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

本集团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

本集团近几年经营情况稳定，财务状况与现金流较好，无已到期未偿还的债务，且未发现影响本集团后续持续经营能力的其他重大事项，故本集团认为自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力。

### 四、 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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 营业周期

本集团以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

本集团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

本集团作为合并方，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。合并成本为本集团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。

## 成都正合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)

### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团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，对上年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集团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

本集团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

本集团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

本集团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。

本集团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。

本集团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



## 成都正合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)

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。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团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。本集团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。本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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

本集团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，本集团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，本集团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，

## 成都正合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)

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

本集团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,(根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

#### 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。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。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

本集团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。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值,使用第一层次输入值,使用第二层次输入值,使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团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)本集团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)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 成都正合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)

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团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集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,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集团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集团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。

本集团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,本集团计入当期损益。

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,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

### 9. 应收款项坏账准备

本集团应收款项主要包括应收账款、其他应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款,本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项,本集团在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果某项应收款项在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,本集团在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果某项应收款项在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项应收款项的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本集团按照未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信

## 成都正合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)

用减值，处于第二阶段，本集团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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

2) 除单独评估信用风险的应收款项外，本集团根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：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。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本集团基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

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，是指本集团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。

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”

本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过100万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

成都正合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)

保证金组合	按客户要求缴纳的各类保证金
合并范围内的关联方组合	具有关联关系的各公司之间的应收款项

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	5.00	5.00
1-2年	30.00	30.00
2-3年	100.00	100.00
3年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额非重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

#### 10. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排, 并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团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, 为本集团的子公司。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, 本集团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

## 成都正合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)

---

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成本处理方法。例如：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，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有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。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

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。

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。

## 成都正合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)

本集团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。

### 11. 固定资产

本集团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。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、电子设备、运输设备、办公设备等。

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,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团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	房屋建筑物	20	3.00	4.85
2	运输设备	4	3.00	24.25
3	办公设备	5	3.00	19.40
4	电子设备	3	3.00	32.33

本集团于每年年度终了,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。

### 12. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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予以资本化;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,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 成都正合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)

---

### 13. 无形资产

本集团无形资产包括软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

### 14. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。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。

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，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 15. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括办公室装修费用。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。办公室装修费用的摊销年限为5年。

### 16. 职工薪酬

本集团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、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，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，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### 17. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

### 18. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。



## 成都正合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)

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

### 19. 收入确认原则和计量方法

本集团自2020年1月1日施行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号——收入》，具体内容如下：

本集团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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成

## 成都正合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)

本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

### 20. 政府补助

本集团的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本，政府投入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入性质，不属于政府补助。

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，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。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，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团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。

## 成都正合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)

本集团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。

### 22. 终止经营

终止经营,是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 23. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 会计政策变更及影响

2017年7月5日,财政部发布了“关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知”(财会[2017]22号),对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订。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;执行企业会计准则的非上市企业,自2021年1月1日起施行。同时,允许企业提前执行。执行本准则的企业,不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会[2016]3号)中的《企业会计准则第14号——收入》和《企业会计准则第15号——建造合同》,以及财政部于2006年10月30日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则——应用指南〉的通知》(财会[2016]18号)中的《〈企业会计准则第14号——收入〉应用指南》。

根据新收入准则的衔接规定,首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初(2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整;对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整,而是根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初合并资产负债表相关项目的影响列示如下:

项目	2019年12月31日	累计影响金额		2020年1月1日
		重分类*	重新计量	
预收款项	1,207,036.00	-1,187,036.00		20,000.00
合同负债		1,187,036.00		1,187,036.00

\*注:本公司从客户预收的货款根据新收入准则由预收款项重分类至合同负债。与原收入准则相比,执行新收入准则对2020年1-6月合并利润表项目不产生重大影响。

## 成都正合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)

### (2) 会计估计变更

本集团无会计估计变更事项。

### 24. 前期会计差错更正

本集团无前期会计差错更正事项。

## 五、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售税额抵扣进项税额后余额或销售额	6%、3%、1%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%, 20%, 25%

不同企业所得税税率纳税主体说明:

纳税主体名称	企业所得税税率
本公司、重庆正好、重庆正合古麦、贵州正行合智、贵州正合、西安正合、昆明正合、无界沟通、正行致远、正合云智、正合你意、西安众聚协同、四川合聚、成都合略、原乡房屋租赁、悦熙间白	25%
重庆正合嘉、西藏华瑜	15%
贵阳合略	20%

### 2. 税收优惠

(1) 本公司下属子公司重庆正合嘉经重庆市黔江区地方税务局正阳税务所于 2016 年 5 月 18 日出具的《税务事项通知书》(黔地税正税通[2016]4233 号), 认定重庆正合嘉主营业务属于《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录(2011 年本)(修正)》鼓励类项目, 企业所得税率按 15% 执行。重庆正合嘉预计 2019 年度仍然符合享受西部大开发企业所得税优惠政策的条件, 因此 2019 年度所得税暂按 15% 计缴。

(2) 本公司下属子公司西藏华瑜根据西藏自治区人民政府于 2018 年 6 月 15 日发布的《西藏自治区招商引资优惠政策若干规定(试行)》(藏政发[2018]25 号)的规定, 西藏自治区行政区外各类投资者在自治区境内(含格尔木藏青工业园)投资兴办企业和其他项目, 并在自治区境内设有生产、经营实体的各类企业, 适用西藏自治区企业所得税税率 15%。

(3) 根据《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)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。贵阳合略符合小型微利企业条件,

## 成都正合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)

2019年企业所得税按小微企业优惠税率20%计缴。

(4)根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)规定,自2019年4月1日至2021年12月31日期间,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减应纳税额。本公司、重庆正合嘉、贵州正合、西安正合、昆明正合、无界沟通、正行致远、正合云智系生产、生活性服务业纳税人,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减应纳税额。

(5)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》(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。《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)第一条和《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(2019年第4号)第一条规定,小规模纳税人发生增值税应税销售行为,合计月销售额未超过10万元(以1个季度为1个纳税期的,季度销售额未超过30万元)的,免征增值税。

## 六、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,“本年”系指2020年1月1日至6月30日,“上年”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
现金	193,243.28	171,049.29
银行存款	30,384,717.17	90,803,828.42
其他货币资金		
合计	30,577,960.45	90,974,877.71
其中:存放在境外的款项总额		

本集团货币资金期末余额较期初余额减少60,396,917.26元,主要系本集团支付的代理业务保证金。

### 2. 应收票据

#### (1) 应收票据种类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	3,875,723.96	100,000.00
合计	3,875,723.96	100,000.00

成都正合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)

- (2) 期末不存在已用于质押的应收票据。
- (3) 期末不存在已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。
- (4) 期末不存在因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

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	6,297,538.54	4.40	6,297,538.54	100.00	0.00
其中: 单项计提坏账准备的应收账款	6,297,538.54	4.40	6,297,538.54	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	136,914,545.74	95.60	20,077,419.28	14.66	116,837,126.46
其中: 账龄组合	136,914,545.74	95.60	20,077,419.28	14.66	116,837,126.46
<b>合计</b>	<b>143,212,084.28</b>	<b>100</b>	<b>26,374,957.82</b>	<b>18.42</b>	<b>116,837,126.46</b>

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	8,724,449.08	6.38	8,724,449.08	100.00	
其中: 单项计提坏账准备的应收账款	8,724,449.08	6.38	8,724,449.08	100.00	
按组合计提坏账准备	128,088,390.48	93.62	18,685,367.53	14.59	109,403,022.95
其中: 账龄组合	128,088,390.48	93.62	18,685,367.53	14.59	109,403,022.95
<b>合计</b>	<b>136,812,839.56</b>	<b>100.00</b>	<b>27,409,816.61</b>	<b>20.03</b>	<b>109,403,022.95</b>

1) 按单项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(%)	计提理由
成都恒泰盛置业有限责任公司	5,456,538.54	5,456,538.54	100.00	无法收回
勤智数码科技股份有限公司	641,000.00	641,000.00	100.00	无法收回
重庆康田珀郡房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>6,297,538.54</b>	<b>6,297,538.54</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

成都正合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)

2) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	109,143,475.07	5,411,190.51	5.00
1-2年	18,721,202.72	5,616,360.82	30.00
2-3年	4,964,850.22	4,964,850.22	100.00
3年以上	4,085,017.73	4,085,017.73	100.00
<b>合计</b>	<b>136,914,545.74</b>	<b>20,077,419.28</b>	-

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内	114,600,013.61
1-2年	18,721,202.72
2-3年	5,605,850.22
3年以上	4,285,017.73
<b>合计</b>	<b>143,212,084.28</b>

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	18,685,367.53	2,640,769.85	1,248,718.10		20,077,419.28
单项计提	8,724,449.08		2,426,910.54		6,297,538.54
<b>合计</b>	<b>27,409,816.61</b>	<b>2,640,769.85</b>	<b>3,675,628.64</b>		<b>26,374,957.82</b>

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
重庆模具产业园工开发建设有限公司	2,415,724.31	承兑汇票	收到商业承兑汇票
重庆嘉道房地产开发有限公司	11,186.23	收入冲回	结算金额调整
<b>合计</b>	<b>2,426,910.54</b>	—	—

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	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
成都新尚创智置业有限公司	32,428,411.22	1年以内	22.64	1,621,420.56

成都正合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)

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
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	9,869,257.27	1-2年	6.89	2,960,777.18
昊居科技有限公司	6,822,970.00	1年以内	4.76	341,148.50
成都恒泰盛置业有限责任公司	5,481,000.00	1年以内	3.83	5,456,538.54
甘建投蓉樾成都房地产开发有限公司	4,743,300.09	1年以内	3.31	237,165.00
<b>合计</b>	<b>59,344,938.58</b>	-	<b>41.43</b>	<b>10,617,049.78</b>

上述应收款项欠款方非公司关联方,不存在关联交易,不存在关联方资金占用。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,700,866.78	96.87	2,421,549.46	98.16
1-2年	152,053.74	3.13	45,310.71	1.84
<b>合计</b>	<b>4,852,920.52</b>	-	<b>2,466,860.17</b>	-

(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	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京圣美蓝图装饰工程有限公司	1,397,817.30	1年以内	28.80
苏州雷沃精工电梯有限公司	233,900.00	1年以内	4.82
成都瑞川空调技术服务有限公司	190,800.00	1年以内	3.93
武侯区梦想之家建材经营部	140,750.00	1年以内	2.90
四川一厦中控建筑工程有限公司	106,869.00	1年以内	2.20
<b>合计</b>	<b>2,070,136.30</b>	-	<b>42.65</b>

注:上述预付款项系悦熙间白酒店装修装饰款项。

上述预付款项欠款方非公司关联方,不存在关联交易,不存在关联方资金占用。

5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	197,161,803.80	187,516,304.08
<b>合计</b>	<b>197,161,803.80</b>	<b>187,516,304.08</b>



成都正合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) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	197,312,672.36	187,181,280.97
备用金	1,707,350.82	1,383,414.74
代垫款	190,617.81	459,538.10
其他	87,985.16	128,180.67
<b>合计</b>	<b>199,298,626.15</b>	<b>189,152,414.48</b>

(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		209,040.40	1,427,070.00	1,636,110.40
2020年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	502,914.60			502,914.60
本年转回	2,202.65			2,202.65
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	500,711.95	209,040.40	1,427,070.00	2,136,822.35

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内	187,630,169.76
1-2年	8,704,913.84
2-3年	987,395.79
3年以上	1,976,146.76
<b>合计</b>	<b>199,298,626.15</b>

(4) 其他应收款坏账准备情况

成都正合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	本年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	209,040.40	502,914.60	2,202.65		709,752.35
单项计提	1,427,070.00				1,427,070.00
<b>合计</b>	<b>1,636,110.40</b>	<b>502,914.60</b>	<b>2,202.65</b>		<b>2,136,822.35</b>

(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
成都牵银置业有限公司	保证金	68,405,228.30	1年以内	34.32	-
昆明方瑞房地产开发有限公司	保证金	82,617,056.82	1年以内	41.45	-
重庆恒春置业有限公司	保证金	16,678,428.00	1年以内	8.37	-
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	保证金	10,951,647.17	2-3年	5.50	-
贵阳金信建筑工程有限公司	保证金	7,000,000.00	1-2年	3.51	-
<b>合计</b>		<b>185,652,360.29</b>		<b>93.15</b>	<b>-</b>

上述应收款项欠款方非公司关联方,不存在关联交易,不存在关联方资金占用。

(6) 期末单项金额单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
西安曲江华侨城投资发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	无法收回
保利投资房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	无法收回
保利龙谷房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	无法收回
贵阳保利投资房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	无法收回
遵义保利置业有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	无法收回
蒋彬	6,000.00	6,000.00	100.00	无法收回
田浚	13,000.00	13,000.00	100.00	无法收回
韩超奇	8,070.00	8,070.00	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>1,427,070.00</b>	<b>1,427,070.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额	性质
待抵扣增值税	356,332.18	820,326.18	

成都正合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	性质
预交所得税	133,899.22	133,899.22	
预交其他税金		2,577.87	
<b>合计</b>	<b>490,231.40</b>	<b>956,803.27</b>	

成都正合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)

7. 长期股权投资

被投资单位	年初 余额	本年增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业											
昆明亿鑫居网络科技有限公司	363,311.52			-32,867.50						330,444.02	
合计	363,311.52			-32,867.50						330,444.02	

成都正合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)

8. 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	5,708,419.46	4,475,136.97
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>5,708,419.46</b>	<b>4,475,136.97</b>

6.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	建筑物	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	3,913,714.74	7,869,630.57	1,705,437.39	1,480,657.31	14,969,440.01
2. 本年增加金额	1,699,500.00	58,421.24			1,757,921.24
(1) 购置	1,699,500.00	58,421.24			1,757,921.24
3. 本年减少金额		50,908.49	215,275.00		266,183.49
(1) 处置或报废		50,908.49	215,275.00		266,183.49
4. 期末余额	5,613,214.74	7,877,143.32	1,490,162.39	1,480,657.31	16,461,177.76
二、累计折旧					
1. 期初余额	985,441.20	6,697,520.53	1,608,070.00	1,203,271.31	10,494,303.04
2. 本年增加金额	109,088.55	289,238.09	63,118.48	33,207.74	494,652.86
(1) 计提	109,088.55	289,238.09	63,118.48	33,207.74	494,652.86
3. 本年减少金额		27,380.85	208,816.75		236,197.60
(1) 处置或报废		27,380.85	208,816.75		236,197.60
4. 期末余额	1,094,529.75	6,959,377.77	1,462,371.73	1,236,479.05	10,752,758.30
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<b>4,518,684.99</b>	<b>917,765.55</b>	<b>27,790.66</b>	<b>244,178.26</b>	<b>5,708,419.46</b>
2. 年初账面价值	<b>2,928,273.54</b>	<b>906,115.11</b>	<b>361,233.20</b>	<b>279,515.12</b>	<b>4,475,136.97</b>

(2) 期末不存在暂时闲置的固定资产。

(3) 期末不存在未办妥产权证书的固定资产。

成都正合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)

9. 无形资产

无形资产明细

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,820,530.78	3,820,530.78
2. 本年增加金额	215,929.20	215,929.20
3. 本年减少金额		
4. 期末余额	4,036,459.98	4,036,459.98
二、累计摊销		
1. 期初余额	2,763,570.23	2,763,570.23
2. 本年增加金额	113,342.73	113,342.73
(1) 计提	113,342.73	113,342.73
3. 本年减少金额		
4. 期末余额	2,876,912.96	2,876,912.96
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,159,547.02	1,159,547.02
2. 年初账面价值	1,056,960.55	1,056,960.55

10. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
贵州正行合智	490,000.00					490,000.00
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	980,000.00					980,000.00

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
贵州正行合智	490,000.00					490,000.00
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	980,000.00					980,000.00

成都正合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)

经本公司2016年第一届董事会第十四次会议决议,对贵州正行合智、重庆正合古麦两子公司进行清算。因此,对前述两家子公司的商誉全额计提减值准备。

11. 长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	期末余额
办公室装修费	795,772.55	18,053.15	140,173.86		673,651.84
<b>合计</b>	<b>795,772.55</b>	<b>18,053.15</b>	<b>140,173.86</b>		<b>673,651.84</b>

12. 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	13,616,595.02	3,091,349.69	14,052,672.58	3,244,151.14
可抵扣亏损	12,034,116.33	3,008,529.08	12,034,116.33	3,008,529.08
<b>合计</b>	<b>25,650,711.35</b>	<b>6,099,878.77</b>	<b>26,086,788.91</b>	<b>6,252,680.22</b>

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		6,099,878.77		6,252,680.22

(3) 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	5,633,413.22	5,992,119.75
其中: 坏账准备	5,633,413.22	5,992,119.75
可抵扣亏损	100,017,775.91	58,557,876.84
<b>合计</b>	<b>105,651,189.13</b>	<b>64,549,996.59</b>

注: 因本公司之子公司重庆正合古麦、昆明正合、无界沟通、正行合智、西安众聚、正合你意、正行致远、正合云智、成都合略、原乡房屋租赁、悦熙间白、四川合聚、西藏华瑜未来能否取得足够的应纳税所得额,具有较大不确定性,故对其可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	年初金额	备注
2020	46,688.38	46,688.38	

成都正合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)

年份	期末金额	年初金额	备注
2021	426,683.75	426,683.75	
2022	14,465,827.64	14,465,827.64	
2023	25,432,061.09	25,432,061.09	
2024	18,186,615.98	18,186,615.98	
2025	41,459,899.07		
<b>合计</b>	<b>100,017,775.91</b>	<b>58,557,876.84</b>	

13. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	4,287,960.00	4,287,960.00
<b>合计</b>	<b>4,287,960.00</b>	<b>4,287,960.00</b>

经本集团2019年12月10日总经理办公室决议同意,贵州正合于2019年12月29日与贵阳西南国际商贸城有限公司签订了《认购书》,购买碧桂园西南上城映山府9号楼6楼(整层,共24套)公寓,总面积为952.88m<sup>2</sup>,总价为4,287,960.00元。本次购买资产的目的用于自身经营需要,预计2020年末交房。

14. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
服务费	462,642.64	1,548,519.13
<b>合计</b>	<b>462,642.64</b>	<b>1,548,519.13</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆璞昱置业顾问有限公司	450,000.00	存在分歧,目前在诉讼中
<b>合计</b>	<b>450,000.00</b>	—

上述应收款项欠款方非公司关联方,不存在关联交易,不存在关联方资金占用。

15. 预收款项

(1) 预收款项列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	50,000.00	20,000.00
<b>合计</b>	<b>50,000.00</b>	<b>20,000.00</b>



成都正合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)

上述应收款项欠款方非公司关联方,不存在关联交易,不存在关联方资金占用。

本集团期末不存在账龄超过1年的重要预收款项。

(2) 合同负债列示

账龄	年末余额	年初余额
渠道佣金	1,259,125.05	760,000.00
顾问费	812,116.00	427,036.00
<b>合计</b>	<b>2,071,241.05</b>	<b>1,187,036.00</b>

16. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
短期薪酬	34,947,088.13	120,207,074.64	127,936,853.38	27,217,309.39
离职后福利-设定提存计划	136,756.78	2,237,137.52	1,363,033.93	1,010,860.37
<b>合计</b>	<b>35,083,844.91</b>	<b>122,444,212.16</b>	<b>129,299,887.31</b>	<b>28,228,169.76</b>

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	30,615,998.21	115,201,851.36	124,048,601.09	21,769,248.48
职工福利费		1,029,083.44	1,027,869.94	1,213.50
社会保险费	410,847.67	1,603,628.13	1,143,670.06	870,805.74
其中:医疗保险费	366,396.39	1,284,753.22	886,692.86	764,456.75
工伤保险费	9,866.25	26,853.27	16,333.83	20,385.69
生育保险费	14,058.48	110,636.14	61,045.14	63,649.48
大病医疗补充保险	20,526.55	181,385.50	179,598.23	22,313.82
住房公积金	93,220.00	1,143,904.00	477,658.00	759,466.00
工会经费和职工教育经费	3,827,022.25	1,228,607.71	1,239,054.29	3,816,575.67
<b>合计</b>	<b>34,947,088.13</b>	<b>120,207,074.64</b>	<b>127,936,853.38</b>	<b>27,217,309.39</b>

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
基本养老保险	86,606.11	2,169,028.43	1,320,927.63	934,706.91
失业保险费	50,150.67	68,109.09	42,106.30	76,153.46

成都正合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	本年增加	本年减少	期末余额
合计	136,756.78	2,237,137.52	1,363,033.93	1,010,860.37

17. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	4,244,385.92	15,602,975.77
增值税	1,299,322.03	2,940,766.89
个人所得税	223,008.05	1,180,457.53
城市维护建设税	95,468.61	210,872.30
教育费附加	40,915.13	90,368.12
地方教育费附加	27,276.75	60,245.40
印花税	1,271.41	4,220.70
其他	1,442.60	1,958.46
合计	5,933,090.50	20,091,865.17

18. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,256,732.18	1,256,732.18
其他应付款	5,980,051.73	1,609,376.76
合计	7,236,783.91	2,866,108.94

本集团其他应付款期末余额较期初余额增加 4,370,674.97 元, 增长 271.58%, 主要系轻租业务存在代收代付款项, 昆明代理业务代付款增加。

18.1 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,256,732.18	1,256,732.18
合计	1,256,732.18	1,256,732.18

18.2 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
代垫款	2,234,575.45	623,344.93
保证金	178,000.00	183,000.00

成都正合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	期末余额	期初余额
权证服务费		95,430.00
其他	3,567,476.28	707,601.83
<b>合计</b>	<b>5,980,051.73</b>	<b>1,609,376.76</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆康田珀郡房地产开发有限公司	178,000.00	对方未催收
<b>合计</b>	<b>178,000.00</b>	

19. 股本

项目	期初余额	本年变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	113,211,000.00						113,211,000.00

20. 资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
股本溢价	8,187,582.52			8,187,582.52
其他资本公积	10,779,976.35		44,981.74	10,734,994.61
<b>合计</b>	<b>18,967,558.87</b>		<b>44,981.74</b>	<b>18,922,577.13</b>

其他资本公积系2015年7月17日公司第二次临时股东大会决议以及修改后的章程规定,同意由成都正行致远企业管理咨询中心(有限合伙)认购全部新增股本413万股,2015年至2018年摊销其属于股份支付部分形成的资本公积。另外,2018年西藏耀邦的股东刘康,免息借款1000万元给西藏耀邦,公司将根据银行同期贷款利率计算出来的应付利息按公司的持股比例享有的份额130,500.00元计入资本公积-其他资本公积。2020年无界沟通购买西安众聚协同少数股东权益冲减资本公积44981.74元。

21. 盈余公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	12,991,269.48			12,991,269.48
<b>合计</b>	<b>12,991,269.48</b>			<b>12,991,269.48</b>

22. 未分配利润

项目	本年	上年
上年期末余额	202,928,470.06	147,120,518.06

成都正合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	本年	上年
加: 年初未分配利润调整数	1,029,202.44	
<b>本年期初余额</b>	203,957,672.50	147,120,518.06
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-20,312,584.16	17,715,065.05
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
<b>本年年末余额</b>	<b>183,645,088.34</b>	<b>164,835,583.11</b>

23. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	158,020,226.27	125,615,255.89	209,219,757.62	118,054,224.15
<b>合计</b>	<b>158,020,226.27</b>	<b>125,615,255.89</b>	<b>209,219,757.62</b>	<b>118,054,224.15</b>

主营业务—按产品分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
代理费收入	136,637,336.62	119,101,688.53	191,625,779.26	108,774,681.91
顾问费及其他收入	21,382,889.65	6,513,567.36	17,593,978.36	9,279,542.24
<b>合计</b>	<b>158,020,226.27</b>	<b>125,615,255.89</b>	<b>209,219,757.62</b>	<b>118,054,224.15</b>

24. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	365,385.64	730,673.28
教育费附加	199,493.89	438,072.12
房产税	830.00	1,855.00
印花税	2,407.10	6,037.36
土地使用税	1,151.41	3,337.60
其他	79,964.00	93,521.66
<b>合计</b>	<b>649,232.04</b>	<b>1,273,497.02</b>

25. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	8,223,954.21	9,577,428.86

成都正合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	本年发生额	上年发生额
业务宣传费	65,377.36	864,156.16
咨询费	908,502.13	
办公费等其他费用	329,762.76	1,407,650.08
业务招待费	171,186.20	
折旧及摊销费		1,639.50
<b>合计</b>	<b>9,698,782.66</b>	<b>11,850,874.60</b>

26. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	19,629,963.18	18750281.52
服务咨询费	10,323,972.18	9173247.51
房租物业及水电费	3,438,227.57	2869499.04
差旅费	490,726.05	1129070.38
业务招待费	257,816.30	1076308.64
会务费	1,081,757.72	1150130.63
折旧及摊销费	646,890.64	1000163.04
中介机构费	534,621.52	588227.26
股份支付费用		
办公费等其他费用	7,141,437.98	5073179.57
<b>合计</b>	<b>43,545,413.14</b>	<b>40,810,107.59</b>

27. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	-	2,954,485.62
服务咨询费	-	61,857.03
差旅费	-	25,847.01
通讯费	-	
其他	-	11,676.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>3,053,865.66</b>

28. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减: 利息收入	970,289.31	135239.51

成都正合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	本年发生额	上年发生额
加：其他支出	22,853.96	835.00
合计	-947,435.35	-134,404.51

29. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
进项税加计扣除及免退税	2,494,321.37	1,172,315.80	2,031,740.13
政府补助	222,226.96		222,226.96
个税手续费返还	250,195.43	124,188.98	
合计	2,966,743.76	1,296,504.78	2,253,967.09

政府补助明细

项目	本年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
直接确认计入当期损益的政府补助	2,500.00		与收益相关
稳岗补贴款	212,726.96	成人社发(2017)16号	与收益相关
发展和改革局服务业引导资金	7,000.00		与收益相关
合计	222,226.96		

30. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-32,867.50	
合计	-32,867.50	

31. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	1,018,106.23	-5,660.79
其他应收款坏账损失	-502,914.60	
合计	515,191.63	-5,660.79

32. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		

成都正合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	本年发生额	上年发生额
合计		

33. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	-12,368.90	-970.10	-12,368.90
其中：固定资产处置损失	-12,368.90	-1914.41	-12,368.90
合计	<b>-12,368.90</b>	<b>-970.10</b>	<b>-12,368.90</b>

34. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
债务重组利得			
罚款净收入			
其他	83,695.36	18,352.96	83,695.36
合计	<b>83,695.36</b>	<b>18,352.96</b>	<b>83,695.36</b>

35. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款	8,538.73		8,538.73
对外捐赠	2,700.00	59,000.00	2,700.00
其他	106.16	112,181.46	106.16
合计	<b>11,344.89</b>	<b>171,181.46</b>	<b>11,344.89</b>

本年罚款主要系重庆正合嘉补交以前年度税款所致罚款。

36. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	3,235,847.62	11,354,991.51
递延所得税费用	149,958.17	192,675.38
合计	<b>3,385,805.79</b>	<b>11,547,666.89</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

成都正合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	本年发生额
本年合并利润总额	-17,031,972.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,257,993.16
子公司适用不同税率的影响	-1,438,896.74
调整以前期间所得税的影响	-72,321.60
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	137,994.69
本年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	9,017,022.60
其他(注)	
所得税费用	3,385,805.79

37. 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	本年发生额	上年发生额
保证金	131,787,123.08	90,484,805.63
政府补助	786,692.33	56,263.15
利息收入	970,289.31	131,529.65
持有待售资产收益		
备用金	486,258.01	69,412.72
其他	18,785,049.99	19,760,189.65
<b>合计</b>	<b>152,815,412.72</b>	<b>110,502,200.80</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	159,451,919.92	46,528,685.50
办公费等其他经营性费用	12,007,154.64	32,171,894.58
备用金		
活动策划宣传费用		
其他往来款	3,068,331.56	2,670,354.57
中介机构服务费	844,198.87	1,059,669.29
捐赠支出	2,700.00	59,000.00
其他		



成都正合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	本年发生额	上年发生额
合计	175,374,304.99	82,489,603.94

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-20,417,778.44	23,912,293.19
加: 资产减值准备		-5,660.79
信用减值准备	-515,191.63	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	494,652.86	10,512,091.87
无形资产摊销	113,342.73	2,367,699.41
长期待摊费用摊销	140,173.86	
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)	12,368.90	970.10
财务费用(收益以“-”填列)		372.64
投资损失(收益以“-”填列)	32,867.50	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	152,801.45	192,675.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-21,271,340.60	-107,887,908.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-16,741,672.41	17,405,052.35
其他(注)		37,144,191.88
经营活动产生的现金流量净额	-57,999,775.78	-16,358,222.83
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	30,577,960.45	9,889,425.83
减: 现金的期初余额	90,974,877.71	22,562,723.20
现金及现金等价物净增加额	-60,396,917.26	-12,673,297.37

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	30,577,960.45	90,974,877.71
其中: 库存现金	193,243.28	171,049.29
可随时用于支付的银行存款	30,384,717.17	90,803,828.42
期末现金和现金等价物余额	30,577,960.45	90,974,877.71

成都正合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
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 七、合并范围的变化

### 1. 其他原因的合并范围变动

本集团本报告期合并范围未发生变动。

## 八、在其他主体中的权益

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	
重庆正合嘉	重庆	重庆	房地产中介服务	100%		投资设立
重庆正合古麦	重庆	重庆	房地产中介服务	87.38%		非同一控制下的企业合并
贵州正行合智	贵阳	贵阳	房地产中介服务	73.10%		非同一控制下的企业合并
贵州正合	贵阳	贵阳	房地产中介服务	100%		投资设立
西安正合	西安	西安	房地产中介服务	100%		投资设立
昆明正合	昆明	昆明	房地产中介服务	100%		投资设立
无界沟通	成都	成都	软件开发、信息系统集成服务	100%		投资设立
正合你意	成都	成都	金融业务流程外包、房地产中介服务	100%		投资设立
正行致远	成都	成都	房地产中介服务	100%		投资设立
西藏华瑜	西藏	西藏	企业管理	100%		投资设立
西藏联辉	西藏	西藏	房地产中介服务		99%	投资设立
西藏耀邦	西藏	西藏	房地产中介服务		72%	投资设立
西藏跃诚	西藏	西藏	房地产中介服务		80%	投资设立
同行汇智	成都	成都	房地产中介服务		98.04%	投资设立
正合云智	成都	成都	软件开发	100%		投资设立
成都合略	成都	成都	计算机软件和技术开发	100%		投资设立
贵阳合略	贵阳	贵阳	计算机软件和技术开发		100%	投资设立
原乡房屋租赁	成都	成都	房屋租赁；房地产信息咨询	100%		投资设立

成都正合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)

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	
悦熙间白	成都	成都	酒店企业管理、餐饮服务		60%	投资设立
四川合聚	宾市筠连县	宾市筠连县	房地产中介服务	100%		投资设立
西安众聚协同	西安	西安	软件开发及技术推广服务		100%	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆正合古麦	12.62%	312,111.92		676,816.76
贵州正行合智	26.90%	-2,333.94		-1,308,064.23
同行汇智	1.96%	20.39		20.39
西藏耀邦	28.00%	-62,472.55		-11,722.55
西藏跃诚	20.00%	-138,594.48		-138,594.48
西藏联辉	1%	-319.12		-12,399.19
西安众聚协同				
悦熙间白	40.00%	-213,606.50		97,748.19
<b>合计</b>		<b>-105,194.28</b>		<b>-696,195.11</b>

成都正合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) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆正合古麦	18,207,498.34	554,026.57	18,761,524.91	1,994,512.24		1,994,512.24	15,810,742.65	568,807.09	16,379,549.74	2,085,690.19		2,085,690.19
贵州正行合智	10,317,099.50	5,978.73	10,323,078.23	4,507,540.47		4,507,540.47	10,357,610.75	5,978.73	10,363,589.48	4,539,375.36		4,539,375.36
同行汇智	16,575,238.65		16,575,238.65	16,371,337.34		16,371,337.34	16,371,337.34		16,371,337.34	16,371,337.34		16,371,337.34
西藏耀邦	33,168,051.28		33,168,051.28	32,609,917.52		32,609,917.52	33,497,016.57		33,497,016.57	32,715,766.57		32,715,766.57
西藏沃成	93,819,943.14		93,819,943.14	94,312,915.56		94,312,915.56	78,378,103.90		78,378,103.90	78,178,103.90		78,178,103.90
西藏联辉	14,336,254.30		14,336,254.30	14,258,133.95		14,258,133.95	14,338,166.21		14,338,166.21	14,228,133.95		14,228,133.95
西安众聚协同							807,222.07	1,481.33	808,703.40	502.87		502.87
悦熙间白	3,863,871.87		3,863,871.87	3,619,501.41		3,619,501.41	1,837,386.72		1,837,386.72	1,059,000.00		1,059,000.00

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆正合古麦	474,081.84	2,473,153.12	2,473,153.12	16,750.99	141,509.43	660,103.66	660,103.66	-381,473.05

成都正合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)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
贵州正行合智		-8,676.36	-8,676.36	12,384.95		-678.71	-678.71	-472,899.20
同行汇智	215,502.82	203,901.31	203,901.31	-179.86	1,780,516.13	595,963.36	595,963.36	2,188,437.28
西藏耀邦		-223,116.24	-223,116.24	-137,390.60	14,163,816.77	13,588,820.62	13,588,820.62	1,136,154.72
西藏跃诚		-692,972.42	-692,972.42	-178,028.89	10,814,410.32	10,269,171.50	10,269,171.50	-1,577,678.16
西藏联辉		-31,911.91	-31,911.91	2,791.06		-1,896.18	-1,896.18	-1,896.18
西安众聚协同					61,226.62	-86,124.27	-86,124.27	-241,193.22
悦熙间白		-534,016.26	-534,016.26	-348,124.51				

## 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1. 各类风险管理目标和政策

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

#### (1) 信用风险

于2020年6月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：59,344,938.58元。

#### (2) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持

成都正合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)

一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2020年6月30日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	30,577,960.45				30,577,960.45
应收票据	3,875,723.96				3,875,723.96
应收账款	143,212,084.28				143,212,084.28
其它应收款	199,298,626.15				199,298,626.15
<b>金融负债</b>					
应付账款	462,642.64				462,642.64
其它应付款	5,980,051.73				5,980,051.73

## 十、 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

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
四川正合	成都市郫县成都现代工业港南片区西源大道2499号	投资	10,000,000.00	42.57	42.57

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
四川正合	10,000,000.00			10,000,000.00

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	年初比例
四川正合	48,195,000.00	48,195,000.00	42.57	42.57

## 成都正合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)

### 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. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
毛勇	最终控制方
毛子涵*	最终控制方
简小千	副总经理
付晓非	财务负责人
成都城事营销策划有限公司	股东
成都素朴文化传播有限公司	股东
王武	股东
王自华	股东
成都正行致远企业管理咨询中心(有限合伙)	股东
红塔资产信保凯智专项资产管理计划	股东
成都良知博雅资产管理有限公司	股东
刘康	孙公司股东
格勒	孙公司股东
石磊	孙公司股东
昆明亿鑫居网络科技有限公司(以下简称亿鑫居网络科技)	子公司的联营企业

\*注：2020年6月8日起，毛子涵与毛勇成为公司实际控制人及其一致行动人。

### (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	本年发生额	上年发生额
亿鑫居网络科技	渠道费	829,000.00	
合计		829,000.00	

#### 2. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------



成都正合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	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	4,186,875.34	4,022,760.00

(三) 关联方往来余额

1. 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	格勒	18,396.72	919.84	18,396.72	919.84
其他应收款	石磊	18,396.72	919.84	18,396.72	919.84

十一、 股份支付

1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	0.00
公司本年行权的各项权益工具总额	0.00
公司本年失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2.91元/股，0年

2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日的评估值
对可行权权益工具数量的确定依据	按期末本公司员工(有限合伙人)持有的正行致远咨询中心份额
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	10,649,476.35元
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	0元

3. 以现金结算的股份支付情况：无。

4. 股份支付的终止或修改情况：无。

十二、 或有事项

本集团本年度不存在需要披露的或有事项。

### 十三、 承诺事项

1、本公司认缴的子公司正合你意、正行致远、无界沟通、正合云智、西藏华瑜、成都合略、贵阳合略、原乡租赁以及四川合聚的出资 5,790.00 万元，目前尚未实际出资。

2、西藏华瑜认缴的其子公司同行汇智、西藏耀邦、西藏跃诚、西藏联辉的出资 456.00 万元，目前已出资 100.00 万元，剩余 356.00 万元未实际出资。

3、除上述承诺事项外，本集团无其他重大承诺事项。

### 十四、 资产负债表日后事项

本集团本年度不存在需要披露的资产负债表日后事项。

### 十五、 其他重要事项

1、本公司于 2016 年 4 月 1 日召开第一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于解散清算控股子公司重庆正合古麦地产顾问有限公司的议案》和《关于解散清算控股子公司贵州正行合智地产顾问有限公司的议案》，截止 2020 年 6 月 30 日，两家子公司尚未进行清算。

2、本公司于 2017 年 12 月 12 日召开第一届董事会第三十四次会议，审议通过了《关于拟注销全资子公司的议案》，公司拟注销正合你意。截止 2020 年 6 月 30 日，正合你意尚暂未开始清算。

### 十六、 母公司财务报表主要项目注释

#### 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					
其中：单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	49,872,875.90	100.00	8,354,470.88	100.00	41,518,405.02
其中：账龄组合	48,593,094.78	97.43	8,354,470.88	100.00	40,238,623.90
合并范围内的关联方组合	1,279,781.12	2.57			1,279,781.12

成都正合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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	49,872,875.90	100	8,354,470.88		41,518,405.02

续表

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					
其中: 单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	56,523,155.22	100.00	9,254,479.85	16.37	47,268,675.37
其中: 账龄组合	55,577,885.06	98.33	9,254,479.85	16.65	46,323,405.21
合并范围内的关联方组合	945,270.16	1.67		-	945,270.16
合计	56,523,155.22	100.00	9,254,479.85	-	47,268,675.37

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	40,018,500.30	2,000,925.02	5.00
1-2年	3,172,926.60	951,877.98	30.00
2-3年	2,146,151.59	2,146,151.59	100.00
3年以上	3,255,516.29	3,255,516.29	100.00
合计	<b>48,593,094.78</b>	<b>8,354,470.88</b>	-

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内	41,298,281.42

成都正合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
1-2年	3,172,926.60
2-3年	2,146,151.59
3年以上	3,255,516.29
<b>合计</b>	<b>49,872,875.90</b>

(3) 本年应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	9,254,479.85	-	900,008.97	-	8,354,470.88
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,254,479.85</b>	<b>-</b>	<b>900,008.97</b>	<b>-</b>	<b>8,354,470.88</b>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	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
甘建投蓉樾成都房地产开发有限公司	4,743,300.09	1年以内	9.51	237,165.00
成都双流富豪实业有限责任公司	2,713,597.00	1年以内	5.44	135,679.85
自贡中置文化旅游投资有限公司	2,537,361.61	1年以内	5.09	126,868.08
南充万科置业有限公司	1,748,042.07	1年以内	3.50	87,402.10
西昌月亮之上旅游发展有限公司	1,581,189.78	1年以内	3.17	79,059.49
<b>合计</b>	<b>13,323,490.55</b>			<b>666,174.52</b>

2. 其他应收款

项目	期末账面价值	期初账面价值
应收利息		
应收股利	39,000,000.00	39,000,000.00
其他应收款	258,819,831.40	227,831,811.45
<b>合计</b>	<b>297,819,831.40</b>	<b>266,831,811.45</b>

成都正合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)

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
贵州正合地产顾问有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
重庆正合嘉地产顾问有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
<b>合计</b>	<b>39,000,000.00</b>	<b>39,000,000.00</b>

2.2 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
关联方往来款	249,847,995.29	200,722,758.27
保证金	8,657,438.76	26,463,900.00
备用金	412,464.36	703,570.62
其他		13,538.76
<b>合计</b>	<b>258,917,898.41</b>	<b>227,903,767.65</b>

(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		71,956.20		71,956.20
2020年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	26,110.81			26,110.81
本年转回				
本年转销				

成都正合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)	
本年核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	26,110.81	71,956.20		98,067.01

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内	225,646,988.18
1-2年	31,409,749.11
2-3年	1,417,837.23
3年以上	443,323.89
合计	258,917,898.41

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	71,956.20	26,110.81			98,067.01
合计	71,956.20	26,110.81			98,067.01

(5) 本公司本年度不存在实际核销的其他应收款。

(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
成都无界沟通	内部往来	107,310,657.63	3年以内	41.45	
西藏跃诚	内部往来	64,820,000.00	1年以内	25.03	
西安正合地产	内部往来	27,050,801.90	1年以内	10.45	
昆明正合房地产	内部往来	24,290,410.35	1年以内	9.38	
成都正合云智	内部往来	21,049,138.44	2年以内	8.13	
合计		244,521,008.32	-	94.44	

成都正合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. 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	17,211,300.00		17,211,300.00	17,211,300.00		17,211,300.00
<b>合计</b>	<b>17,211,300.00</b>		<b>17,211,300.00</b>	<b>17,211,300.00</b>		<b>17,211,300.00</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
西安正合	1,000,000.00			1,000,000.00		
重庆正合古麦	7,178,900.00			7,178,900.00		
昆明正合	1,000,000.00			1,000,000.00		
贵州正行合智	2,032,400.00			2,032,400.00		
重庆正合嘉	5,000,000.00			5,000,000.00		
贵州正合	1,000,000.00			1,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>17,211,300.00</b>			<b>17,211,300.00</b>		

## 成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,790,418.41	60,336,953.78	48,651,317.52	41,370,279.15
合计	59,790,418.41	60,336,953.78	48,651,317.52	41,370,279.15

### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

## 十七、 财务报告批准

本财务报告于2020年8月12日由本公司董事会批准报出。



## 成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 财务报表补充资料

#### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-12,368.90	
计入当期损益的政府补助	2,253,967.19	
捐赠支出	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	72,350.47	
<b>小计</b>	<b>2,313,948.76</b>	
所得税影响额	372,510.57	
少数股东权益影响额(税后)	213.74	
<b>合计</b>	<b>1,941,224.45</b>	

#### 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	-6.01	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	-6.59	-0.18	-0.18

成都正合地产顾问股份有限公司

二〇二〇年八月十二日

## 成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外,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) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件(如有)。

(三) 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。