

证券代码：837637

证券名称：新基地

主办券商：安信证券



新基地
NEEQ : 837637

广东新基地产业投资发展股份有限公司

Guangdong New Base Industry Investment Development Co.,Ltd.



年度报告

2021

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	3
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第四节	重大事件	19
第五节	股份变动、融资和利润分配	21
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	24
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	27
第八节	财务会计报告	31
第九节	备查文件目录	113

第一节 重要提示、目录和释义

【声明】

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。

公司负责人吴飞、主管会计工作负责人黄伟奇及会计机构负责人（会计主管人员）邓小红保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本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
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<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
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
宏观经济风险	公司业务发展在一定程度上会受大环境下经济增长速度及结构调整、区域发展环境、房地产市场及舆论环境、城市开发与投资环境等影响。若宏观环境不景气,则产业园区的中小企业发展会受到影响,同样会对公司及产业园区发展带来不利影响。项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标,如果公司项目(含现有项目、未来新增项目)的出租率受经济环境影响下降,则将对公司的盈利能力产生不利影响。
政策风险	公司所面临的政策风险主要为产业政策、土地政策、财政税收政策等风险。随着改革的继续深入,以上政策将有更多不确定性,若公司不能依据政策导向不断调整业务发展方向,做好政策风险的应对工作,则一旦国家对产业园区的扶持政策减少,公司政策性补助收入会相应减少。
行业竞争加剧风险	在国家促进产业园区“腾笼换鸟”过程中和国家创新创业的大背景下,许多原来以制造业为主的城市出现大量产业园区,导致市场可能出现产业园区“供大于求”情形,对公司造成潜在竞争风险。

对经营场所出租方依赖风险	公司对部分产业园区采用“承租运营”模式，尤其是创意产业园区进行定位改建和运营管理，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此获得建筑（群）的经营权是公司获得租赁收入和物业管理收入的前提。随着地区经济发展以及周边土地用途的改变，以及出租方经营状况的变化，存在出租方违约的风险，出租方违约行为将对公司的经营造成不利影响。若经营场所为自身所有，则不存在此类风险。
定位风险	产业园区选址和园区项目定位是影响园区后续运营和产业资源导入成功与否的关键因素，将直接影响园区后续招商工作的有效开展,进而影响园区的出租率、租金收入水平等。另外园区项目定位基本确定了目标客户的类型和范围，作为实现租赁价值增值的重要环节,将直接影响园区设计、改造施工、招商活动的效果,进而影响园区的盈利能力。
人力资源风险	产业园区的定位、改造、招商和后期管理均需要专业管理团队进行统一运营，故公司需要吸引一定数量专业人才，若因企业竞争及薪酬待遇等因素影响，则公司存在专业人才流失的风险。此外,随着公司经营规模的快速扩张,公司仍有可能面临人力资源不足的风险。
应收账款回收风险	产业园区的出租率与宏观经济波动息息相关,入驻产业园区的企业主要是中小微企业，它们更容易受宏观经济波动的影响而发生支付危机，届时公司的应收账款坏账风险将提升。
控股股东及实际控制人不当控制的风险	截至本报告期末，自然人吴兰云直接持有公司 66.82%的股份和表决权，吴兰云的弟弟吴飞持有公司 28.64%的股份和表决权。因此，吴兰云所享有的表决权已足以对公司股东大会的决议产生重大影响,公司的控股股东为吴兰云。自公司成立以来，吴兰云、吴飞姐弟一直实际控制公司,对公司经营决策具有决定性影响。因此，公司的实际控制人为吴兰云、吴飞姐弟，报告期内实际控制人未发生变更。虽然控股股东、实际控制人可以使得公司决策效率大大提高，但是若吴兰云女士和吴飞先生利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务、利润分配等进行不当控制，可能会给公司和其他股东的利益产生不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目	指	释义
新基地/新基地股份/公司	指	广东新基地产业投资发展股份有限公司
新基地力玛	指	东莞市新基地力玛互联网产业园投资有限公司
东莞融城、融城创业	指	东莞市融城创业投资有限公司
深圳新基地	指	深圳新基地数据服务有限公司
东证锦信	指	东证锦信投资管理有限公司
金信资本	指	广东金信资本投资有限公司
龙翔物业	指	东莞市龙翔物业管理有限公司
股东大会	指	广东新基地产业投资发展股份有限公司股东大会
董事会	指	广东新基地产业投资发展股份有限公司董事会
监事会	指	广东新基地产业投资发展股份有限公司监事会
《公司章程》	指	《广东新基地产业投资发展股份有限公司章程》
《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》
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元/万元	指	人民币元/万元
报告期内/本期	指	2021年1-12月
报告期末/本期末	指	2021年12月31日
上期	指	2020年1-12月
期初	指	2021年1月1日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	广东新基地产业投资发展股份有限公司
英文名称及缩写	Guangdong New Base Industry Investment Development Co.,Ltd.
	New Base
证券简称	新基地
证券代码	837637
法定代表人	吴飞

二、 联系方式

董事会秘书	胡青
联系地址	广东省东莞市南城街道新基路新基地科技创意产业园 1 栋 108 号
电话	0769-22888388
传真	0769-22881000
电子邮箱	kevin@newbasegroup.cn
公司网址	www.newbasegroup.cn
办公地址	广东省东莞市南城街道新基路新基地科技创意产业园 1 栋 113 号
邮政编码	523000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2011 年 8 月 9 日
挂牌时间	2016 年 6 月 2 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业（L）-商务服务业（L72）-企业管理服务（L721）-其他企业管理服务（L7219）
主要业务	产业园和孵化器建设及运营管理、企业管理咨询及服务
主要产品与服务项目	物业租赁服务、企业孵化及管理服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	33,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（吴兰云）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（吴兰云、吴飞），一致行动人为（吴兰云、吴飞）

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	91441900581357517D	否
注册地址	广东省东莞市南城街道新基路新基地科技创意产业园 G 栋 308	否
注册资本	33,000,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	安信证券	
主办券商办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	安信证券	
会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李则华	杨淑琴
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

因公司发展需要，公司拟变更注册地址，已于 2022 年 4 月 6 日经公司第三届董事会第四次会议审议通过，尚需股东大会审批通过。

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

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	29,517,694.76	33,451,353.43	-11.76%
毛利率%	60.59%	26.43%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,077,087.38	4,249,550.14	19.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,957,637.91	3,057,629.01	29.43%
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）	11.74%	8.67%	-
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）	9.15%	6.24%	-
基本每股收益	0.15	0.13	15.38%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	205,359,041.58	77,507,502.10	164.95%
负债总计	160,317,595.24	29,110,863.86	450.71%
归属于挂牌公司股东的净资产	44,732,482.94	45,634,105.95	-1.98%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.36	1.38	-1.98%
资产负债率%（母公司）	64.57%	28.70%	-
资产负债率%（合并）	78.07%	37.56%	-
流动比率	2.12	1.54	-
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	25,837,286.44	11,620,371.60	122.34%
应收账款周转率	12.41	8.47	-
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%	164.95%	-9.27%	-
营业收入增长率%	-11.76%	-7.84%	-
净利润增长率%	9.79%	-40.08%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	33,000,000	33,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(六) 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**(七) 非经常性损益项目及金额**

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	700,000.00
理财产品投资收益	354,898.88
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	217,339.32
非经常性损益合计	1,272,238.20
所得税影响数	152,322.56
少数股东权益影响额（税后）	466.17
非经常性损益净额	1,119,449.47

(八) 补充财务指标适用 不适用**(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况****1、 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**2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响**适用 不适用

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。其中对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债中。

公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

公司承租的房屋建筑物，租赁期为 19-20 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 131,468,204.36 元，租赁负债 141,023,208.17 元，一年内到期的非流动负债 13,168,718.06 元，应付账款减少 16,832,185.12 元，年初未分配利润减少 4,908,252.47 元，少数股东权益减少 983,284.28 元。

（十） 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

根据《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，公司所处行业属于“K70，房地产业”；根据《国民经济行业分类》国家标准(GB/T 4754-2011)，全国股转公司 2015 年发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L7219，商务服务业-其他企业管理服务”。公司是专注以建设产业创新孵化全生态链为核心的产业园区开发、运营及科技企业孵化、育成的高成长性企业。公司的商业模式主要是基于园区运营服务和产业孵化服务两大业务板块，公司为客户提供可迅速入驻的创新产业园区、众创空间、孵化器、中小企业智创大厦、加速器、企业总部集群等多种业态。公司致力于为中小微、高成长性企业提供办公场地租赁及提供完备的企业孵化育成全面解决方案，促进区域产业的优化升级和城市价值的提升发展。同时，公司积极通过兼并、收购等方式整合产业资源，沿产业链精深方向发展，强化公司拓展能力，推进园区间业务合作，对外输送专业孵化服务模式和产业运营体系。

公司拥有专业的产业园区运营团队，已搭建起三大特色产业孵化服务平台：基础服务平台是以入园企业为核心的运营服务体系，围绕产业的资本、技术、人才、市场四大要素，提供全方位的创新产业服务；中层服务平台是企业家圈层服务体系，通过新基地创新学院、企业家俱乐部等组织企业互访、创业培训辅导、路演、论坛等活动，为园区内企业家提供人脉拓展、资源共享等交流服务平台，最终形成圈层交互、贯通横向的产业融合；顶层服务平台是以智慧园区系统为中心，通过整合园区产业的内外资源，提供一系列关联性强、附加值高、智力密集度集中的产业增值服务，为企业带来商务合作的利润增长空间。

公司收入来源主要是物业租赁收入、企业管理和咨询服务收入、投资收益和政府补助等。报告期内，公司的商业模式较上年无重大变化。

与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
“科技型中小企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
“技术先进型服务企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
其他与创新属性相关的认定情况	- 国家级科技企业孵化器（A 级）、中国中小企业创新服务先进园区、广东省小型微型企业创新创业示范基地
详细情况	<p>国家级科技企业孵化器： 2015 年认定，认定部门为国家科技部火炬中心，有效期为长期，但每年须参加科技部运营评价，连续两年考核评价 D 级不合格则撤销资质；本公司从 2015 年认定国家级科技企业孵化器后，运营评价结果保持在 B 级以上，其中三年获得 A 级，两年获得 B 级。获得此项资质，可以为企业带来税收优惠、各级资金奖励以及科技创新方面的支持和认同。</p> <p>中国中小企业创新服务先进园区：</p>

	<p>2013年认定，认定部门为中国中小企业协会，有效期为长期，该荣誉是经中国中小企业协会、中国企业创新成果案例审定委员会联合二十多所中国著名高校经济管理（商）学院共同推出的“中国企业创新成果征集活动”中推荐评选所产生。是民间协会对园区中小企业创新服务工作方面的肯定。</p> <p>广东省小型微型企业创新创业示范基地： 2018年首次认定，有效期三年，2021年重新认定，并且成功通过，认定部门为广东省工业和信息化厅，获得此项资质具体体现在，聚集各类创业创新服务资源，为小微企业提供有效服务，具有基础设施完备、运营管理规范、商业模式清晰、服务业绩突出、社会公信度高、示范带动作用强等特点。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二） 财务分析

1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	7,693,001.57	3.75%	20,476,492.09	26.42%	-62.43%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	2,083,350.07	1.01%	2,511,306.31	3.24%	-17.04%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	1,723,408.35	0.84%	2,200,990.66	2.84%	-21.70%
在建工程	455,445.54	0.22%	-	-	-

无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	70,000.00	0.03%	70,000.00	0.09%	0.00%
交易性金融资产	36,080,000.00	17.57%	14,000,000.00	18.06%	157.71%
其他应收款	2,954,946.62	1.44%	2,823,329.45	3.64%	4.66%
使用权资产	122,567,123.53	59.68%	-	-	-
长期待摊费用	31,369,185.74	15.28%	34,193,899.93	44.12%	-8.26%
应付账款	1,127,959.51	0.55%	18,155,819.41	23.42%	-93.79%
其他应付款	6,710,842.58	3.27%	7,251,578.11	9.36%	-7.46%
租赁负债	134,922,601.20	65.70%	-	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金：2021年公司货币资金较2020年减少12,783,490.52元，减少比例为62.43%，主要原因为本期购买银行理财产品及对外投资支付了22,080,000.00元。

2、交易性金融资产：2021年公司交易性金融资产较2020年增加22,080,000.00元，增加比例为157.71%，主要原因为本期增加理财产品12,500,000.00元，增加对外投资9,580,000.00元。

3、使用权资产：公司于2021年1月1日起执行新租赁准则，本期增加使用权资产项，上期末余额为0。

4、应付账款：2021年公司应付账款较2020年减少17,027,859.90元，减少比例为93.79%，主要原因为本期开始执行新租赁准则，应付账款减少16,832,185.12元；以前是按照旧准则对应支付的租金按照直线法进行分摊，存在计提未支付的租金，该部分列示于应付账款中。

5、租赁负债：公司于2021年1月1日起执行新租赁准则，本期增加租赁负债项，上期末余额为0。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	29,517,694.76	-	33,451,353.43	-	-11.76%
营业成本	11,633,308.14	39.41%	24,611,392.53	73.57%	-52.73%
毛利率	60.59%	-	26.43%	-	-
销售费用	174,285.54	0.59%	113,110.00	0.34%	54.08%
管理费用	5,999,769.45	20.33%	3,714,989.09	11.11%	61.50%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	6,912,395.05	23.42%	-14,478.48	-0.04%	47,842.55%
信用减值损失	-85,421.99	-0.29%	-54,455.49	-0.16%	-56.87%
资产减值损失	-	-	-	-	-

其他收益	700,000.00	2.37%	2,184,085.96	6.53%	-67.95%
投资收益	354,898.88	1.20%	-724,730.14	-2.17%	148.97%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	5,552,148.05	18.81%	6,299,266.67	18.83%	-11.86%
营业外收入	256,099.34	0.87%	415,232.07	1.24%	-38.32%
营业外支出	38,760.02	0.13%	-	-	-
净利润	5,123,844.85	17.36%	4,667,002.68	13.95%	9.79%

项目重大变动原因：

1、营业成本：2021年公司营业成本较2020年减少12,978,084.39元，减少比例为52.73%，主要原因为：本期按新租赁准则，利息费用增加而营业成本相应减少了7,096,256.22元；另外，原上海子公司注销，本期减少相应运营成本。

2、管理费用：2021年公司管理费用较2020年增加2,284,780.36元，增加比例为61.50%，主要原因为本期业务拓展费用及车辆折旧费用增加。

3、财务费用：2021年公司财务费用较2020年增加6,926,873.53元，增加比例为47,842.55%，主要原因为本期会计政策变更，按照新租赁准则，本期利息费用增加7,096,256.22元。

(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	29,517,694.76	33,451,353.43	-11.76%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	11,633,308.14	24,611,392.53	-52.73%
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%
房屋租赁	21,347,967.90	8,143,315.70	61.85%	-15.49%	-56.19%	133.90%
孵化服务	8,169,726.86	3,489,992.44	57.28%	-0.25%	-42.08%	116.72%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

主营业务成本：2021年公司营业成本较2020年减少12,978,084.39元，减少比例为52.73%，主要原因为：本期按新租赁准则，成本减少而利息费用相应增加了7,096,256.22元；另外，原上海子公司注销，本期减少相应成本。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	东莞市龙翔物业管理有限公司	1,459,848.46	4.95%	是
2	东莞市喜香逢餐饮服务有限公司	883,543.33	2.99%	否
3	黎启光	810,374.93	2.75%	否
4	凌心妹	699,835.18	2.37%	否
5	广东巨友高尔夫文化体育有限公司	657,054.89	2.23%	否
合计		4,510,656.79	15.29%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	东莞市东城利民物业管理有限公司	6,080,193.60	42.41%	否
2	东莞市南城街道新基股份经济联合社	5,314,528.08	37.07%	否
3	东莞市南城实业投资集团有限公司	2,361,053.88	16.47%	否
4	东莞市宏地装饰工程有限公司	460,000.00	3.21%	否
5	东莞市祉泓电气工程有限公司	1,500.00	0.01%	否
合计		14,217,275.56	99.17%	-

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	25,837,286.44	11,620,371.60	122.34
投资活动产生的现金流量净额	-22,939,101.12	-13,533,767.51	-69.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-15,681,675.84	-13,600,000.00	-15.31%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加了 14,216,914.84 元，增加比例为 122.34%，主要原因本期执行新租赁准则，将租金支付由“购买商品、接受劳务支付的现金”调整为“支付其他与筹资活动有关的现金”，导致经营活动现金流出相应减少。

2、投资活动产生的现金流量净额：2021 年公司投资活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 9,405,333.61 元，减少比例为 69.50%，主要原因为本期增加了投资理财的金额。

3、筹资活动产生的现金流量净额：2021 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 2,081,675.84 元，减少比例为 15.31%，主要原因为本期执行新租赁准则，将租金支付由“购买商品、接受劳务支付的现金”调整为“支付其他与筹资活动有关的现金”，导致本期筹资活动现金流出大幅度增加，同时，本期利润分配较上期减少了 13,000,000.00 元，最终筹资活动产生的现金流量净额减少。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
东莞市新基地力玛互联网产业园投资有限公司	控股子公司	产业园区开发、实业投资、企业管理、投资咨询、物业租赁等	11,000,000	75,456,095.93	6,179,268.11	9,149,095.34	283,027.99
东莞市融城创业投资有限公司	控股子公司	创业投资、产业园区开发、科技企业孵化服务、投资咨询服务等	20,000,000	23,921,151.229	13,310,643.239	0	250,949.20
深圳新基地数据服务有限公司	控股子公司	大数据、计算机软硬件、网络技术等技术开发、技术咨询；提供	3,750,000	198,478.4	197,478.4	0	-82,269.55

		创业企业孵化技术、孵化产品的技术开发等。					
--	--	----------------------	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

三、 持续经营评价

在国家科技创新和产业转型升级的大背景下，公司非常注重可持续性发展的能力，不断加强核心团队建设、优化激励机制，吸引优秀人才，进一步优化商业模式，提升公司盈利能力

1、丰富的科技园区建设及运营管理经验

公司通过多年的园区运营管理，已形成了较成熟和完善的运营管理体系，包括一系列运营管理制度及工作流程，对孵化器、创新基地、创意产业园的建设与运营管理，积累了丰富的经验，并逐步搭建起为中小微及高成长性企业提供全方位“保姆式”的孵化平台，运营的园区已被评定为国家级科技企业孵化器。

2、产业园区的优越选址和精准定位

公司对产业园区开发的选址的原则是：“中心城市，中心地段”，即具有相当产业实力的区域中心城市中的中心地段。目前公司在建和洽谈的项目均为经济发达城市的中心地段，甚至是绝版地段，拥有良好的配套环境和便捷的交通区位，为园区的发展提供了有力的保障。

公司对每个产业园区的定位非常清晰，目前的产业园主要定位是科技创意产业园和互联网+产业园，这样更便于产业链整合，方便资源的集中利用，形成集聚效应。也便于园区提供更有针对性的、定制化的专业服务，从而降低入园企业的运行成本，提高企业的生存效益。

3、扶持企业发展的系统化全方位服务体系

(1) 以降低企业运营管理成本为目的的系统化服务：主要体现在园区公共服务平台的搭建，包括行政、人力资源及财务顾问托管、政务手续代理、政府扶持政策推广及申报辅导等服务；

(2) 推动产业链与资源的高度整合：通过搭建资源共享平台，为产业链上下游企业提供技术、人次、市场等资源对接；

(3) 创业创新辅导：为初创型企业进行商业模式的梳理和优化，以及相关企业管理、政策上的辅导，同时，组织初创型企业到成功企业的参观考察，学习成功企业的经营管理并搭建与成功企业开展多方位合作的桥梁；

（4）公司拥有一支年轻但又经验丰富的涵盖经营、管理、财务、法务、人力资源、金融、商业模式设计等多专业的园区运营服务团队，同时拥有一批各行业精英担任园区企业的创业导师，随时为园区企业问诊把脉，排忧解难。

综上所述，公司拥有良好的持续经营能力，不存在可能对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二） 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

本报告期公司无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

（三） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	-	--
2. 销售产品、商品，提供劳务	2,300,000.00	1,757,272.36
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	-	-

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年8月1日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015年8月1日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2015年8月1日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	不涉及	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	不涉及	不涉及
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	不涉及	不涉及

为避免潜在的同业竞争，公司控股股东、持股 5%以上股东签署了《避免同业竞争的承诺函》，具体

内容如下：“本人/本公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对新基地构成竞争的业务及活动，或拥有与新基地存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取

得该经营实体、机构、经济组织的控制权。本人/本公司在持有新基地的股份期间，本承诺为有效之承诺。本人/本公司愿意承担因违反上述承诺，由本人/本公司直接原因造成的，并经法律认定的新基地的全部经济损失。”公司董事、监事、高级管理人员均签署了《避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：

“本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对新基地构成竞争的业务及活动，或拥有与新基地存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权，或在经营实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。本人在担任新基地董事、监事、总经理或其他高级管理人员期间及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的新基地的全部经济损失。”此外，公司及公司董事、监事、高级管理人员承诺将严格遵守《关联交易管理制度》的规定，在未来的关联交易实践中履行合法审批程序。

报告期内，公司控股股东、持股 5%以上股东、全体董事、监事、高级管理人员，均严格遵守上述承诺，严格按照《公司法》和《公司章程》有关规定履行合法审批程序，未有违规事情发生。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 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	10,500,000	31.82%	15,412,500	25,912,500	78.52%
	其中：控股股东、实际控制人	8,400,000	25.45%	16,012,500	24,412,500	73.98%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	22,500,000	68.18%	-15,412,500	7,087,500	21.48%
	其中：控股股东、实际控制人	22,500,000	68.18%	-15,412,500	7,087,500	21.48%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		33,000,000	-	0	33,000,000	-
普通股股东人数		3				

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

报告期内，控股股东、实际控制人吴兰云和吴飞在全国股转系统平台通过大宗交易方式，增持股份600,000股，东证锦信投资管理有限公司在全国股转系统平台以大宗交易方式售出全部股份，公司普通股股东人数由4人变化为3人。

(二) 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 限售股份 数量	期末持有 无限售股 份数量	期末持 有的质 押股份 数量	期末持 有的司 法冻结 股份数 量
1	吴兰云	21,630,000	420,000	22,050,000	66.82%	0	22,050,000	0	0
2	吴飞	9,270,000	180,000	9,450,000	28.63%	7,087,500	2,362,500	0	
3	广东金信资本投资有限公司	1,500,000	0	1,500,000	4.55%	0	1,500,000	0	0
4	东证锦信投资	600,000	-600,000	0	0.00%	0	0	0	0

	管理有 限公司								
	合计	33,000,000	0	33,000,000	100.00%	7,087,500	25,912,500	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明： 吴兰云和吴飞是亲姐弟关系，除此之外，股东之间不存在其他关系。									

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

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

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

十、 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	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
吴飞	董事长、总经理	男	否	1972年8月	2021年9月10日	2024年9月9日
黄伟奇	董事、副总经理	男	否	1979年6月	2021年9月10日	2024年9月9日
李瑞英	董事	女	否	1948年9月	2021年9月10日	2024年9月9日
胡青	董事、董事会秘书	男	否	1975年12月	2021年9月10日	2024年9月9日
王锦红	董事	女	否	1974年7月	2021年9月10日	2024年9月9日
刘敏	监事会主席	女	否	1980年7月	2021年9月10日	2024年9月9日
梁泽漫	监事	女	否	1992年6月	2021年9月10日	2024年9月9日
王伟	监事	男	否	1988年8月	2021年9月10日	2024年9月9日
邓小红	财务负责人	女	否	1975年5月	2021年9月10日	2024年9月9日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事李瑞英是吴飞的母亲，除此之外，不存在其他关系。

(二) 变动情况：

适用 不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	-
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	-
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易	否	-

所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满		
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	-
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	-
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	公司财务负责人从事会计专业工作超 20 年
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系(不限于近亲属)	否	-
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	-
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	-
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	-
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	-

(六) 独立董事任职履职情况

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	1	0	0	1
生产人员	3	1	0	4
销售人员	2	1	0	3
技术人员	2	0	0	2
财务人员	4	0	0	4
行政人员	1	0	0	1
员工总计	13	2	0	15

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	4	4
专科	8	10
专科以下	0	0
员工总计	13	15

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司非常注重人才培养和引进，持续完善员工福利体系，不断优化员工绩效考核制度；公司非常重

视员工的培训和发展工作，制定了系列的培训计划和人才培育项目，多层次、多渠道、多领域地加强员工培训工作，包括新员工入职培训、在职人员业务培训、管理者提升培训等，不断提高公司员工的整体素质，满足企业发展和员工职业规划需求。公司暂无需承担费用的离退休职工人员。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律法规要求，不断完善公司内部治理，建立科学的企业管理制度，保证公司的规范运作。

公司股份改制后，公司依法设立了股东大会、董事会和监事会，健全了三会治理结构。同时，公司为了完善内部治理，依据《公司法》等相关法律要求，以及《公司章程》等相关规定，建立了基本治理制度，制定了三会议事制度、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《薪酬及绩效考核管理制度》、《控股子公司管理制度》、《募集资金管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》等。

根据《关于开展挂牌公司治理专项自查及规范活动的通知》（股转系统办发（2021）116号）及相关安排，报告期内公司开展了2021年度专项自查及自我规范工作。经自查，公司在内部制度建设、机构设置、董监高任职履职、决策程序运行和治理约束机制等方面均不存在重大问题，且不存在资金占用、违规对外担保、违规关联交易等情形。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司始终确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》中明确规定了股东大会的召集、召开和表决程序、股东的参会资格和对董事会的授权原则等，董事会在报告期内做到认真审议并安排股东大会的审议事项等。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大决策均按照《公司法》和《公司章程》等有关法律法规和规章制度规定的程序进行决策，依法运作，未出现违法和违规行为及出现重大缺陷。

4、 公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

为适应新发布的《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司信息披露管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定要求，以及进一步规范和提升公司治理水平，公司对章程相关内容进行了修订，修订内容详见公司在全国中小企业股份转让系统官网的公告（公告编号 2020-007）。

（二） 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	6	3

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	-
2020 年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后 6 个月内举行	否	-
2020 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	-
2021 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	-
独立董事、监事会、单独或合计持股 10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	-
股东大会是否实施过征集投票权	否	-
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	-

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决、授权委托等程序均符合法律、法规和《公司章程》的要求和规定，公司可以保证所有股东享有知情权、参与权、表决权，全体董事勤勉尽责，维护公司和全体股东的最大利益，公司监事认真履行自己职责，依法、独立对公司财务及公司董事、经理和高级管理人员履行职责的合法性和合规性进行了监督。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和相关规章制度规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的管理和业务体系及自主经营的能力。

1、公司的资产独立

公司系有限公司整体变更设立，原有限公司资产和业务体系等由公司完整继承。目前，公司独立拥有全部的有形和无形资产，不存在资产不完整的情况。公司没有以其资产、权益或信誉为股东的债务提供担保，发行人对其所有资产具有控制支配权，不存在资产、资金被控股股东及实际控制人占用的情况。

2、公司的人员独立

公司董事、监事及其高级管理人员的任免均符合《公司法》和《公司章程》的相关规定；公司经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东及其所控制的其他企业中担任除董事以外的职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的企业领薪；公司与员工签订了劳动合同，公司建立了独立完整的劳动、人事和薪酬管理等制度。

3、公司的财务独立

公司设有独立的财务会计部门，配备了专职财务人员，制定了独立、完整、规范的财务核算及财务管理制度，独立进行财务核算及决策，财务人员无兼职情况。公司开立了独立的银行账号，办理独立的税务登记及独立纳税。

4、公司的机构独立

公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织架构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。公司生产经营场所与股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

5、公司的业务独立

公司的主营业务为产业园区开发及运营管理，公司的业务完整且独立，公司股东及其一致行动人均书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司业务的独立性。公司与股东和关联方控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

为进一步规范公司信息披露制度，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性和准确性、完整

性、及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究，结合公司实际情况，《年度信息披露重大差错责任追究制度》经第一届董事会第十四次会议审议通过并实施。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息，公司信息披露责任人及公司管理层领导严格遵守上述制度，执行较好。

三、 投资者保护

(一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

适用 不适用

(二) 特别表决权股份

适用 不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	上会师报字（2022）第 2767 号	
审计机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼	
审计报告日期	2022 年 4 月 6 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李则华	杨淑琴
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬	10 万元	

审计报告

上会师报字（2022）第 2767 号

广东新基地产业投资发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广东新基地产业投资发展股份有限公司(以下简称“新基地公司”)财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新基地公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

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，我们独立于新基地公司，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、其他信息

新基地公司管理层对其他信息负责。其他信息包括新基地公司 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

新基地公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新基地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，除非管理层计划清算新基地公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新基地公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报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财务报表作出的经济决策，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财务报表重大错报风险，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，就可能导致对新基地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财务报表中的相关披露；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新基地公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就新基地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，以对财务报表发表审计意见。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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李则华

（项目合伙人）

中国注册会计师：杨淑琴

中国 上海

二〇二二年四月六日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：	-	-	-
货币资金	六、1	7,693,001.57	20,476,492.09
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	六、2	36,080,000.00	14,000,000.00
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	六、3	2,083,350.07	2,511,306.31
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	六、4	2,954,946.62	2,823,329.45
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、5	-	1,206,282.13
流动资产合计	-	48,811,298.26	41,017,409.98
非流动资产：	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	六、6	70,000.00	70,000.00
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	六、7	1,723,408.35	2,200,990.66
在建工程	六、8	455,445.54	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	六、9	122,567,123.53	-

无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	六、10	31,369,185.74	34,193,899.93
递延所得税资产	六、11	362,580.16	25,201.53
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	156,547,743.32	36,490,092.12
资产总计	-	205,359,041.58	77,507,502.10
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	六、12	1,127,959.51	18,155,819.41
预收款项	六、13	791,720.86	619,494.61
合同负债	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	六、14	284,954.52	201,978.10
应交税费	六、15	807,509.08	376,699.50
其他应付款	六、16	6,710,842.58	7,251,578.11
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	六、17	13,271,407.26	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	22,994,393.81	26,605,569.73
非流动负债：	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	六、18	134,922,601.19	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-

递延收益	六、19	2,000,000.00	2,000,000.00
递延所得税负债	六、11	400,600.24	505,294.13
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	137,323,201.43	2,505,294.13
负债合计	-	160,317,595.24	29,110,863.86
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-
股本	六、20	33,000,000	33,000,000
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	六、21	2,338,507.62	3,408,965.54
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	六、22	4,331,867.20	3,624,653.48
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	六、23	5,062,108.12	5,600,486.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-	44,732,482.94	45,634,105.95
少数股东权益	-	308,963.40	2,762,532.29
所有者权益（或股东权益）合计	-	45,041,446.34	48,396,638.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	-	205,359,041.58	77,507,502.10

法定代表人：吴飞

主管会计工作负责人：黄伟奇

会计机构负责人：邓小红

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	4,961,428.95	10,418,512.84
交易性金融资产	-	7,500,000.00	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	十一、1	1,969,089.95	2,435,348.81
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	十一、2	11,689,746.98	6,126,587.10
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-

持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	1,206,282.13
流动资产合计	-	26,120,265.88	20,186,730.88
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	十一、3	24,769,500.00	20,282,000.00
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	1,703,933.89	2,170,230.69
在建工程	-	455,445.54	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	70,708,670.11	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	17,364,300.11	19,096,272.98
递延所得税资产	-	340,281.31	10,972.42
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	115,342,130.96	41,559,476.09
资产总计	-	141,462,396.84	61,746,206.97
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	221,659.44	9,275,420.08
预收款项	-	430,972.80	489,366.86
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付职工薪酬	-	222,653.97	120,946.21
应交税费	-	680,883.35	126,258.10
其他应付款	-	4,627,963.56	5,202,386.88
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
合同负债	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	7,171,603.26	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	13,355,736.38	15,214,378.13

非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债		75,582,503.71	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		2,000,000.00	2,000,000.00
递延所得税负债		400,600.24	505,294.13
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		77,983,103.95	2,505,294.13
负债合计		91,338,840.33	17,719,672.26
所有者权益（或股东权益）：		-	-
股本		33,000,000.00	33,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,391,674.64	3,391,674.64
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	4,331,867.20	3,624,653.48
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-	9,400,014.67	4,010,206.59
所有者权益（或股东权益）合计	-	50,123,556.51	44,026,534.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	-	141,462,396.84	61,746,206.97

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业总收入	-	29,517,694.76	33,451,353.43
其中：营业收入	六、24	29,517,694.76	33,451,353.43
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	24,935,023.60	28,556,987.09
其中：营业成本	六、24	11,633,308.14	24,611,392.53

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、25	215,265.42	131,973.95
销售费用	六、26	174,285.54	113,110.00
管理费用	六、27	5,999,769.45	3,714,989.09
研发费用	-	-	-
财务费用	六、28	6,912,395.05	-14,478.48
其中：利息费用	-	7,096,256.22	-
利息收入	-	203,493.61	36,001.77
加：其他收益	六、29	700,000.00	2,184,085.96
投资收益（损失以“-”号填列）	六、30	354,898.88	-724,730.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
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	-85,421.99	-54,455.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	5,552,148.05	6,299,266.67
加：营业外收入	六、32	256,099.34	415,232.07
减：营业外支出	六、33	38,760.02	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	5,769,487.37	6,714,498.74
减：所得税费用	六、34	645,642.52	2,047,496.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	5,123,844.85	4,667,002.68
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）	-	5,123,844.85	4,667,002.68
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（净亏损以“-”号填列）	-	46,757.47	417,452.54
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	5,077,087.38	4,249,550.14
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的	-	-	-

税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
(5) 其他	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-
(5) 现金流量套期储备	-	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-	-
(7) 其他	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-	5,123,844.85	4,667,002.68
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-	5,077,087.38	4,249,550.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	46,757.47	417,452.54
八、每股收益：	-	-	-
(一) 基本每股收益（元/股）	-	0.15	0.13
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	0.15	0.13

法定代表人：吴飞

主管会计工作负责人：黄伟奇

会计机构负责人：邓小红

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业收入	十一、4	20,368,599.42	18,011,083.60
减：营业成本	十一、4	6,816,713.85	8,424,615.77
税金及附加	-	121,038.15	84,530.16
销售费用	-	174,285.54	113,110.00
管理费用	-	4,634,618.59	2,591,316.46
研发费用	-		
财务费用	-	3,862,957.51	-1,146.64
其中：利息费用	-	3,950,150.63	
利息收入	-	98,708.92	12,219.71
加：其他收益	-	400,000.00	972,393.29
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	2,400,000.00	-1,872,815.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-

(损失以“-”号填列)			
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)	-	6,613.70	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-	7,565,599.48	5,898,235.86
加：营业外收入	-	135,629.34	26,485.90
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-	7,701,228.82	5,924,721.76
减：所得税费用	-	629,091.61	2,000,653.28
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-	7,072,137.21	3,924,068.48
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	7,072,137.21	3,924,068.48
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.其他	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
7.其他	-	-	-
六、综合收益总额	-	7,072,137.21	3,924,068.48
七、每股收益：	-	-	-
(一)基本每股收益(元/股)	-	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)	-	-	-

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	31,597,056.22	35,335,174.21
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	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、35	1,378,780.61	4,378,904.56
经营活动现金流入小计	-	32,975,836.83	39,714,078.77
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	20,275,015.54
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	-	2,191,333.31	1,980,798.49
支付的各项税费	-	2,431,443.44	3,012,771.47
支付其他与经营活动有关的现金	六、35	2,515,773.64	2,825,121.67
经营活动现金流出小计	-	7,138,550.39	28,093,707.17
经营活动产生的现金流量净额	-	25,837,286.44	11,620,371.60
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	20,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	354,898.88	242,340.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-750,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	19,604,898.88	242,340.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	464,000.00	3,776,107.61
投资支付的现金	-	42,080,000.00	10,000,000.00

质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	42,544,000.00	13,776,107.61
投资活动产生的现金流量净额	-	-22,939,101.12	-13,533,767.51
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	600,000.00	13,600,000.00
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	六、35	15,081,675.84	-
筹资活动现金流出小计	-	15,681,675.84	13,600,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-15,681,675.84	-13,600,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-12,783,490.52	-15,513,395.91
加：期初现金及现金等价物余额	-	20,476,492.09	35,989,888.00
六、期末现金及现金等价物余额	-	7,693,001.57	20,476,492.09

法定代表人：吴飞

主管会计工作负责人：黄伟奇

会计机构负责人：邓小红

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	21,729,234.23	19,029,092.88
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	1,300,304.11	7,262,138.45
经营活动现金流入小计	-	23,029,538.34	26,291,231.33
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	6,690,405.00
支付给职工以及为职工支付的现金	-	1,802,011.90	1,620,974.96
支付的各项税费	-	1,472,356.53	2,577,643.31
支付其他与经营活动有关的现金	-	7,416,383.40	7,252,346.27
经营活动现金流出小计	-	10,690,751.83	18,141,369.54
经营活动产生的现金流量净额	-	12,338,786.51	8,149,861.79
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-

取得投资收益收到的现金	-	2,400,000.00	1,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-750,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	1,650,000.00	1,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	464,000.00	3,707,949.84
投资支付的现金	-	10,000,000.00	7,302,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	10,464,000.00	11,009,949.84
投资活动产生的现金流量净额	-	-8,814,000.00	-9,409,949.84
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	13,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	8,981,870.40	-
筹资活动现金流出小计	-	8,981,870.40	13,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-8,981,870.40	-13,200,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-5,457,083.89	-14,460,088.05
加：期初现金及现金等价物余额	-	10,418,512.84	24,878,600.89
六、期末现金及现金等价物余额	-	4,961,428.95	10,418,512.84

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2021年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,408,965.54	-	-	-	3,624,653.48	-	5,600,486.93	2,762,532.29	48,396,638.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,908,252.47	-983,284.28	-5,891,536.75
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	33,000,000.00	-	-	-	3,408,965.54	-	-	-	3,624,653.48	-	692,234.46	1,779,248.01	42,505,101.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,070,457.92	-	-	-	707,213.72	-	4,369,873.66	-1,470,284.61	2,536,344.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,077,087.38	46,757.47	5,123,844.85
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-1,070,457.92	-	-	-	-	-	-	-917,042.08	-1,987,500.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-1,070,457.92	-	-	-	-	-	-	-917,042.08	-1,987,500.00	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	707,213.72	-	-707,213.72	-600,000.00	-600,000.00	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	707,213.72	-	-707,213.72	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-600,000.00	-600,000.00	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	2,338,507.62	-	-	-	4,331,867.20	-	5,062,108.12	308,963.40	45,041,446.34	

项目	2020年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,408,965.54	-	-	-	3,232,246.63	-	14,943,343.64	2,745,079.75	57,329,635.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	33,000,000.00	-	-	-	3,408,965.54	-	-	-	3,232,246.63	-	14,943,343.64	2,745,079.75	57,329,635.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-9,342,856.71	17,452.54	-8,932,997.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,249,550.14	417,452.54	4,667,002.68
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-13,592,406.85	-400,000.00	-13,600,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-392,406.85	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,200,000.00	-400,000.00	-13,600,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,408,965.54	-	-	-	3,624,653.48	-	5,600,486.93	2,762,532.29	48,396,638.24

法定代表人：吴飞

主管会计工作负责人：黄伟奇

会计机构负责人：邓小红

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	3,624,653.48	-	4,010,206.59	44,026,534.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-975,115.41	-975,115.41
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	3,624,653.48	-	3,035,091.18	43,051,419.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	707,213.72	-	-	6,364,923.49	7,072,137.21
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,072,137.21	7,072,137.21
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	707,213.72	-	-707,213.72	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	707,213.72	-	-707,213.72	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	4,331,867.20	-	9,400,014.67	50,123,556.51

项目	2020年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	3,232,246.63	-	13,678,544.96	53,302,466.23

加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	3,232,246.63	-	13,678,544.96	53,302,466.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-9,668,338.37	-9,275,931.52
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,924,068.48	3,924,068.48
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-13,592,406.85	-13,200,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	392,406.85	-	-392,406.85	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,200,000.00	-13,200,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

本)													
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33,000,000.00	-	-	-	3,391,674.64	-	-	-	3,624,653.48	-	4,010,206.59	44,026,534.71	

三、 财务报表附注

一、 基本情况

1、 公司概况

广东新基地产业投资发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系广东新基地投资有限公司于2015年9月以截止2015年6月30日经审计的净资产22,211,674.64元折股为20,000,000.00股整体改制而成。2016年6月2日,本公司股票在全国股份转让系统挂牌公开转让。截止2021年12月31日,公司的注册资本为人民币3300万元。公司的法定代表人为吴飞,统一社会信用代码为91441900581357517D。

2、 公司经营范围:产业园区开发、实业投资、科技企业孵化服务、软件系统开发及销售、企业管理、投资咨询、物业租赁、企业营销策划、批发业和零售业。(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)

3、 本财务报表业经本公司董事会于2022年4月6日决议批准报出。

二、 本年度合并财务报表范围

本年度公司合并范围包括子公司东莞市新基地力玛互联网产业园投资有限公司(以下简称“新基地力玛”)、深圳新基地数据服务有限公司(以下简称“深圳新基地”)、东莞市融城创业投资有限公司(以下简称“融城创业”)。

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

三、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、 持续经营

本公司对自2021年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定[2014年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以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

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易

成本之和；

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资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。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子

公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算)；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

<1> 以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非

流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司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。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3> 上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）一般逾期超过 30 天，最长不超过 90 天。

2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难；
- <2> 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- <3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- <6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- <1> 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能

性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

<3> 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，公司应被偿付的金额。

4) 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将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，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，本集团根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2（个别认定法组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的应收款项

账龄段分析均基于其入账日期来进行。

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基本计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预计存续期
组合 2（个别认定法组合）	预计存续期

对于划分为组合的应收账款、合同资产和租赁应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入

当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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) 该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然公司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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(4) 后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

公司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，公司自初始确认起，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，公司在后续期间，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。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

正常履行合同形成的合同资产，如果合同付款逾期未超过 30 日的，判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异，不确认合同资产减值准备；如果合同付款逾期超过（含）30 日的，按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备，具体确定方法和会计处理方法参见“附注四、9、金融工具”。

11、合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- ③ 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销

期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- ② 以及为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

12、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值

高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

13、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

- ① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
运输设备	直线法	5年	1.50%	19.70%
办公及其他设备	直线法	3年-5年	1.50%	19.70%-32.83%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：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。

具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。

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

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、使用权资产（至 2021 年 1 月 1 日起适用）

使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ① 租赁负债的初始计量金额；
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- ③ 承租人发生的初始直接费用；
- ④ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(3) 使用权资产的后续计量

- ① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- ② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。

(4) 各类使用权资产折旧方法

各类使用权资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	19.5 年-20 年	0%	5%-5.13%

(5) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

(4) 对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率
软件	5年	-

(5) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(6) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可

收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊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的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(长期)待摊费用按照(直线法)平均摊销，摊销年限如下：

名称	摊销年限
装修费	合同期限

21、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职

工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

23、租赁负债（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，根据附注四、17 计入资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

24、收入

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 收入确认具体方法

本公司所涉及的收入均为租金收入，收入的具体确认原则如下：按合同约定租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法分摊确认收入。

25、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期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予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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

27、租赁

自 2021 年 1 月 1 日起适用

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

2) 后续计量

参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、17“使用权资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3) 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转

移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

28、经营租赁（公司 2020 年年度租赁的确认原则及方法如下）

(1) 公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- ① 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- ② 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- ③ 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

30、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称及金额

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

详见本附注四、30（3）

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的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。其中对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债中。

公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

公司承租的房屋建筑物，租赁期为19-20年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于2021年1月1日确认使用权资产131,468,204.36元，租赁负债141,023,208.17元，一年内到期的非流动负债13,168,718.06元，应付账款减少16,832,185.12元，年初未分配利润减少4,908,252.47元，少数股东权益减少983,284.28元。

(2) 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项

(3) 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

①合并资产负债表

货币单位：人民币元

项目	2021年1月1日	2020年12月31日	调整数
流动资产：			
货币资金	20,476,492.09	20,476,492.09	-
交易性金融资产	14,000,000.00	14,000,000.00	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2,511,306.31	2,511,306.31	-
应收款项融资		-	-
预付款项		-	-
其他应收款	2,823,329.45	2,823,329.45	-
其中：应收利息			-

应收股利			-
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	1,206,282.13	1,206,282.13	-
流动资产合计	41,017,409.98	41,017,409.98	
非流动资产：		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	70,000.00	70,000.00	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	2,200,990.66	2,200,990.66	-
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	131,468,204.36		131,468,204.36
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	34,193,899.93	34,193,899.93	-
递延所得税资产	25,201.53	25,201.53	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计	167,958,296.48	36,490,092.12	131,468,204.36
资产总计	208,975,706.46	77,507,502.10	131,468,204.36
流动负债：			-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	1,323,634.29	18,155,819.41	-16,832,185.12
预收款项	619,494.61	619,494.61	-
合同负债			-
应付职工薪酬	201,978.10	201,978.10	-
应交税费	376,699.50	376,699.50	-

其他应付款	7,251,578.11	7,251,578.11	-
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	13,168,718.06	-	13,168,718.06
其他流动负债		-	-
流动负债合计	22,942,102.67	26,605,569.73	-3,663,467.06
非流动负债：		-	-
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	141,023,208.17	-	141,023,208.17
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	2,000,000.00	2,000,000.00	-
递延所得税负债	505,294.13	505,294.13	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	143,528,502.30	2,505,294.13	141,023,208.17
负债合计	166,470,604.97	29,110,863.86	137,359,741.11
所有者权益：			-
股本	33,000,000.00	33,000,000.00	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	3,408,965.54	3,408,965.54	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	3,624,653.48	3,624,653.48	-
未分配利润	692,234.46	5,600,486.93	-4,908,252.47
归属于公司所有者权益合计	40,725,853.48	45,634,105.95	-4,908,252.47
少数股东权益	1,779,248.01	2,762,532.29	-983,284.28
所有者权益合计	42,505,101.49	48,396,638.24	-5,891,536.75
负债和所有者权益总计	208,975,706.46	77,507,502.10	131,468,204.36

调整说明：租赁负债的确定：公司 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采取的利

率为同期银行 LRP 利率（5 年期以上利率为 4.60%）；

使用权资产的确定：假设自租赁期开始日即采用新租赁准则来确定账面价值。

②公司资产负债表

货币单位：人民币

元

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整金额
流动资产：			
货币资金	10,418,512.84	10,418,512.84	-
交易性金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	2,435,348.81	2,435,348.81	-
应收款项融资			-
预付款项			-
其他应收款	6,126,587.10	6,126,587.10	-
其中：应收利息			-
应收股利			-
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	1,206,282.13	1,206,282.13	-
流动资产合计	20,186,730.88	20,186,730.88	-
非流动资产：			
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	20,282,000.00	20,282,000.00	-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产			-
固定资产	2,170,230.69	2,170,230.69	-
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产	75,791,950.69		75,791,950.69
无形资产			-

开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	19,096,272.98	19,096,272.98	-
递延所得税资产	10,972.42	10,972.42	-
其他非流动资产			-
非流动资产合计	117,351,426.78	41,559,476.09	75,791,950.69
资产总计	137,538,157.66	61,746,206.97	75,791,950.69
流动负债：			-
短期借款			-
交易性金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	244,159.40	9,275,420.08	-9,031,260.68
预收款项	489,366.86	489,366.86	-
合同负债			-
应付职工薪酬	120,946.21	120,946.21	-
应交税费	126,258.10	126,258.10	-
其他应付款	5,202,386.88	5,202,386.88	-
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	7,068,914.06		7,068,914.06
其他流动负债			-
流动负债合计	13,252,031.51	15,214,378.13	-1,962,346.62
非流动负债：			-
长期借款			-
应付债券			-
其中：优先股			-
永续债			-
租赁负债	78,729,412.71		78,729,412.71
长期应付款			-
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益	2,000,000.00	2,000,000.00	-
递延所得税负债	505,294.13	505,294.13	-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	81,234,706.84	2,505,294.13	78,729,412.71
负债合计	94,486,738.35	17,719,672.26	76,767,066.09

所有者权益：				-
股本	33,000,000.00	33,000,000.00		-
其他权益工具				-
其中：优先股				-
永续债				-
资本公积	3,391,674.64	3,391,674.64		-
减：库存股				-
其他综合收益				-
专项储备				-
盈余公积	3,624,653.48	3,624,653.48		-
未分配利润	3,035,091.18	4,010,206.59		-975,115.41
所有者权益合计	43,051,419.30	44,026,534.71		-975,115.41
负债和所有者权益总计	137,538,157.65	61,746,206.97		75,791,950.68

31、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(2) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(4) 长期资产减值准备

公司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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

(5) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折

旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，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。

(7) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20%

注：本公司、子公司力玛属于一般纳税人简易征收。

2、税收优惠及批文

(1) 子公司力玛：根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》国家税务总局公告 2021 年第 8 号自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 新基地是国家级科技企业孵化器。根据财政部、税务总局、科技部、教育部《关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》财税〔2018〕120 号，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。2018 年 12 月 31 日以前认定的国家级科技企业孵化器、大学科技园，自 2019 年 1 月 1 日起享受本通知规定的税收优惠政策。

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	155,741.66	175,123.77
银行存款	7,537,259.91	20,301,368.32
其他货币资金		
合计	<u>7,693,001.57</u>	<u>20,476,492.09</u>

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产分类

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>36,080,000.00</u>	<u>14,000,000.00</u>
其中：上海良鑫网络科技有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
中融圆融 1 号信托产品	5,000,000.00	5,000,000.00
中融庚泽 1 号信托产品	10,000,000.00	5,000,000.00
东莞农村商业银行月月享 1 号理财产品	7,500,000.00	
芜湖达厚基石股权投资合伙企业（有限合伙）	7,080,000.00	
马鞍山领熠基石股权投资合伙企业(有限合伙)	2,500,000.00	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	-

账龄	期末账面余额
其中：6个月以内(含6个月)	2,037,278.95
7个月-1年(含1年)	
1年以内小计	2,037,278.95
1至2年	57,588.90
2至3年	
3年以上	
合计	<u>2,094,867.85</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,094,867.85	100	11,517.78	0.55	2,083,350.07
其中：					
个别认定组合	1,593,377.95	76.06			1,593,377.95
账龄组合	<u>501,489.90</u>	<u>23.94</u>	<u>11,517.78</u>	<u>2.30</u>	<u>489,972.12</u>
合计	<u>2,094,867.85</u>	<u>100.00</u>	<u>11,517.78</u>	<u>0.55</u>	<u>2,083,350.07</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	90,628.70	3.40	90,628.70	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,572,858.40	96.60	61,552.09	2.39	2,511,306.31
其中：					
个别认定组合	1,531,183.50	57.49	-	-	1,531,183.50
账龄组合	<u>1,041,674.90</u>	<u>39.11</u>	<u>61,552.09</u>	5.91	<u>980,122.81</u>
合计	<u>2,663,487.10</u>	<u>100.00</u>	<u>152,180.79</u>	5.71	<u>2,511,306.31</u>

按账龄组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内(含6个月)	443,901.00		
7个月-1年(含1年)			
1年以内小计	443,901.00		
1至2年	<u>57,588.90</u>	<u>11,517.78</u>	<u>20.00</u>
合计	<u>501,489.90</u>	<u>11,517.78</u>	<u>2.30</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	61,552.09		50,034.31			11,517.78
按单项计提坏账准备	<u>90,628.70</u>	<u>135,456.30</u>		<u>226,085.00</u>		=
合计	<u>152,180.79</u>	<u>135,456.30</u>	<u>50,034.31</u>	<u>226,085.00</u>	=	<u>11,517.78</u>

(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	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
东莞市喜香逢餐饮服务有限公司	非关联方	387,059.17		6个月以内	18.48%
黎启光	非关联方	259,838.20	-	6个月以内	12.40%
凌心妹	非关联方	274,510.93	-	6个月以内	13.10%
东莞市南城鱼斗官饮食店	非关联方	216,199.60	-	6个月以内	10.32%
东莞市卡士爵汽车服务有限公司	非关联方	<u>192,462.64</u>	=	6个月以内	9.19%
合计		<u>1,330,070.54</u>			63.49%

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,954,946.62	2,823,329.45

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	-
其中：6个月以内(含6个月)	134,621.16
7个月-1年(含1年)	-
1年以内小计	134,621.16
1至2年	8,112.46
2至3年	46,057.00
3年以上	<u>2,766,156.00</u>
合计	<u>2,954,946.62</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
------	------	------

押金及保证金	2,806,256.00	2,786,236.00
往来款及其他	<u>148,690.62</u>	<u>71,093.45</u>
合计	<u>2,954,946.62</u>	<u>2,857,329.45</u>

③ 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,954,946.62	100.00	-	-	2,954,946.62
其中：					
个别认定组合	2,954,946.62	100.00	-	-	2,954,946.62
账龄组合	=	=	=	-	=
合计	<u>2,954,946.62</u>	<u>100.00</u>	=	-	<u>2,954,946.62</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,857,329.45	100.00	34,000.00	1.19	2,823,329.45
其中：					
个别认定组合	2,823,329.45	98.81	-	-	2,823,329.45
账龄组合	<u>34,000.00</u>	<u>1.19</u>	<u>34,000.00</u>	100.00	=
合计	<u>2,857,329.45</u>	<u>100.00</u>	<u>34,000.00</u>	1.19	<u>2,823,329.45</u>

④ 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	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失 (未发生信用 减值)	期信用损失 (已发生信用 减值)	
期初余额	-	34,000.00	-	34,000.00
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	34,000.00	-	34,000.00
其他变动	-	-	-	-

期末余额 -

⑤ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	34,000.00			34,000.00		

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
东莞市东城利民物业管理有限公司	押金	2,000,000.00	3年以上	67.68%	-
东莞市南城区新基股份经济联合社	押金	762,556.00	3年以上	25.81%	-
张育君	员工借款	47,000.00	1年以内	1.59%	-
广东宏泰智慧城市科技有限公司	押金	20,000.00	2~3年	0.68%	-
东莞市康帝国际酒店有限公司	保证金	<u>20,000.00</u>	2~3年	<u>0.68%</u>	=
合计		<u>2,849,556.00</u>		<u>96.43%</u>	=

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待摊费用		1,034,160.00
待抵扣进项税		<u>172,122.13</u>
合计		<u>1,206,282.13</u>

6、其他权益工具投资

(1)其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
深圳增强现实技术有限公司	<u>70,000.00</u>	<u>70,000.00</u>

7、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,723,408.35	2,200,990.66
固定资产清理	=	=
合计	<u>1,723,408.35</u>	<u>2,200,990.66</u>

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备和其他设备	合计

项目	运输设备	办公设备和其他设备	合计
账面原值			
期初余额	3,807,547.10	690,815.75	4,498,362.85
本期增加金额	-	-	-
其中：购置	-	-	-
在建工程转入	-	-	-
企业合并增加	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-
期末余额	3,807,547.10	690,815.75	4,498,362.85
累计折旧			
期初余额	1,645,526.51	651,845.68	2,297,372.19
本期增加金额	465,329.76	13,041.67	478,371.43
其中：计提	465,329.76	13,041.67	478,371.43
本期减少金额	-	789.12	789.12
其中：处置或报废	-	789.12	789.12
期末余额	2,110,856.27	664,098.23	2,774,954.50
减值准备			-
期初余额	-	-	-
本期增加金额	-	-	-
其中：计提	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-
期末余额	-	-	-
账面价值			-
期末账面价值	1,696,690.83	26,717.52	1,723,408.35
上年年末账面价值	2,162,020.59	38,970.07	2,200,990.66

8、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	455,445.54	
工程物资		
合计	<u>455,445.54</u>	

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值

服务中心装修工程	455,445.54	455,445.54
----------	------------	------------

9、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
(1)账面原值		
年初余额	178,134,381.44	178,134,381.44
本年增加金额		
本年减少金额		
年末余额	178,134,381.44	178,134,381.44
(2)累计折旧		
年初余额	46,666,177.08	46,666,177.08
本年增加金额	8,901,080.83	8,901,080.83
其中：计提	8,901,080.83	8,901,080.83
本年减少金额		
其中：处置		
年末余额	55,567,257.91	55,567,257.91
(3)减值准备		
年初余额		
本年增加金额		
其中：计提		
本年减少金额		
其中：处置		
年末余额		
(4)账面价值		
年末账面价值	122,567,123.53	122,567,123.53
年初账面价值	131,468,204.36	131,468,204.36

年初余额与上年年末余额（2020年12月31日）的差异详见本财务报表附注四、30（3）说明。

10、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	34,193,899.93		2,824,714.19	-	31,369,185.74

11、递延所得税资产/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	11,517.78	1,025.04	186,180.79	25,201.53
使用权资产折旧及租赁负债利息支出	<u>2,241,561.49</u>	<u>361,555.12</u>		
合计	<u>2,253,079.27</u>	<u>362,580.16</u>	<u>186,180.79</u>	<u>25,201.53</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产加速折旧	1,602,400.97	400,600.24	2,021,176.50	505,294.13

(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	-	-
可抵扣亏损	<u>1,368,521.51</u>	<u>1,201,118.43</u>
合计	<u>1,368,521.51</u>	<u>1,201,118.43</u>

(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	期末余额	期初余额
2022	904,315.26	904,315.26
2023	24,099.30	24,099.30
2024	133,151.10	133,151.10
2025	139,552.77	139,552.77
2026年	<u>167,403.08</u>	
合计	<u>1,368,521.51</u>	<u>1,201,118.43</u>

12、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付的中介服务费、管理费等	70,000.00	77,214.00
应付工程款、设备款、装修款	549,642.39	587,490.69
应付租金	<u>508,317.12</u>	<u>658,929.60</u>
合计	<u>1,127,959.51</u>	<u>1,323,634.29</u>

期初余额与上年年末余额（2020年12月31日）的差异详见本财务报表附注四、30（3）说明。

13、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	791,720.86	619,494.61

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	201,978.10	2,167,346.65	2,084,370.23	284,954.52
离职后福利-设定提存计划	-	96,397.04	96,397.04	-
合计	<u>201,978.10</u>	<u>2,263,743.69</u>	<u>2,180,767.27</u>	<u>284,954.52</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	201,978.10	1,944,225.67	1,861,249.25	284,954.52
职工福利费	-	180,835.00	180,835.00	-
社会保险费	-	19,837.98	19,837.98	-
其中：医疗保险费	-	14,907.12	14,907.12	-
工伤保险费	-	572.36	572.36	-
生育保险费	-	4,358.50	4,358.50	-
住房公积金	-	22,448.00	22,448.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	<u>201,978.10</u>	<u>2,167,346.65</u>	<u>2,084,370.23</u>	<u>284,954.52</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	92,806.91	92,806.91	-
失业保险费	-	3,590.13	3,590.13	-
合计	-	<u>96,397.04</u>	<u>96,397.04</u>	-

15、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	572,255.53	178,753.53
增值税	212,606.25	168,341.84
个人所得税	5,363.38	15,929.42
城建税	8,643.97	7,222.58
教育费附加税	6,174.25	5,158.98
印花税	<u>2,465.70</u>	<u>1,293.15</u>
合计	<u>807,509.08</u>	<u>376,699.50</u>

16、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	6,710,842.58	7,251,578.11
合计	6,710,842.58	7,251,578.11

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金、押金	6,708,777.66	6,375,292.16
往来款及其他	2,064.92	876,285.95
合计	6,710,842.58	7,251,578.11

17、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	13,271,407.26	13,168,718.06

期初余额与上年年末余额（2020年12月31日）的差异详见本财务报表附注四、30（3）说明。

18、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	193,938,146.75	207,135,009.96
减：未确认融资费用	59,015,545.56	66,111,801.79
租赁负债金额	134,922,601.19	141,023,208.17

年初余额与期初余额（2020年12月31日）的差异详见本财务报表附注四、30（3）说明。

19、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,000,000.00		-	2,000,000.00	尚未使用

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入 其他收益 金额	其他变动	期末余额	与资产相关 /与收益相关
广东省“智能制造装备产业“科技创业孵化链条	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	与资产相关 0

20、股本

项目	期初	本次变动增减(+、-)	期末余额
----	----	-------------	------

	余额	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计
股份总数	33,000,000.00	-	-	-	-	33,000,000.00

21、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,408,965.54	-	1,070,457.92	2,338,507.62

公司本期购买子公司新基地力玛 15%的少数股权，购买价格为 1,987,500.00 元，购买时点 15%少数股权的净资产金额为 917,042.08 元，购买价格与净资产之间的差异 1,070,457.92 元冲减资本公积。

22、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,624,653.48	707,213.72	-	4,331,867.20
任意盈余公积	=	=	=	=
合计	<u>3,624,653.48</u>	<u>707,213.72</u>	=	<u>4,331,867.20</u>

23、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,600,486.93	14,943,343.64	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-4,908,252.47	-	-
调整后期初未分配利润	692,234.46	14,943,343.64	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,077,087.38	4,249,550.14	-
减：提取法定盈余公积	707,213.72	392,406.85	10%
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	13,200,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	5,062,108.12	5,600,486.93	-

24、营业收入和营业成本

(1)营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,517,694.76	11,633,308.14	33,451,353.43	24,611,392.53
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>29,517,694.76</u>	<u>11,633,308.14</u>	<u>33,451,353.43</u>	<u>24,611,392.53</u>

25、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	109,145.16	63,555.87
教育费附加	75,326.71	45,397.02
印花税	<u>30,793.55</u>	<u>23,021.06</u>
合计	<u>215,265.42</u>	<u>131,973.95</u>

26、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	174,285.54	113,110.00
中介费用	=	=
合计	<u>174,285.54</u>	<u>113,110.00</u>

27、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,132,109.89	1,960,389.71
中介服务费	1,143,665.92	638,479.72
办公费及租赁水电费	631,856.27	310,781.11
装修及维修费用	97,514.41	267,734.06
折旧摊销费	556,529.59	255,825.47
差旅车辆费	292,496.80	209,221.90
业务费和宣传费	1,134,435.75	66,698.74
其他	<u>11,160.82</u>	<u>5,858.38</u>
合计	<u>5,999,769.45</u>	<u>3,714,989.09</u>

28、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,096,256.22	-
其中：租赁负债的利息费用	7,096,256.22	
减：利息收入	203,493.61	36,001.77
手续费	<u>19,632.44</u>	<u>21,523.29</u>
合计	<u>6,912,395.05</u>	<u>-14,478.48</u>

29、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
科学技术局科技企业孵化器项目资助		1,100,000.00
孵化器免税收入		306,927.59
科学技术局科技企业孵化器、众创空间后补助		300,000.00
东莞市第一批市级示范性创业孵化基地资助		300,000.00
科技创新发展专题项目资助	300,000.00	100,000.00
增值税加计抵减		77,158.37

2020 年度产业发展专项资金	400,000.00	
合计	<u>700,000.00</u>	<u>2,184,085.96</u>

30、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	354,898.88	242,340.10
处置子公司损失		-967,070.24
合计	<u>354,898.88</u>	<u>-724,730.14</u>

31、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-85,421.99	-54,455.49
其他应收款坏账损失	=	=
合计	<u>-85,421.99</u>	<u>-54,455.49</u>

32、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
提前退租押金	256,099.34	415,229.90	256,099.34
其他		2.17	=
合计	<u>256,099.34</u>	<u>415,232.07</u>	<u>256,099.34</u>

33、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金 额
扣税滞纳金	38,760.02		38,760.02

34、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,087,715.04	1,547,647.48
递延所得税费用	<u>-442,072.52</u>	<u>499,848.58</u>
合计	<u>645,642.52</u>	<u>2,047,496.06</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	5,769,487.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,442,371.84
子公司适用不同税率的影响	-105,358.17
调整以前期间所得税的影响	-958,505.94
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	254,406.23

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,056.74
子公司两年适用不同税率的影响	10,671.82
所得税费用	645,642.52

35、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
补助收入	700,000.00	3,800,000.00
收到押金	475,287.00	434,901.72
利息收入及其他	<u>203,493.61</u>	<u>144,002.84</u>
合计	<u>1,378,780.61</u>	<u>4,378,904.56</u>

(2) 支付的其他与经营活动相关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	225,007.75	25,940.62
押金及保证金		230,176.67
付现费用	2,232,373.43	2,547,481.09
手续费及其他	<u>58,392.46</u>	<u>21,523.29</u>
合计	<u>2,515,773.64</u>	<u>2,825,121.67</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债支付的租金	13,094,175.84	
购买子公司少数股权支付的现金	<u>1,987,500.00</u>	
合计	<u>15,081,675.84</u>	

36、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期金额	上期金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,123,844.85	4,667,002.68
加：资产减值损失		
信用减值损失	85,421.99	54,455.49
固定资产折旧	478,371.43	201,979.48
使用权资产折旧	8,901,080.83	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,824,714.19	2,559,147.67

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)		-
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		-
财务费用(收益以“－”号填列)	7,096,256.22	
投资损失(收益以“－”号填列)	-354,898.88	724,730.14
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-337,378.63	71,054.45
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-104,693.89	505,294.13
存货的减少(增加以“－”号填列)		-
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	471,002.08	4,329,501.73
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	1,653,251.01	-1,492,794.17
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	25,837,286.44	11,620,371.60
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
1年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,693,001.57	20,476,492.09
减：现金的年初余额	20,476,492.09	35,989,888.00
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-12,783,490.52	-15,513,395.91

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
①现金	7,693,001.57	20,476,492.09
其中：库存现金	155,741.66	175,123.77
可随时用于支付的银行存款	7,537,259.91	20,301,368.32
②现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
③期末现金及现金等价物余额	7,693,001.57	20,476,492.09

七、合并范围的变更

无

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新基地力玛	广东东莞	广东东莞	投资、物业租赁	95.00%	-	投资设立
深圳新基地	广东深圳	广东深圳	投资	100.00%	-	投资设立
融城创业投资	广东东莞	广东东莞	投资	100.00%	-	投资设立

注：公司本期购买子公司新基地力玛 15%的少数股权，公司持有新基地力玛的股权由期初的 80%增加为 95%。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的	本期归属于少	本期向少数股	期末少数股东
	持股比例	数股东的损益	东支付的股利	权益余额
新基地力玛	5%	46,757.47	600,000.00	308,963.40

(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					
	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
新基地力玛	9,748,585.41	65,707,510.52	75,456,095.93	9,936,730.34	59,340,097.48	69,276,827.82

(续上表 1)

子公司名称	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
新基地力玛	10,644,906.83	14,848,642.03	25,493,548.86	11,680,887.40		11,680,887.40

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新基地力玛	9,149,095.34	283,027.99	283,027.99	7,941,555.30

(续上表 3)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新基地力玛	8,730,263.18	2,087,262.71	2,087,262.71	2,880,975.69

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等。本公司的经营活动会面临各种金融风险

主要包括信用风险和流动性风险。公司通过执行日益修订及完整的内控控制制度，力求有效避免或减少对本公司经营业绩的不利影响。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于应收账款和其他应收款等。

公司的应收账款主要为应收租户租金款，其他应收款主要为业务开展需要支付的押金及保证金。

对于应收账款，公司与租户签订的租赁合同均规定，租户需缴纳2个月租金的押金。同时，公司对应收的租金进行持续的监控，并及时的予以催收。对其他应收款中缴纳的押金和保证金，公司财务部会及时跟踪业务单位业务开展情况，及时收回予以收回。以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部集中控制。财务部通过监控现金余额以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十、关联方及关联交易

1、本企业实际控制人是吴飞、吴兰云。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

3、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
广东宏泰智慧城市科技有限公司	与本公司受同一实际控制人控制
东莞市龙翔物业管理有限公司	与本公司受同一实际控制人控制
东莞市华和商业大厦建造有限公司	与本公司受同一实际控制人控制
广东骏安电梯有限公司	实际控制人参股
李瑞英	吴兰云和吴飞之母
叶华	吴飞之妻
黄伟奇、李瑞英、胡青、王锦红	董事
刘敏、王伟、梁泽漫	监事
邓小红	财务总监

4、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的	上期确认的
		租赁收入	租赁收入
广东宏泰智慧城市科技有限公司	房屋租赁	71,952.45	72,185.71
东莞市龙翔物业管理有限公司	场地使用	1,459,848.46	1,388,097.73
东莞市龙翔物业管理有限公司上海分公司	场地使用		414,704.11
广东骏安电梯有限公司	房屋租赁	225,471.45	294,932.38

② 关联租赁情况说明：

1)广东宏泰智慧城市科技有限公司向本公司租赁的房产明细如下：

<1>租赁 H-303 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2016 年 3 月 1 日-2021 年 2 月 28 日。

<2>租赁 H-302 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2018 年 6 月 1 日-2021 年 2 月 28 日；到期后以相同的价格续租到 2024 年 2 月 29 日；

<3>租赁 H-402 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2019 年 1 月 15 日-2020 年 1 月 14 日，到期以每平米每月 22 元的价格续租到 2022 年 1 月 14 日。

<4>租赁 H-405 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 22.00 元，租赁期为 2019 年 5 月 19 日-2020 年 5 月 18 日，到期续租到 2021 年 5 月 18 日，本期到期后以相同的价格续租到 2023 年 5 月 18 日。

<5>租赁 H-504 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2019 年 5 月 13 日-2020 年 5 月 12 日，到期续租到 2021 年 5 月 12 日，本期到期后以相同的价格续租到 2023 年 5 月 12 日。

<6>租赁 H-507 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2019 年 6 月 22 日-2020 年 6 月 21 日，到期续租到 2021 年 6 月 21 日，本期到期后以相同的价格续租到 2023 年 6 月 21 日。

<7>租赁 H-415 号办公室，面积 50.00 平米，每平米月租金为 20.00 元，租赁期为 2021 年 5 月 1 日-2021 年 10 月 31 日。

2)东莞市龙翔物业管理有限公司

向本公司承包南城园区 7 栋 40211 平方米停车场，每月租金为 100,000.00 元，租赁期为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日,本期收入 1,142,857.20 元；向本公司承包西平文教园停车场，本期收入为 31,276.97 元；向本公司承包子公司立玛停车场，本期收入为 285,714.29 元。

3)广东骏安电梯有限公司

<1>租赁 H108 号办公室，面积 408.53 平米，每平米月租金为 44.00 元，租赁期为 2020 年 11 月 5 日-2022 年 1 月 4 日。

(2) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,164,324.09	1,081,782.89

(3) 关联方应收应付款项

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
应收账款	广东骏安电梯有限公司	17,975.00	-		-
应收账款	东莞市龙翔物业管理有限公司			<u>20,000.00</u>	=
其他应收款	广东宏泰智慧城市科技有限公司	20,000.00		<u>20,000.00</u>	=

①应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广东宏泰智慧城市科技有限公司	18,000.00	15,500.00
其他应付款	广东骏安电梯有限公司	52,275.20	58,442.00
其他应付款	东莞市龙翔物业管理有限公司	13,225.02	13,536.16
其他应付款	胡青	10,000.00	10,000.00
其他应付款	黄伟奇	75,000.00	75,000.00
其他应付款	王伟	10,000.00	10,000.00

十一、公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1)按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	-
其中：6个月以内(含6个月)	1,955,985.95
7个月-1年(含1年)	-
1年以内小计	1,955,985.95
1至2年	16,380.00
2至3年	
3年以上	
合计	<u>1,972,365.95</u>

(2)按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
按单项计提坏账准备				

按组合计提坏账准备	1,972,365.95	100.00%	3,276.00	0.17%	1,969,089.95
其中：					-
个别认定组合	1,593,377.95	80.79%			1,593,377.95
账龄组合	<u>378,988.00</u>	19.21%	<u>3,276.00</u>	0.86%	375,712.00
合计	<u>1,972,365.95</u>	100.00%	<u>3,276.00</u>	0.17%	1,969,089.95

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	9,889.70	0.40	9,889.70	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,435,348.81	99.60	-	-	2,435,348.81
其中：					-
个别认定组合	1,802,113.81	73.70	-	-	1,802,113.81
账龄组合	<u>633,235.00</u>	<u>25.90</u>	-	-	<u>633,235.00</u>
合计	<u>2,445,238.51</u>	<u>100.00</u>	<u>9,889.70</u>	0.40%	<u>2,435,348.81</u>

按账龄组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内(含6个月)	362,608.00		
7个月-1年(含1年)			
1年以内小计	362,608.00		
1至2年	<u>16,380.00</u>	<u>3,276.00</u>	<u>20.00</u>
合计	<u>378,988.00</u>	<u>3,276.00</u>	<u>0.86</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	-	3,276.00	-	-	-	3,276.00
按单项计提坏账准备	<u>9,889.70</u>	-	<u>9,889.70</u>	-	-	-
合计	<u>9,889.70</u>	<u>3,276.00</u>	<u>9,889.70</u>	-	-	<u>3,276.00</u>

(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	与本公司关系	期末余额	坏账准备	年限	占总金额比例
东莞市喜香逢餐饮服务有限公司	非关联方	387,059.17		6个月以内	19.62%
黎启光	非关联方	259,838.20	-	6个月以内	13.17%
凌心妹	非关联方	274,510.93	-	6个月以内	13.92%
东莞市南城鱼斗官饮食店	非关联方	216,199.60	-	6个月以内	10.96%

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	年限	占总金额比例
东莞市卡士爵汽车服务有限公司	非关联方	192,462.64	=	6个月以内	9.76%
合计		1,330,070.54			67.44%

2、其他应收款

项目	期末余额	期初金额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	11,689,746.98	6,126,587.10
合计	11,689,746.98	6,126,587.10

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	-
其中：6个月以内(含6个月)	5,721,624.07
7个月-1年(含1年)	-
1年以内小计	5,721,624.07
1至2年	5,154,989.91
2至3年	46,977.00
3年以上	766,156.00
合计	11,689,746.98

② 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	806,176.00	786,156.00
关联方往来	10,785,975.00	5,346,944.19
其他往来及其他	97,595.98	27,486.91
合计	11,689,746.98	6,160,587.10

③ 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,689,746.98	100.00	-	-	11,689,746.98
其中：					
个别认定组合	11,689,746.98	100.00	-	-	11,689,746.98

账龄组合	-	-	-	-	-
合计	<u>11,689,746.98</u>	<u>100.00</u>	<u>=</u>	-	<u>11,689,746.98</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	6,160,587.10	100.00	34,000.00	0.55	6,126,587.10
其中：					
个别认定组合	6,126,587.10	99.45	-	-	-
账龄组合	<u>34,000.00</u>	<u>0.55</u>	<u>34,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>6,126,587.10</u>
合计	<u>6,160,587.10</u>	<u>100.00</u>	<u>34,000.00</u>	<u>0.55</u>	<u>6,126,587.10</u>

④ 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	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
期初余额	-	34,000.00	-	34,000.00
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	34,000.00	-	34,000.00
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-

⑤ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	34,000.00	-	-	34,000.00-	-	

⑥ 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收	坏账准备
				款期末余额	期末余额
				合计数的比	
				例	
东莞市融城创业投资有限公司	往来款	10,600,250.00	6个月以内、1-2年	90.68%	-
东莞市南城区新基股份经济联合社	押金	762,556.00	3年以上	6.52%	-
东莞市新基地力玛互联网产业园投资有限公司	往来款	146,750.00	6个月以内	1.26%	
张育君	员工借款	47,000.00	6个月以内、1-2年	0.40%	
上海尚曦信息科技有限公司	往来款	<u>26,042.00</u>	1~2年	<u>0.22%</u>	-
合计		<u>11,582,598.00</u>		<u>99.08%</u>	

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	24,769,500.00	-	-	20,282,000.00	-	-

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
新基地力玛	8,800,000.00	1,987,500.00		10,787,500.00	-	10,787,500.00
深圳新基地	1,482,000.00			1,482,000.00	-	1,482,000.00
融城创业	<u>10,000,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>		<u>12,500,000.00</u>	=	<u>12,500,000.00</u>
合计	<u>20,282,000.00</u>	<u>4,487,500.00</u>	=	<u>24,769,500.00</u>	=	<u>24,769,500.00</u>

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,368,599.42	6,816,713.85	18,011,083.60	8,424,615.77
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>20,368,599.42</u>	<u>6,816,713.85</u>	<u>18,011,083.60</u>	<u>8,424,615.77</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
子公司分红	2,400,000.00	1,600,000.00

理财产品收益		183,263.80
处置子公司损失		-3,656,079.08
合计	<u>2,400,000.00</u>	<u>-1,872,815.28</u>

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	700,000.00	-
理财产品投资收益	354,898.88	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	217,339.32	-
所得税影响额	152,322.56	-
少数股东权益影响额	<u>466.17</u>	=
合计	<u>1,119,449.47</u>	=

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
归属于公司普通股股东的净利润	11.74%	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.15%	0.12	0.12

第九节 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。

（三）年度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：

公司董事会秘书办公室。