

湖南蓝海购企业策划有限公司

过渡期合并损益表专项审计报告

2019年1月1日至2019年5月31日止5个月期间

湖南蓝海购企业策划有限公司

目 录

	页 次
一、 专项审计报告	1 - 3
二、 过渡期合并损益表	4
三、 过渡期合并损益表附注	5 - 23

专项审计报告

安永华明（2019）专字第61480299_E01号
湖南蓝海购企业策划有限公司

湖南蓝海购企业策划有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了湖南蓝海购企业策划有限公司的2019年1月1日至2019年5月31日止期间（以下简称“过渡期”）的合并损益表及其附注（以下简称“过渡期合并损益表”）。

我们认为，后附的湖南蓝海购企业策划有限公司的过渡期合并损益表在所有重大方面按照过渡期合并损益表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湖南蓝海购企业策划有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒报表使用者关注过渡期合并损益表附注二对编制基础的说明。湖南蓝海购企业策划有限公司编制过渡期合并损益表是为了北京我爱我家房地产经纪有限公司的重大资产重组事宜，按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，确认湖南蓝海购企业策划有限公司过渡期的损益状况之目的。因此，过渡期合并损益表可能不适用于其他用途。本报告仅供北京我爱我家房地产经纪有限公司使用，不应为除北京我爱我家房地产经纪有限公司之外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对过渡期合并损益表的责任

管理层负责按照过渡期合并损益表附注二所述的编制基础编制过渡期合并损益表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使过渡期合并损益表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制过渡期合并损益表时，管理层负责评估湖南蓝海购企业策划有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湖南蓝海购企业策划有限公司的财务报告过程。

专项审计报告（续）

安永华明（2019）专字第61480299_E01号
湖南蓝海购企业策划有限公司

五、注册会计师对过渡期合并损益表的责任

我们的目标是对过渡期合并损益表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据过渡期合并损益表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的过渡期合并损益表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对湖南蓝海购企业策划有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意过渡期合并损益表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致湖南蓝海购企业策划有限公司不能持续经营。
- （5）评价过渡期合并损益表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价过渡期合并损益表是否按照过渡期合并损益表附注二所述的编制基础反映相关交易和事项。
- （6）就湖南蓝海购企业策划有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对过渡期合并损益表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



专项审计报告（续）

安永华明（2019）专字第61480299_E01号
湖南蓝海购企业策划有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京



中国注册会计师：周 华



中国注册会计师：于圆方



2019年12月5日

	附注五	2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间
营业收入	1	52,886,714.16
减：营业成本	1	27,477,316.58
税金及附加	2	292,876.17
销售费用	3	925,156.07
管理费用	4	4,069,448.44
研发费用	5	338,996.92
财务费用	6	196,236.43
其中：利息支出		177,979.43
利息收入		9,537.32
资产减值损失	7	3,289,400.95
加：其他收益	8	273,000.00
投资收益	9	(21,419.06)
营业利润		16,548,863.54
加：营业外收入	10	363,969.69
减：营业外支出		2,512.87
利润总额		16,910,320.36
减：所得税费用	12	2,345,182.96
净利润		14,565,137.40
按经营持续性分类		
持续经营净利润		14,565,137.40
按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润		15,047,552.09
少数股东损失		(482,414.69)
综合收益总额		14,565,137.40
其中：		
归属于母公司所有者的		
综合收益总额		15,047,552.09
归属于少数股东的综合收益总额		(482,414.69)

后附过渡期合并损益表附注为本过渡期合并损益表的组成部分

本过渡期合并损益表由以下人士签署：

企业负责人：谢照

主管会计工作负责人：赵晓

会计机构负责人：赵晓

一、 基本情况

湖南蓝海购企业策划有限公司(以下简称“湖南蓝海购”或“本公司”)是一家在中华人民共和国长沙市注册的有限公司,于2013年3月15日成立,营业期限为2013年至2063年。本公司注册地址为长沙市高新开发区麓谷大道658号湖南麓谷信息港4002-(C002)号房。

湖南蓝海购及其下属子公司统称为“湖南蓝海购集团”或“本集团”。湖南蓝海购集团的主要经营活动是企业营销策划、企业管理咨询服务、企业形象策划服务、经纪与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询)、广告设计、文化活动的组织与策划和房地产中介服务等。

本过渡期合并损益表业经本公司董事会于2019年12月5日决议批准。

二、 过渡期合并损益表的编制基础

本集团编制过渡期合并损益表是为了北京我爱我家房地产经纪有限公司支付现金购买资产的重大资产重组事宜,按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定,确定在该次重大资产重组中湖南蓝海购企业策划有限公司于过渡期的损益状况之目的。

过渡期间是指自评估基准日(不包括基准日当日)至交割日(包括交割日当日)止的期间。根据《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》约定,评估基准日为2018年12月31日;标的资产于2019年5月31日完成交割,故本过渡期合并损益表期间为2019年1月1日至2019年5月31日止。本集团管理层不再列报2019年5月31日的合并资产负债表、2019年1月1日至2019年5月31日止期间的合并所有者权益变动表和合并现金流量表、相关附注及比较数据。

除上述编制基础外,本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本过渡期合并损益表以持续经营为基础列报。

编制本过渡期合并损益表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本过渡期合并损益表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵消。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的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，对前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实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

4. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为贷款和应收款项。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债，相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

三、重要会计政策及会计估计(续)**6. 应收款项****单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

单项金额在人民币1,000,000.00元以上的应收款项属于单项金额重大的应收账款。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收账款，包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本集团以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款计提坏账准备比例如下：

	应收款项 计提比例(%)
1年以内	3%
1年至2年(含1年)	10%
2年至3年(含2年)	30%
3年以上(含3年)	100%

考虑到其他应收款中不同性质款项的风险不同，本集团仅针对其他应收款中的重大押金和保证金按照固定5%的比例计提坏账准备。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

于资产负债表日，将应收账款及其他应收款余额虽小于人民币1,000,000.00元的应收款项但有客观证据表明其发生了减值的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

7. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

7. 长期股权投资(续)

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团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应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)**8. 固定资产**

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、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项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%
电子设备及其他	3年	5%	31.67%
运输工具	4年	5%	23.75%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

9. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)**9. 借款费用(续)**

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

10. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件使用权	10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修支出	5年

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 资产减值

本集团对除递延所得税和金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13. 职工薪酬

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

短期薪酬

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，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

14. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

本集团各项业务收入确认的具体方法如下：

(1) 房地产营销服务收入

本集团通过获取房地产开发商新开发楼盘的代理和分销授权，由渠道商或经纪人引荐客源前往开发商处实现购房从而获取销售佣金。本集团于完成合同约定的履约义务时确认收入。

(2) 广告策划服务收入

本集团向房地产开发商提供网络推广和策划设计服务，包括通过媒体平台推广开发商的产品和品牌，为开发商提供各项设计、策划和制作服务。本集团于完成网络推广任务或提交策划服务成果时确认收入。

(3) 商业运营收入

本集团作为公寓整体承租人与开发商或公寓业主签订租赁合同，并根据合同约定向其支付租金，租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益；同时，本集团作为出租方与长租承租人签订租赁合同，按照合同约定收取房屋租金及服务费，在租赁期内各个期间按照直线法确认收入；对于短租承租人，按天确认短租收入。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

15. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

15. 政府补助(续)

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

16. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

三、重要会计政策及会计估计(续)

16. 所得税(续)

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

17. 租赁

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法或其他更为系统合理的方法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

18. 重大会计判断和估计

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

应收款项减值

本集团根据当时市况评估能够收回应收账款及其他应收款的金额，以确定减值准备的金额，这需要管理层运用判断来估计可收回的金额。如果有客观证据表明无法收回结余，则计提坏账准备。当预期有别于原先估计时，有关差异将影响估计改变期间的应收账款和其他应收款的账面价值，并且影响当期的减值损失。本集团于每年年末重新估计应收账款及其他应收款的坏账准备。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

四、 税项**1. 主要税种及税率**

- 增值税 — 该集团应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。小规模纳税人按应税收入的3%计缴增值税。
- 企业所得税 — 企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。
- 城市维护建设税 — 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
- 教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
- 地方教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的2%或1%计缴。
- 代扣缴个人所得税 — 本集团支付给雇员的薪金，由本集团按税法代扣缴个人所得税。

2. 税收优惠

本公司于2016年12月6日取得高新技术企业资格，证书有效期为三年。本公司于2019年9月份更新高新技术企业资格证书，并自2019年至2021年继续享受高新技术企业15%优惠税率。

五、 过渡期合并损益表主要项目注释**1. 营业收入及营业成本**

	2019年1月1日至2019年5月31日止5个月期间	
	收入	成本
主营业务收入	52,886,714.16	27,477,316.58
营业收入列示如下：		
		2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间
房地产营销服务收入		46,477,747.08
广告策划服务收入		3,500,437.59
商业运营及其他收入		2,908,529.49
		52,886,714.16

五、 过渡期合并损益表主要项目注释(续)

2. 税金及附加

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

城市维护建设税	169,462.01
教育费附加	75,963.58
地方教育费附加	44,351.18
印花税	3,099.40
	292,876.17

3. 销售费用

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

办公费	292,271.06
租赁费	187,439.57
差旅费	332,662.13
招待费	56,474.71
其他	56,308.60
	925,156.07

4. 管理费用

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

职工薪酬	1,948,002.50
折旧与摊销	509,836.61
差旅费	477,484.21
专业服务费	116,335.49
租赁费	382,695.43
招待费	195,079.27
办公费	62,349.57
网络费	4,900.00
其他	372,765.36
	4,069,448.44

湖南蓝海购企业策划有限公司

过渡期合并损益表附注(续)

2019年1月1日至2019年5月31日止5个月期间

人民币元

五、 过渡期合并损益表主要项目注释(续)

5. 研发费用

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

职工薪酬	274,996.92
设计费	28,000.00
其他	36,000.00
	<u>338,996.92</u>

6. 财务费用

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

利息支出	177,979.43
减：利息收入	9,537.32
其他	27,794.32
	<u>196,236.43</u>

7. 资产减值损失

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

坏账损失	<u>3,289,400.95</u>
------	---------------------

8. 其他收益

2019年1月1日至
2019年5月31日止
5个月期间

与日常活动相关的政府补助	<u>273,000.00</u>
--------------	-------------------

五、 过渡期合并损益表主要项目注释(续)

8. 其他收益(续)

与日常活动相关的政府补助如下:

	2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间	与资产/收益相关
蓝海购新房购房服务平台	223,000.00	与收益相关
高新知识产权补助	50,000.00	与收益相关
	<u>273,000.00</u>	

9. 投资收益

	2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间
理财产品收益	36,435.44
注销子公司的投资损失	<u>(57,854.50)</u>
	<u>(21,419.06)</u>

10. 营业外收入

	2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间
保险赔偿收入	361,702.33
其他	<u>2,267.36</u>
	<u>363,969.69</u>

五、 过渡期合并损益表主要项目注释(续)

11. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019年1月1日至 2019年5月31日止 5个月期间
转介佣金	12,385,362.23
职工薪酬	5,964,997.07
项目营销费	4,502,436.66
租赁费	2,526,279.55
信息服务费	3,577,358.39
差旅费	810,146.34
折旧和摊销	666,755.59
办公费	408,601.66
招待费	251,553.98
专业服务费	116,335.49
其他	1,601,091.05
	<u>32,810,918.01</u>

12. 所得税费用

	2019年1月1日至2019年 5月31日止5个月期间
当期所得税费用	3,854,790.18
递延所得税费用	<u>(1,509,607.22)</u>
	<u>2,345,182.96</u>

五、 过渡期合并损益表主要项目注释(续)

12. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019年1月1日至2019年 5月31日止5个月期间
利润总额	16,910,320.36
按法定税率(25%)计算的所得税费用	4,227,580.09
某些公司适用不同税率的影响	(2,128,383.37)
税法加计扣除	(42,557.16)
不可抵扣的费用	25,155.38
无需纳税的收益	(47,621.13)
未确认的可抵扣暂时性差异 和可抵扣亏损的影响	311,009.15
按本集团实际税率计算的所得税费用	2,345,182.96