



ST 聚房宝

NEEQ : 870886

广州聚房宝网络科技股份有限公司



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	17
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	19
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	23
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	26
第八节	财务会计报告	30
第九节	备查文件目录.....	121

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。

公司负责人彭捷、主管会计工作负责人彭捷及会计机构负责人（会计主管人员）唐艳丽保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

1、董事会就非标准审计意见的说明

董事会认为，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）本着严格、谨慎的原则，出具的带持续经营重大不确定性段落的无保留审计意见，董事会表示理解，该报告客观公正地反映了公司 2021 年度财务状况及经营成果。董事会将组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员积极采取有效措施，消除审计报告中带有持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性段落对公司的影响。

【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
市场竞争加剧的风险	随着中国房地产信息化、房地产电商近年来的快速发展，众多软件企业和互联网企业正在纷纷进入该市场并拓展相关业务，如果公司在新产品研发、技术创新以及客户服务等方面落后于竞争对手，则会在日益加剧的市场竞争中，面临更大的市场风险。
经营业绩不确定的风险	公司的产品与服务虽获得蓝光等大型房地产开发企业客户的认可，但受房地产市场经济波动和疫情的影响，蓝光等房地产公司上半年经营情况均出现预警，从而一定程度上影响了公司短期经营业绩。未来，如果公司营业收入不能实现预期增长，

	未能与公司人员规模扩张、各项成本费用投入增加相匹配，公司经营业绩存在进一步下降或亏损的风险。
技术更新换代的风险	房地产信息化行业正处于快速发展阶段，产品更新换代快，用户对产品的技术要求及应用需求水平不断提高。若公司对技术、产品和市场的发展趋势不能正确判断，对行业关键技术、需求的发展动态不能及时掌控，在新技术或产品的研发、重要项目的执行等方面不能适应用户的需求，将导致公司的市场竞争力下降，从而给公司持续经营带来不利影响。
应收账款发生坏账的风险	公司的大部分客户信用状况较好，由于公司的客户主要集中在房地产企业，房地产企业受宏观政策、环境的影响较大，如果未来公司客户发生严重亏损、停业、破产等不利情形，公司的应收款项将存在发生坏账的风险。
宏观经济波动及政策风险	公司服务的客户来源于房地产，作为周期性行业，房地产行业会受到国家宏观经济波动和国家房地产政策调整的影响。尽管当前房地产行业信息化有较大的提升空间，房地产企业亟待利用先进的信息化手段提升客户的购买及居住体验和满意度、提升客户管理水平及增加客户来源以促进其房屋销售量或居住生态链的构建，但倘若中国经济形势发生明显变化，房地产开发及其相关配套服务行业出现过度低迷，相关企业缺乏资金进行信息化建设，将对公司产生不利影响。
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		释义
公司、股份公司、聚房宝	指	广州聚房宝网络科技股份有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员、高管	指	广州聚房宝网络科技股份有限公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
申万宏源承销保荐		申万宏源证券承销保荐有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
报告期末	指	2021年12月31日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	广州聚房宝网络科技股份有限公司
英文名称及缩写	-
证券简称	ST 聚房宝
证券代码	870886
法定代表人	彭捷

二、 联系方式

董事会秘书	李宾雁
联系地址	广州市天河区吉山新路街 112 号祥益科技小镇 1 栋 302 房
电话	020-83811599
传真	020-83811599
电子邮箱	136671@qq.com
公司网址	www.jufangbao.cn
办公地址	广州市天河区吉山新路街 112 号祥益科技小镇 1 栋 302 房
邮政编码	510000
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 11 月 18 日
挂牌时间	2017 年 2 月 28 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	I 信息传输、软件和信息技术服务业-I65 软件和信息技术服务-I651 软件开发-I6510 软件开发
主要业务	为房地产上下游企业提供营销解决方案。
主要产品与服务项目	公司为房地产企业提供营销综合解决方案，主要有“房地产销售咨询服务、CRM 系统建设、营销管理系统、智能外呼中心、大数据分析和挖掘”等多项业务。
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）	50,381,412
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（彭捷）

实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（彭捷），一致行动人为（李宾雁、广州汇客企业管理合伙企业（有限合伙））
--------------	---

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	91440106585680928E	否
注册地址	广东省天河区大灵山路 61 号第 28 栋三层 G-303 房	否
注册资本	50,381,412	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	申万宏源承销保荐	
会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	戈三平	李国强
	2 年	1 年
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据、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	1,007,433.95	9,587,262.83	-89.49%
毛利率%	62.72%	32.35%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-5,200,841.87	-1,776,989.93	-192.68%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,207,454.27	-2,073,002.05	-151.20%
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）	0%	0%	-
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）	0%	0%	-
基本每股收益	-0.10	-0.04	-150.00%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	7,089,040.29	4,400,827.36	61.08%
负债总计	22,725,273.09	15,295,939.48	48.57%
归属于挂牌公司股东的净资产	-15,636,232.80	-10,895,112.12	-43.52%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-0.31	-0.22	-43.52%
资产负债率%（母公司）	575.36%	302.7%	-
资产负债率%（合并）	320.57%	347.57%	-
流动比率	0.31	0.28	-
利息保障倍数	-9.54	-2.14	-

(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	-2,632,997.05	1,385,121.26	-295.53%
应收账款周转率	1.64	5.62	-
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%	61.08%	-56.12%	-
营业收入增长率%	-89.49%	-9.75%	-
净利润增长率%	-192.68%	90.24%	-

(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	50,381,412	50,381,412	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(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）	7,325.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-712.80
非经常性损益合计	6,612.40
所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	6,612.40

(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

详见“第八节 财务报告”之“财务报表附注”之“四、重要会计政策和会计估计”之“30、重要会计

政策和会计估计变更”。

(十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本报告期纳入合并范围内的子公司新增如下 2 家，具体情况为：

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	本年变化情况
1	成都风之华商业管理有限公司	全资子公司	一级	100%	设立
2	成都华之萃企业管理有限公司	全资子公司	二级	100%	设立

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

聚房宝以推进房地产互联网 SaaS+PaaS 服务基础设施建设,打造中国领先的效果营销服务平台为战略发展路径,专注于利用数据与技术驱动,提升房地产效果广告和交易服务效率,致力于扩大地产行业数据价值的服务公司。

聚房宝通过营销软件产品、大数据分析技术为地产行业客户持续提供品效合一的精准营销服务。公司通过媒体、媒介及渠道代理商为地产行业客户提供标准模块软件产品及精准营销效果服务、专业服务(咨询服务、IT 系统建设、数据服务)、业务运营服务等,向客户一次性或固定期限分期收取软件使用许可费用、咨询服务费用以及其他销售或服务费用。通过效果营销服务平台为地产开发商、代理商、中介机构提供平台信息服务,促成交易完成,获取技术服务费作为服务收入。

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	√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	-
详细情况	

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		本期期初		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	21,723.36	0.31%	882,769.69	20.06%	-97.54%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	1,058,672.95	14.93%	3,320,854.26	75.46%	-68.12%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	30,199.67	0.43%	46,517.87	1.06%	-35.08%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	33,023.85	0.47%	39,856.29	0.91%	-17.14%
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	1,903,206.78	43.25%	-100%
长期借款	-	-	-	-	-
应付账款	1,931,294.58	27.24%	1,921,942.61	43.67%	0.49%
资产总额	7,089,040.29	-	4,400,827.36	-	61.08%
其他应收款	5,764,056.25	81.31%	108,650.64	2.47%	5,205.13%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、货币资金变动：期末货币资金 2.17 万元，比去年同期减少了 86.10 万元，减幅 97.54%，主要是因为报告期内公司主营业务收入大幅减少，引起经营活动现金净流入减少，导致货币资金减少。
- 2、应收账款变动：期末应收账款为 105.87 万元，比去年同期减少了 226.21 万元，减幅 68.12%，主要由于报告期内计提坏账准备增加，导致应收账款与上年同期减少。
- 3、固定资产变动：期末固定资产 3.02 万元，比去年同期减少了 1.63 万元，减幅 35.08%，主要是因办公设备等固定资产计提折旧所致。
- 4、短期借款变动：期末短期借款 0 万元，比去年同期减少了 190.32 万，减幅 100%，主要是报告期内公司偿还银行贷款所致。
- 5、总资产额变动：期末总资产额 708.90 万元，比去年同期增加 268.82 万元，增幅 61.08%，主要由于报告期内流动资产的其他应收账款的增加导致公司总资产额变动。
- 6、其他应收款变动：期末其他应收款较去年同期增加 565.5 万元，主要是由于报告期内公司将房地产包销业务合作款项转至参股公司所致。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		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	1,007,433.95	-	9,587,262.83	-	-89.49%
营业成本	375,591.27	37.28%	6,485,759.31	67.65%	-94.21%
毛利率	62.72%	-	32.35%	-	-
销售费用	1,314,917.87	130.52%	1,037,101.60	10.82%	26.79%

管理费用	2,143,051.27	212.72%	4,005,597.31	41.78%	-46.50%
研发费用	257,026.24	25.51%	1,049,482.38	10.95%	-75.51%
财务费用	502,359.55	49.87%	559,621.31	5.84%	-10.23%
信用减值损失	-	-160.53%	1,426,444.15	14.88%	-213.37%
	1,617,226.91				
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	7,325.20	0.73%	437,683.36	4.57%	-98.33%
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-	-516.18%	-1,724,624.70	-17.99%	-201.52%
	5,200,129.07				
营业外收入	-	-	2,896.90	0.03%	100.00%
营业外支出	712.80	0.07%	55,262.13	0.58%	98.71%
净利润	-	-516.25%	-1,776,989.93	-18.53%	-192.68%
	5,200,841.87				

项目重大变动原因：

- 1、营业收入变动：报告期内营业收入 100.74 万元，比上年同期减少了 857.98 万元，减幅 89.49%，报告期内公司发展高毛利的咨询解决方案服务业务，受宏观政策影响新开发业务发展不如预期及上年同期业务受合约到期降低较快等因素影响所致，收入比去年同期下降 86.55%。
- 2、营业成本变动：报告期内营业成本 37.56 万元，比上年同期减少了 611.02 万元，减幅 94.21%，主要原因是公司业务经营不理想，导致报告期内整体营业成本的减少。
- 3、毛利率变动：报告期内综合毛利率 62.72%，比上年同期 32.37%的毛利率，增加了 93.88 个百分点，主要原因是报告期内公司业务结构变化，咨询服务业务占比提高，对应交易成本降低导致综合毛利率上升。
- 4、销售费用变动：报告期内销售费用 131.49 万元，比上年同期减少 103.7 万元，减幅 26.79%，主要原因是报告期内公司优化业务结构导致的销售成本的降低。
- 5、管理费用变动：报告期内管理费用 214.31 万元，比上年同期减少了 186.25 万元，减幅 46.5%，主要原因是报告期内优化职能部门人员，办公场地搬迁，单位经营面积缩减和单位成本大幅下降所致。
- 6、研发费用变动：报告期内研发费用 25.7 万元，比上年同期减少了 79.25 万元，减幅 75.51%，主要原因是报告期内公司前期投入的产品研发已基本完成，减少了人力研发资源投入，新项目产品暂处于前期预研验证阶段，新增投入资源不多，导致研发成本大幅降低。
- 7、财务费用变动：报告期内财务费用 50.24 万元，比上年同期减少了 5.72 万元，减幅 10.23%，主要原因是归还短期借款导致财务费用降低。
- 8、营业利润变动：报告期内营业利润亏损 520.01 万元，比上年同期增加亏损 347.55 万元，增加亏损幅度 201.52%，主要原因是报告期内计提信用减值损失较高，导致亏损大幅增加。
- 9、信用减值损失变动：报告期内信用减值损失 161.72 万元，主要原因是报告期内公司计提应收账款的坏账准备较多。
- 10、其他收益变动：报告期内其他收益 0.73 万元，比上年同期减少了 43.04 万元，减幅 98.33%，主要原因是公司今年获得政府补贴收益远低于去年同期。
- 11、营业外支出变动：报告期内营业外支出 0.07 万元，比上年同期减少了 5.45 万元，减幅 98.71%，

主要原因是报告期内公司无其他与生产经营无直接关系的支出。

12、净利润变动：报告期内净利润亏损 520.08 万元，比上年同期增加亏损 342.39 万元，亏损增幅 192.68%，主要原因是计提信用减值损失导致亏损加大，报告期内公司经营性亏损加大。

(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	1,007,433.95	9,587,262.83	-89.49%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	375,591.27	6,485,759.31	-94.21%
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%
咨询解决方案	428,248.15	34,536.72	91.94%	-86.31%	-82.8%	-86.55%
交易服务业务	579,185.80	341,054.55	41.11%	-45.27%	-53.71%	-25.96%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因：

报告期内公司调整业务经营结构，受宏观政策影响新开发业务发展不如预期及上年同期业务受合约到期降低较快等因素影响所致，收入比去年同期下降 89.49%。

报告期内公司发展高毛利的咨询解决方案服务业务，收入比去年同期下降 86.55%。

(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	成都九象风华网络科技有限公司	292,677.09	29.05%	否
2	深圳文达智通技术有限公司	228,318.60	22.66%	否
3	上海毕方房地产咨询服务合伙企业（普通合伙）	101,241.53	10.05%	是
4	昆明城锋房地产开发有限公司	84,618.14	8.40%	否
5	太原保利林语房地产开发有限公司	52,763.62	5.24%	否
	合计	759,618.98	75.40%	-

(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	深圳极钛星华信息技术有限公司	357,334.55	98.98%	否
2	广州欧兰通讯科技有限公司	3,680	1.02%	否
合计		361,014.55	100%	-

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	-2,632,997.05	1,385,121.26	-295.53%
投资活动产生的现金流量净额		22,181.00	-100.00%
筹资活动产生的现金流量净额	1,771,950.72	-550,694.40	435.45%

现金流量分析：

- 1、报告期内经营活动产生的现金流量净额-270.84 万元，比上年同期净流入额 138.51 万元，减少了 409.35 万元，减幅 295.53%，报告期内公司调整经营结构，现金流业务减少引起经营活动现金减少，导致经营性现金流入减少。
- 2、报告期内投资活动产生的现金流量净额 0 万元，比上年同期净流入额 2.21 万元，减少了 2.21 万元，减幅 100%，报告期内公司无投资活动金流入流出。
- 3、报告期内筹资活动产生的现金流量净流入 184.73 万元，比上年同期净流出万元增加了 239.80 万元，减幅增幅 435.45%，主要原因是报告期内公司取得短期借款和股东借款转入，增加了现金流量净额。

(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
山西聚房宝网络科技有限公司	控股子公司	咨询解决方案	1,000,000	757,841.50	718,914.63	83,533.58	-55,163.99
成都大唐蜗牛家房地产经纪有限公司	控股子公司	交易服务	1,000,000	785,479.47	-25,960.53		-17,451.26

成都风之华商业管理有限公司	控股子公司	交易服务	1,000,000	4,924,186.35	- 109,742.48	- 109,742.48
---------------	-------	------	-----------	--------------	-----------------	-----------------

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

公司根据 2021 年实际经营情况，为保证公司持续经营能力，2022 年拟采取以下措施：

1、大唐合作的抖音知识付费业务：利用抖音给房地产经纪行业带来的流量机遇，经过与成都大唐房屋经纪有限公司经过多轮沟通，就房地产经纪行业的 IP 打造、合伙制经纪体系搭建等业务以及达成共识，共同开展基于抖音的知识付费业务，双方已经签署了相关的合作协议；

2、科技型经纪公司：计划在成都组建经纪团队，通过抖音运营获得的线上客户流量，通过线下的经纪公司团队进行客户销售转化，共同打造科技型的房地产经纪公司业务；

3、持续开展包销业务：前期包销的阳光城等项目会在今年结项，2022 年会持续开展包销业务，也会加大我们投入的力度来获得相关营收。

4、股东财务支持：预计 2022 年度股东彭捷、李宾雁基于对公司未来发展战略和良好发展前景的信心，为公司日常运营资金提供支持，保证公司资金充足运转，有利于改善公司资金结构，支持公司长期发展；

5、合理控费：公司 2022 年继续控制费用支出，优化费用结构，提升经营效率；

6、人力结构调整：结合 2022 年的业务发展规划，公司将持续推动人员结构调整，根据核心业务需求进行人员结果调整，确保人力资源的高效投入；

2022 年度公司有望扭亏为盈，实现健康稳定发展，同时公司在资产、人员、业务、财务、机构等方面完全独立，公司具备完全独立自主的经营能力。

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
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） 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

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2021-010	对外投资	成都风之华商业管理有限公司	1,000,000 元	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

本公司出资成立全资子公司成都风之华商业管理有限公司，主要从事房地产项目推广和应用服务，该投资事宜对公司的正常运营和发展起到积极的促进作用，不存在损害公司和其他非关联股东的利益的情况，不会对公司产生不利影响。

(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	2016年10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
实际控制人或控股股东	2016年10月1日		挂牌	其他承诺（关于公司社保和住房公积金缴纳问题所作出的承诺）		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	
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	
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	

- 1、实际控制人彭捷、李宾雁向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》。
- 2、针对公司社保、公积金缴纳存在未全员缴纳的情况，公司实际控制人彭捷和李宾雁承诺：“如果因公司及其子公司在本次挂牌日前未及时、足额为其员工缴纳社会保险、住房公积金而受到任何追缴、处罚或损失，本人将全额承担该等追缴、处罚或损失，以确保公司及其子公司不会因此遭受任何损失。”

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	26,738,062	53.07%	0	26,738,062	53.07%
	其中：控股股东、实际控制人	6,245,450	12.40%	0	6,245,450	12.40%
	董事、监事、高管	6,245,450	12.40%	0	6,245,450	12.40%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	23,643,350	46.93%	0	23,643,350	46.93%
	其中：控股股东、实际控制人	18,892,350	37.50%	0	18,892,350	37.50%
	董事、监事、高管	18,892,350	37.50%		18,892,350	37.50%
	核心员工					
总股本		50,381,412	-	0	50,381,412	-
普通股股东人数						22

股本结构变动情况：

适用 不适用

(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	彭捷	15,538,000	0	15,538,000	30.84%	11,653,500	3,884,500	0	0
2	李宾雁	9,599,800	0	9,599,800	19.05%	7,238,850	2,360,950	0	0
3	广州汇客企业管理合伙企业（有限合伙）	4,751,000	0	4,751,000	9.43%	4,751,000	0	0	0
4	暖流嘉信创业投资	3,166,400	0	3,166,400	6.28%	0	3,166,400	0	0

	(北京) 有限责任公司-暖流精选新三板1号结构化私募投资基金								
5	嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)	3,445,000	-360,000	3,085,000	6.12%	0	3,085,000	0	0
6	宁波梅山保税港区创言投资合伙企业(有限合伙)	1,839,300	700,000	2,539,300	5.04%	0	2,539,300	0	0
7	石家庄惠群农业开发有限公司	1,894,038	0	1,894,038	3.76%	0	1,894,038	0	0
8	王卫	2,562,400	-770,000	1,792,400	3.56%	0	1,792,400	0	0
9	张智勇	1,357,200	0	1,357,200	2.69%	0	1,357,200	0	0
10	暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司	1,330,200	0	1,330,200	2.64%	0	1,330,200	0	0
	合计	45,483,338	-430,000	45,053,338	89.41%	23,643,350	21,409,988	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明:

以上股东中, 彭捷、李宾雁和广州汇客企业管理合伙企业(有限合伙)为一致行动人; 彭捷、李

宾雁和张智勇同为广州汇客企业管理合伙企业（有限合伙）的合伙人。

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

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	信用贷款	中国银行广州番禺支行	银行	1,300,000	2021年4月8日	2021年10月6日	3.9%
合计	-	-	-	1,300,000	-	-	-

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
彭捷	董事长	男	否	1978年9月	2019年5月29日	2022年5月28日
李宾雁	董事、总经理	男	否	1979年9月	2019年5月29日	2022年5月28日
张庆森	董事	男	否	1977年10月	2019年5月29日	2022年5月28日
薛智耀	董事	男	否	1982年12月	2019年5月29日	2022年5月28日
黄俊	董事	男	否	1980年2月	2019年5月29日	2022年5月28日
彭智贵	监事会主席	男	否	1983年9月	2019年5月29日	2022年5月28日
蔡海龙	监事	男	否	1980年11月	2019年5月29日	2022年5月28日
丁海辉	监事	男	否	1980年11月	2019年5月29日	2022年5月28日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					1	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

报告期内，彭捷、李宾雁为一致行动人，其他董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间均不存在关联关系。

(二) 变动情况:

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
杨文海	财务总监、董事会秘书	离任	无	个人原因辞任

(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	否	
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	否	财务负责人由总经理暂代
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（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	7	0	3	4
财务人员	4	0	0	4
销售人员	3	0	1	2
技术人员	6	0	2	4
其他	6	0	6	0
员工总计	26	0	12	14

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	1	1
本科	18	6
专科	6	6
专科以下	0	0
员工总计	26	14

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

- 1、薪酬政策 公司实施劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，与所有员工签订劳动合同，向员工支付薪酬，为员工办理“五险一金”代扣代缴个人所得税。
- 2、公司不存在需要公司承担费用的离退休职工。

(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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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，根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关业务规则要求，公司不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律法规的要求，能严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大经营和投资决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法合规运作，未出现违法违规情形，能够切实履行应尽的职责和义务。

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

报告期内，根据《公司法》等法律法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》等有关规定，公司在召开股东大会前均按规定履行了通知义务，股东及股东代理人均予出席，对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。报告期内，根据《公司法》等法律法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》等有关规定，公司在召开股东大会前均按规定履行了通知义务，股东及股东代理人均予出席，对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集召开和表决程序符合法律法规和《公司章程》的有关规定，董事、监事均按照法律法规和《公司章程》履行各自的权利和义务，公司重大决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度的程序和规则进行，截止报告期末，三会依法运作，未出现违法违规情形和重大缺陷，公司管理层均能够切实履行应尽的职责和义务。

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

(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	1	2	2

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，公司历次股东大会、董事会、监事会均符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的有关规定，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司董事、监事和高级管理人员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对报告期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

公司自成立至股权调整完成后尤其是整体变更为股份有限公司后，坚持按照法律法规规范运作，建立健全法人治理结构，在业务、资产、机构、人员和财务方面均相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

(一) 业务独立

公司主营业务为面向房地产企业提供包括 CRM 系统建设、销售咨询服务、交易服务等房地产营销综合解决方案。公司已建立完整的业务体系，拥有独立的经营场所。公司独立获取业务收入和利润，

具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营的情况，也不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争情形。

（二）资产完整及独立

公司是通过有限公司整体变更方式设立的股份公司，公司合法拥有与目前经营业务有关的设备、软件著作权等资产的所有权或使用权。公司资产权属明确、清晰，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规担保的情形。

（三）机构独立

公司依照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，依照法定程序制订了《公司章程》并设置了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构的法人治理结构，建立了符合自身经营特点、适应公司业务发展所需要的独立完整的组织结构，各机构和各职能部门按《公司章程》及其他管理制度规定的职责独立运作，与公司股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情况，不存在控股股东影响本公司生产经营管理独立性的情形。

（四）人员独立

公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开。

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会作出人事任免决定的情形。

公司的高级管理人员均与公司签订劳动合同并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务（除彭捷在其控制的但未实际经营的道合创投担任总经理外），未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（五）财务独立

公司建立了独立的财务部门和财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的会计核算制度和财务管理制度。公司独立在银行开户，不存在与股东和其他方共用银行账户的情形；公司拥有独立的统一社会信用代码，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东和其他方企业干预公司资金使用的情况。

（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

公司已制定《年度报告重大差错责任追究制度》，进一步加强信息披露事务管理，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，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机制。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层

严格遵守了上述制度，执行情况良好。

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 type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" 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	中兴华审字（2022）第 410077 号	
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层	
审计报告日期	2022 年 4 月 29 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	戈三平	李国强
	2 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	2 年	
会计师事务所审计报酬	18 万元	

审计报告

中兴华审字（2022）第 410077 号

广州聚房宝网络科技有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州聚房宝网络科技有限公司（以下简称“广州聚房宝”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了广州聚房宝 2021 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2021 年度合并及母公司的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，我们独立于广州聚房宝，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，广州聚房宝公司连续发生亏损，其

中 2021 年度广州聚房宝公司发生净亏损 5,200,841.87 元，且截止 2021 年 12 月 31 日，广州聚房宝公司累计未弥补亏损为 71,315,693.03 元，合并财务报表负债总额超过资产总额 15,636,232.80 元，流动负债高于流动资产 15,744,266.37 元。这些事项或情况，表明存在可能导致对广州聚房宝公司持续经营能力产生疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发布的审计意见。

四、其他信息

广州聚房宝管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括广州聚房宝 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估广州聚房宝的持续经营能力，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广州聚房宝、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州聚房宝的财务报告过程。

六、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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

聚房宝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广州聚房宝不能持续经营。

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

(6) 就广州聚房宝中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：戈三平
（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：李国强

2022年4月29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	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金	六、1	21,723.36	882,769.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,058,672.95	3,320,854.26
应收款项融资			
预付款项	六、3	117,080.93	2,178.61
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	5,764,056.25	108,650.64
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	19,473.23	
流动资产合计		6,981,006.72	4,314,453.20
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、6	30,199.67	46,517.87
在建工程		-	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、7	44,810.05	

无形资产	六、8	33,023.85	39,856.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		108,033.57	86,374.16
资产总计		7,089,040.29	4,400,827.36
流动负债：			
短期借款	六、10	-	1,903,206.78
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、11	1,931,294.58	1,921,942.61
预收款项	六、12		
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、13	1,498,173.15	901,606.00
应交税费	六、14		129,844.09
其他应付款	六、15	19,188,024.38	10,379,540.00
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、16	45,340.98	
其他流动负债	六、17	62,440.00	59,800.00
流动负债合计		22,725,273.09	15,295,939.48
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		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		22,725,273.09	15,295,939.48
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、19	50,381,412.00	50,381,412.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、20	5,298,048.23	4,838,327.04
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	六、21	-71,315,693.03	-66,114,851.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-15,636,232.80	-10,895,112.12
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		-15,636,232.80	-10,895,112.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,089,040.29	4,400,827.36

法定代表人：彭捷

主管会计工作负责人：彭捷

会计机构负责人：唐艳丽

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金		20,995.96	1,177.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	1,868,672.95	4,049,183.37
应收款项融资			
预付款项		116,747.57	2,178.61
其他应收款	十六、2	58,845.50	108,650.64
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		19,456.32	
流动资产合计		2,084,718.30	4,161,189.65
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	十六、3	1,010,000.00	1,010,000.00
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		26,980.77	43,298.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		44,810.05	
无形资产		33,023.85	39,856.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,114,814.67	1,093,155.26
资产总计		3,199,532.97	5,254,344.91
流动负债：			
短期借款			1,903,206.78
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,931,294.58	1,921,376.57
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,453,317.83	872,419.03
应交税费			63,024.00
其他应付款		14,916,584.00	11,085,200.00
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		45,340.98	
其他流动负债		62,440.00	59,800.00

流动负债合计		18,408,977.39	15,905,026.38
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		18,408,977.39	15,905,026.38
所有者权益（或股东权益）：			
股本		50,381,412.00	50,381,412.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,298,048.23	4,838,327.04
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		-70,888,904.65	-65,870,420.51
所有者权益（或股东权益）合计		-15,209,444.42	-10,650,681.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,199,532.97	5,254,344.91

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业总收入		1,007,433.95	9,587,262.83
其中：营业收入	六、22	1,007,433.95	9,587,262.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		4,597,661.31	13,176,015.04
其中：营业成本		375,591.27	6,485,759.31
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		4,715.11	38,453.13
销售费用		1,314,917.87	1,037,101.60
管理费用		2,143,051.27	4,005,597.31
研发费用		257,026.24	1,049,482.38
财务费用		502,359.55	559,621.31
其中：利息费用		493,662.04	565,694.67
利息收入		816.06	14,136.19
加：其他收益		7,325.20	437,683.36
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（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）		-1,617,226.91	1,426,444.15
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）		-5,200,129.07	-1,724,624.70
加：营业外收入		-	2,896.90
减：营业外支出		712.80	55,262.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,200,841.87	-1,776,989.93
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,200,841.87	-1,776,989.93
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）		-5,200,841.87	-1,776,989.93
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）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,200,841.87	-1,776,989.93

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		-5,200,841.87	-1,776,989.93
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-5,200,841.87	-1,776,989.93
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十七、2	-0.10	-0.04
（二）稀释每股收益（元/股）	十七、2	-0.10	-0.04

法定代表人：彭捷

主管会计工作负责人：彭捷

会计机构负责人：唐艳丽

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业收入	十六、4	923,900.37	3,910,746.92
减：营业成本	十六、4	359,311.27	937,549.33
税金及附加		4,670.26	34,567.98
销售费用		1,191,157.17	879,250.31
管理费用		2,132,679.97	3,983,911.90
研发费用		257,026.24	1,049,482.38
财务费用		499,511.68	558,430.93
其中：利息费用		493,662.04	565,694.67
利息收入		468.90	13,741.93
加：其他收益	十六、5	8,625.80	438,816.10

投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（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）		-1,505,964.73	1,429,160.62
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）		-5,017,795.15	-1,664,469.19
加：营业外收入			2,868.93
减：营业外支出		688.99	55,262.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,018,484.14	-1,716,862.39
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,018,484.14	-1,716,862.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-5,018,484.14	-1,716,862.39
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		1,868,685.30	13,844,860.30
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、33	17,814,868.53	3,306,801.67
经营活动现金流入小计		19,683,553.83	17,151,661.97
购买商品、接受劳务支付的现金		394,280.00	6,751,305.96
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		1,845,346.38	4,101,112.25
支付的各项税费		169,127.07	320,414.83
支付其他与经营活动有关的现金	六、33	19,907,797.43	4,593,707.67
经营活动现金流出小计		22,316,550.88	15,766,540.71
经营活动产生的现金流量净额		-2,632,997.05	1,385,121.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			25,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			25,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,669.00
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			3,669
投资活动产生的现金流量净额			22,181
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		1,300,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、33	3,971,622.00	2,594,364.54
筹资活动现金流入小计		5,271,622.00	2,594,364.54
偿还债务支付的现金		3,200,000.00	1,100,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,311.28	132,768.78
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、33	264,360.00	1,912,290.16
筹资活动现金流出小计		3,499,671.28	3,145,058.94
筹资活动产生的现金流量净额		1,771,950.72	-550,694.40
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		-861,046.33	856,607.86
加：期初现金及现金等价物余额		882,769.69	26,161.83
六、期末现金及现金等价物余额		21,723.36	882,769.69

法定代表人：彭捷

主管会计工作负责人：彭捷

会计机构负责人：唐艳丽

(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		1,697,957.16	7,358,743.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		439,334.85	3,364,307.41
经营活动现金流入小计		2,137,292.01	10,723,050.72
购买商品、接受劳务支付的现金		378,000.00	1,206,709.19
支付给职工以及为职工支付的现金		1,732,746.05	4,003,979.56
支付的各项税费		99,244.73	315,610.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,754,793.02	4,674,966.99
经营活动现金流出小计		3,964,783.80	10,201,266.49
经营活动产生的现金流量净额		-1,827,491.79	521,784.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			25,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			25,350.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,669.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			3,669.00
投资活动产生的现金流量净额			21,681.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,300,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,971,622.00	724,714.38
筹资活动现金流入小计		5,271,622.00	724,714.38
偿还债务支付的现金		3,200,000.00	1,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,311.28	132,768.78
支付其他与筹资活动有关的现金		189,000.00	42,640.00
筹资活动现金流出小计		3,424,311.28	1,275,408.78
筹资活动产生的现金流量净额		1,847,310.72	-550,694.40
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		19,818.93	-7,229.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,177.03	8,406.20
六、期末现金及现金等价物余额		20,995.96	1,177.03

(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	50,381,412.00				4,838,327.04						-	66,114,851.16	-	10,895,112.12
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	50,381,412.00				4,838,327.04						-	66,114,851.16	-	10,895,112.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					459,721.19						-5,200,841.87			-4,741,120.68
（一）综合收益总额											-5,200,841.87			-5,200,841.87
（二）所有者投入和减少资本					459,721.19									459,721.19
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					459,721.19								459,721.19
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
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	50,381,412.00				5,298,048.23							-	-
												71,315,693.03	15,636,232.80

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	50,381,412.00				4,404,207.93						- 64,337,861.23		-9,552,241.30
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	50,381,412.00				4,404,207.93						- 64,337,861.23		-9,552,241.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					434,119.11						-1,776,989.93		-1,342,870.82
（一）综合收益总额											-1,776,989.93		-1,776,989.93
（二）所有者投入和减少资本					434,119.11								434,119.11
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					434,119.11								434,119.11
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他	50,381,412.00											
（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				4,838,327.04						-	66,114,851.16	-

法定代表人：彭捷

主管会计工作负责人：彭捷

会计机构负责人：唐艳丽

(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	50,381,412.00				4,838,327.04						-	-
加：会计政策变更											65,870,420.51	10,650,681.47
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额					4,838,327.04						-	-
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	50,381,412.00				459,721.19						-5,018,484.14	-4,558,762.95
(一) 综合收益总额											-5,018,484.14	-5,018,484.14
(二) 所有者投入和减少资本					459,721.19							459,721.19
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					459,721.19							459,721.19
(三) 利润分配												

1. 提取盈余公积												
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	50,381,412.00				5,298,048.23						-	-
											70,888,904.65	15,209,444.42

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	50,381,412.00				4,404,207.93						-64,153,558.12	-9,367,938.19
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,381,412.00				4,404,207.93						-	-
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					434,119.11						64,153,558.12	9,367,938.19
(一) 综合收益总额											-	-
(二) 所有者投入和减少资本					434,119.11						1,716,862.39	1,282,743.28
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					434,119.11							434,119.11
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
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	50,381,412.00				4,838,327.04						-65,870,420.51	-10,650,681.47

三、 财务报表附注

广州聚房宝网络科技有限公司 2021 年度财务报表附注 (除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

1、 历史沿革

广州聚房宝网络科技有限公司(以下简称“广州聚房宝公司”或“公司”),原名为广州市朗际软件科技有限公司,系由陈宝怡、李宾雁、肖福元、殷静夷共同出资组建的有限责任公司,于2011年11月18日注册登记成立并领取注册号为440106000528204的《企业法人营业执照》,后于2015年12月10日经广州市工商行政管理局天河分局核准,公司营业执照更换为统一社会信用代码号:91440106585680928E。公司设立时注册资本及实收资本100万元,其中陈宝怡、李宾雁、肖福元、殷静夷分别出资25万元。

2015年5月26日,根据公司股东会决议及股权转让协议,股东肖福元、殷静夷、陈宝怡将各自出资额25万元的公司股权转让给股东彭捷。同时公司注册资本由100万元增加至665万元,增资金额565万元中彭捷认缴出资142.32万元、肖鹏认缴出资252.77万元、李宾雁认缴出资169.91万元。本次股权转让及增资后,股东及出资情况如下:彭捷以货币资金出资人民币217.32万元,占公司注册资本的32.68%;肖鹏以货币资金出资人民币252.77万元,占公司注册资本的38.01%;李宾雁以货币资金出资人民币194.91万元,占公司注册资本的29.31%。

2015年11月11日,根据公司股东会决议及股权转让协议,股东肖鹏将持有公司10%即66.5万元的股权转让给嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)。此次股权转让后,股东及出资情况如下:彭捷以货币资金出资人民币217.32万元,占公司注册资本的32.68%;肖鹏以货币资金出资人民币186.27万元,占公司注册资本的28.01%;李宾雁以货币资金出资人民币194.91万元,占公司注册资本的29.31%;嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)以货币资金出资人民币66.5万元,占公司注册资本10%。

2016年6月12日,根据公司股东会决议及股权转让协议,股东肖鹏将持有公司4.14%即27.53万元的股权转让给股东嘉兴辉煌投资合伙企业(有限合伙)、将持有公司7.23%即48.08万元的股权转让给股东彭捷、将持有公司2.07%即13.77万元的股权转让给股东李宾雁。此次股权转让后,股东及出资情况如下:彭捷以货币出资人民币265.40万元,占公司注册资本的39.91%;李宾雁以货币出资人民币208.68万元,占公司注册资本的31.38%;肖鹏以货币出资人民币96.89万元,占公司注册资本的14.57%;嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)以货币出资人民币66.5万元,占公司注册资本10%;嘉兴辉煌投资合伙企业(有限合伙)以货币出资27.53万元,占公司注册资本的4.14%。

2016年6月24日,根据广州聚房宝网络科技有限公司股东会决议和发起人协议书,广州聚房

宝网络科技有限公司整体变更为广州聚房宝网络科技股份有限公司。以广州聚房宝网络科技有限公司截至 2015 年 12 月 31 日经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计的净资产额人民币 6,897,421.72 元作为折股依据，折合股本共计 6,650,000.00 股，每股面值 1.00 元人民币。

2016 年 7 月 28 日，根据公司 2016 年第一次临时股东大会决议和投资协议，公司增加注册资本人民币 66.51 万元，增资后公司注册资本为人民币 731.51 万元。其中暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司以人民币 500 万元认缴新增注册资本人民币 22.17 万元，占增资后公司注册资本的 3.03%；暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金以人民币 1,000.00 万元认缴新增注册资本人民币 44.34 万元，占增资后公司注册资本的 6.06%。上述实际出资金额与新增注册资本的差额人民币 1,433.49 万元计入资本公积（股本溢价）。此次增资后，股东及出资情况如下：李宾雁以货币出资人民币 208.68 万元，占公司注册资本 28.53%；彭捷以货币出资人民币 265.40 万元，占公司注册资本 36.28%；肖鹏以货币出资人民币 96.89 万元，占公司注册资本 13.25%；嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）以货币出资人民币 66.50 万元，占公司注册资本 9.09%；嘉兴辉煌投资合伙企业（有限合伙）以货币出资人民币 27.53 万元，占公司注册资本 3.76%；暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司以货币出资人民币 22.17 万元，占公司注册资本 3.03%；暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金以货币出资人民币 44.34 万元，占公司注册资本 6.06%。

2016 年 8 月 26 日，根据公司 2016 年第二次临时股东大会决议和投资协议，公司增加注册资本人民币 22.62 万元，增资后公司注册资本为人民币 754.13 万元。其中张智勇以人民币 600 万元认缴新增注册资本 22.62 万元，占增资后公司注册资本的 3.00%。上述实际出资金额与新增注册资本的差额人民币 577.38 万元计入资本公积（股本溢价）。此次增资后，股东及出资情况如下：李宾雁以货币出资人民币 208.68 万元，占公司注册资本 27.67%；彭捷以货币出资人民币 265.40 万元，占公司注册资本 35.19%；肖鹏以货币出资人民币 96.89 万元，占公司注册资本 12.85%；嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）以货币出资人民币 66.50 万元，占公司注册资本 8.82%；嘉兴辉煌投资合伙企业（有限合伙）以货币出资人民币 27.53 万元，占公司注册资本 3.65%；暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司以货币出资人民币 22.17 万元，占公司注册资本 2.94%；暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金以货币出资人民币 44.34 万元，占公司注册资本 5.88%；张智勇以货币出资人民币 22.62 万元，占公司注册资本 3.00%。

2016 年 9 月 18 日，根据公司 2016 年第四次临时股东大会决议和投资协议，公司增加注册资本人民币 41.37 万元，增资后公司注册资本为人民币 795.50 万元。其中，孔花花以人民币 350.00 万元认缴新增注册资本人民币 11.14 万元，占增资后注册资本的 1.40%；骆云杰以人民币 150.00 万元认缴新增注册资本人民币 4.77 万元，占增资后注册资本的 0.60%；李润鹏以人民币 250.00 万元认缴新增注册资本人民币 7.96 万元，占增资后注册资本的 1.00%；宁夏远高实业集团有限公司以人民币 300.00 万元认缴新增注册资本人民币 9.55 万元，占增资后注册资本的 1.20%；文郁葱以人民币 125.00 万元认缴新增注册资本人民币 3.98 万元，占增资后注册资本的 0.50%；刘乙以人民币 125.00

万元认缴新增注册资本人民币 3.98 万元，占增资后注册资本的 0.50%。上述实际出资金额与新增注册资本的差额人民币 1,258.63 万元计入资本公积(股本溢价)。此次增资后，股东及出资情况如下：李宾雁以货币出资人民币 208.68 万元，占公司注册资本 26.23%；彭捷以货币出资人民币 265.40 万元，占公司注册资本 33.36%；肖鹏以货币出资人民币 96.89 万元，占公司注册资本 12.18%；嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)以货币出资人民币 66.50 万元，占公司注册资本 8.36%；嘉兴辉煌投资合伙企业(有限合伙)以货币出资人民币 27.53 万元，占公司注册资本 3.46%；暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司以货币出资人民币 22.17 万元，占公司注册资本 2.79%；暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金以货币出资人民币 44.34 万元，占公司注册资本 5.57%；张智勇以货币出资人民币 22.62 万元，占公司注册资本 2.84%；孔花花以货币出资人民币 11.14 万元，占公司注册资本 1.40%；骆云杰以货币出资人民币 4.77 万元，占公司注册资本 0.60%；李润鹏以货币出资人民币 7.96 万元，占公司注册资本 1.00%；宁夏远高实业集团有限公司以货币出资人民币 9.55 万元，占公司注册资本 1.20%；文郁葱以货币出资人民币 3.98 万元，占公司注册资本 0.50%；刘乙以货币出资人民币 3.98 万元，占公司注册资本 0.50%。

2017 年 9 月 13 日，经全国中小企业股份转让系统审查通过，公司向 5 名投资人(石家庄惠群农业开发有限公司、肖超凡、李香怡、黄敏学、孙志军)定向增发股票，共发行股票 441,943.00 股，募集资金 14,000,754.24 元，其中 441,943.00 元增加公司注册资本，剩余 13,558,811.24 元增加公司资本公积。

2017 年 12 月 12 日，肖鹏通过全国中小企业股份转让系统将其持有的公司 4.71% 股权(39.5 万股)转让给王卫，本次转让已进行公告(权益变动报告书编号 2017-031)；2017 年 12 月 22 日，王卫通过全国中小企业股份转让系统购入肖鹏持有的公司 7.92% 股权(30.39 万股)，本次转让已进行公告(权益变动报告书编号 2017-032)。上述两次转让后，肖鹏持有的公司 11.54% 股权全部转让给王卫。

2018 年 5 月 19 日，公司召开了 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《2017 年度资本公积转增股本方案》，同意以资本公积向全体股东实施每 10 股转增 50 股，合计转增股本 4198.451 股，全部以股票发行溢价形成的资本公积转增，无需纳税；权益分派完成后，公司总股本增至 5038.1412 万股。

2019 年，李宾雁通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.10% 的股权，嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.41% 的股权，暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金通过全国中小企业股份转让系统购入公司 1.00% 的股权，王卫通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 3.46% 的股权，侯思欣通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.002% 的股权，广州汇客企业管理合伙企业(有限合伙)通过全国中小企业股份转让系统购入公司 2.97% 的股权。

2020 年，暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司——暖流精选新三板 1 号结构化私募投资基金

通过全国中小企业股份转让系统购入公司 1.00%的股权，嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 1.68%的股权，宁波梅山保税港区创言投资合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统购入公司 0.66%的股权，嘉兴辉煌投资合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.66%的股权，黄珊通过全国中小企业股份转让系统购入公司 0.67%的股权。

2021 年，宁波梅山保税港区创言投资合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统购入公司 1.39%的股权，深圳市中债投资基金管理有限公司通过全国中小企业股份转让系统购入公司 1.53%的股权，王卫通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 1.53%的股权，嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.71%的股权，黄珊通过全国中小企业股份转让系统转让其持有的公司 0.67%的股权

截至 2021 年 12 月 31 日，公司注册资本及实收资本 50,381,412.00 元。

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

企业注册地：广州市天河区大灵山路 61 号第 28 栋三层 G-303 房。

组织形式：公司已根据《公司法》和《公司章程》的规定，设置了股东大会、董事会、监事会、总经理等组织机构，股东大会是公司的最高权力机构；总经理负责公司的日常经营管理事务。

3、 公司的业务性质和主要经营活动

公司属于科技推广和应用服务业，主要经营范围为：数字动漫制作；科技信息咨询服务；软件开发；数据处理和存储服务；广告业；信息电子技术服务；信息系统集成服务；计算机技术开发、技术服务；网络技术的研究、开发；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；互联网商品销售（许可审批类商品除外）。

4、 财务报告的批准报出

本财务报表经本公司董事会于2022年4月29日决议批准报出。

5、 合并报表范围

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 3 户，参见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期新增 1 户，参见本附注七“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本

财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截至 2021 年 12 月 31 日，广州聚房宝公司现金及现金等价物余额为 21,723.36 元，股东借款余额 16,446,266.69 元，合并财务报表负债总额超过资产总额 15,636,232.80 元，流动负债高于流动资产 15,744,266.37 元。；公司连续六年亏损，累计亏损 71,315,693.03 元。公司 2021 年净亏损 5,200,841.87 元，上述事项可能导致公司持续经营能力存在重大不确定性。

公司根据 2021 年实际经营情况，为保证公司持续经营能力，2022 年拟采取以下措施：

7、大唐合作的抖音知识付费业务：利用抖音给房地产经纪行业带来的流量机遇，经过与成都大唐房屋经纪有限公司经过多轮沟通，就房地产经纪行业的 IP 打造、合伙制经纪体系搭建等业务以及达成共识，共同开展基于抖音的知识付费业务，双方已经签署了相关的合作协议；

8、科技型经纪公司：计划在成都与大唐合作组建经纪团队，通过抖音运营获得的线上客户流量，通过线下的经纪公司团队进行客户销售转化，共同打造科技型的房地产经纪公司业务；

9、房产金融助贷业务：与四川业绩排名第一的金融助贷业务团队合作，共同打造基于抖音的金融助贷业务 IP，通过线上推广获取流量，实现线下的业务转化获取佣金，相关合作已经启动，租赁业务下步会成为新的利润增长点；

10、持续开展包销业务：前期包销的阳光城等项目会在今年结项，2022 年会持续开展包销业务，也会加大我们投入的力度来获得相关营收。

11、股东财务支持：预计 2022 年度股东彭捷、李宾雁基于对公司未来发展战略和良好发展前景的信心，为公司日常运营资金提供支持，保证公司资金充足运转，有利于改善公司资金结构，支持公司长期发展；

12、合理控费：公司 2022 年继续控制费用支出，优化费用结构，提升经营效率；

13、人力结构调整：结合 2022 年的业务发展规划，公司将持续推动人员结构调整，根据核心业务需求进行人员结果调整，确保人力资源的高效投入；

2022 年度广州聚房宝公司有望扭亏为盈，实现健康稳定发展，同时公司在资产、人员、业务、财务、机构等方面完全独立，公司具备完全独立自主的经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2021 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事科技推广和应用服务业经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、24“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、31“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、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。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进

一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对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，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，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费

用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的商业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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的商业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。本公司对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。

此外，本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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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，虽然企业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的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现

金融资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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,使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初

始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司依据其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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。

(4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
信用风险特征组合	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
合并报表范围内关联方组合	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
押金及保证金	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、质保金等应收款项。
借支款及备用金	本组合为日常经营活动中员工借支和垫付的各项款项。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产和处置组

本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：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。

本公司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，本公司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

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方

法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5	5.00	19.00
办公设备	5	5.00	19.00
电子设备	3	5.00	31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

(4) 固定资产分类

运输设备、办公设备、电子设备。

(5) 固定资产计价

① 外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

② 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③ 通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以该项固定资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

④ 以债务重组取得的固定资产，对接受的固定资产按其公允价值入账。

(6) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、借款费用

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

等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司的长期待摊费用主要包括办公室装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、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、使用权资产、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，本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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

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。

19、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定

的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

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

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

② 以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

23、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、15“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

24、收入

本公司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：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；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；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司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，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司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，本公司考虑下列迹象：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；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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

公司现阶段营业收入主要为提供劳务收入，具体包括咨询解决方案、交易服务和平台及技术服务等。

- ①咨询解决方案：根据合同约定在公司提供劳务时确认收入实现；
- ②交易服务：在取得客户成交确认函时确认收入；
- ③平台及技术服务：根据合同约定在服务交付完成时确认收入；
- ④房产经纪服务：根据合同约定在服务交付完成时确认收入；
- ⑤销售商品：根据合同约定在客户取得商品控制权时确认收入。

25、合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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或调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期间税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转

回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

以下租赁会计政策适用于 2021 年度及以后：

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房产。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司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，本公司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

本公司自租赁期开始的当月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，本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，本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。

对于租赁负债，本公司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。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。

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，本公司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，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3) 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，本公司采取简化处理方法，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。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

以下租赁会计政策适用于 2020 年度：

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

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、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

(2) 套期会计

(3) 回购股份

(4) 资产证券化

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

执行新租赁准则导致的会计政策变更

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”）。本公司于 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，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对 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。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

A、本公司作为承租人

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；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

-
- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
 - 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
 - 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
 - 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

无

(2) 会计估计变更

无。

31、重大会计判断和估计

本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，本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、估计和假设是基于本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本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。

本公司对前述判断、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，本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) 收入确认

如本附注四、24、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

对于建筑与装饰工程合同履行进度按照投入法确认履约进度，对于建筑幕墙及系统门窗工程合同按照已完成的工作量占合同预计总工作量的比例确认提供服务的履约进度。

（2）租赁的归类

以下与租赁相关的重大会计判断和估计适用于 2021 年度。

①租赁的识别

本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

本公司作为出租人时，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

本公司作为承租人时，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，本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，本公司综合考虑与本公司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。

以下与租赁相关的重大会计判断和估计适用于 2020 年度。

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，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，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）金融资产减值

本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，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本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。估值时本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。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）长期资产减值准备

本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

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。本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。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产、使用权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。本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。使用寿命是本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。

（7）开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

（8）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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本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。

（9）所得税

本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。

（10）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按1%、3%、6%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%、20%计缴。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广州聚房宝网络科技有限公司	15%
山西聚房宝网络科技有限公司	20%
成都市大唐蜗牛房地产经纪有限公司	20%
成都风之华商业管理有限公司	20%

2、税收优惠及批文

(1) 根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》(国税函[2009]203号)，国家需要重点扶持的高新技术企业减按15%的税率征收企业所得税。

广州聚房宝网络科技有限公司被确定为广东省2019年第二批高新技术企业，证书编号为GR201944007272，认定有效期为三年，2019年度到2021年度按15%的税率计缴企业所得税。

(2) 公司的子公司均符合小型微利企业的条件，享受小型微利企业所得税优惠政策：

①根据《财政部 国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税[2018]77号)规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

②根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)等规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2021年第12号)规定，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，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

公司子公司山西聚房宝网络科技有限公司、成都市大唐蜗牛家房地产经纪有限公司以及成都风之华商业管理有限公司属于小型微利企业，符合上述条件。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2021年1月1日，“期末”指2021年12月31日，“上年年末”指2020年12月31日，“本期”指2021年度，“上期”指2020年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	-	-
银行存款	21,723.36	882,769.69
其他货币资金	-	-
合 计	21,723.36	882,769.69
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：期末公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	172,027.88	806,363.25
1 至 2 年	375,931.78	1,988,206.19
2 至 3 年	1,727,358.86	806,908.48
3 至 4 年	565,915.81	200,204.94
4 至 5 年	200,204.94	377,019.95
5 年以上	377,019.95	-
小 计	3,418,459.22	4,178,702.81
减：坏账准备	2,359,786.27	857,848.55
合 计	1,058,672.95	3,320,854.26

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,089,952.76	61.14	2,089,952.76	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,328,506.46	38.86	269,833.51	20.31	1,058,672.95
其中：					
信用风险特征组合	1,328,506.46	38.86	269,833.51	20.31	1,058,672.95
合并报表范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合 计	3,418,459.22	100.00	2,359,786.27	69.03	1,058,672.95

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	388,599.89	9.30	388,599.89	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	3,790,102.92	90.70	469,248.66	12.38	3,320,854.26
其中：					
信用风险特征组合	3,790,102.92	90.70	469,248.66	12.38	3,320,854.26
合并报表范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合 计	4,178,702.81	100.00	857,848.55	20.53	3,320,854.26

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	817,321.14	817,321.14	100.00	预计无法收回
中天城投集团城市建设有限公司	388,599.89	388,599.89	100.00	预计无法收回
齐齐哈尔中汇城金建房地产开发有限公司	188,625.00	188,625.00	100.00	预计无法收回
太原绿地太化房地产开发有限公司	81,000.00	81,000.00	100.00	预计无法收回
云南推手网络科技有限公司	69,500.00	69,500.00	100.00	预计无法收回
太原绿地新晖房地产开发有限公司	69,000.00	69,000.00	100.00	预计无法收回
武汉奇豆网络科技有限公司	55,000.00	55,000.00	100.00	预计无法收回

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
兰州恒顺旅游开发有限公司	28,000.00	28,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市均钰房地产开发有限公司	26,000.00	26,000.00	100.00	预计无法收回
重庆柏炜锦瑞房地产开发有限公司	22,040.00	22,040.00	100.00	预计无法收回
宜宾恒慕置业有限公司	21,000.00	21,000.00	100.00	预计无法收回
成都锐麒置业有限公司	18,080.00	18,080.00	100.00	预计无法收回
山西红盛星房地产开发有限公司	17,366.73	17,366.73	100.00	预计无法收回
乌鲁木齐新恒舒置业有限公司	15,840.00	15,840.00	100.00	预计无法收回
邢台市中北房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	100.00	预计无法收回
邢台市中北房地产开发有限公司桥西分公司	15,000.00	15,000.00	100.00	预计无法收回
重庆和骏置业有限公司	14,120.00	14,120.00	100.00	预计无法收回
济南源浩置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
台州恒熠房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
潜江金碧置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
广汉雄飞京汇城房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
恒大长基（沈阳）置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
张家口康泰房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
贵州峰茂世纪文化传播有限公司	12,500.00	12,500.00	100.00	预计无法收回
郑州市源铭置业有限公司	11,880.00	11,880.00	100.00	预计无法收回
邵武恒大置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
沈阳嘉俊置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
抚顺嘉鑫置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
沈阳嘉兴置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
昆明恒海房地产开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
南充鹏富房地产开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
潍坊龙瑞置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
兰州恒文旅游开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
温州蓝泽置业有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
温州蓝屿置业有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
昆明坤锦房地产开发有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
合 计	2,089,952.76	2,089,952.76	——	——

②组合中，按账龄提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,734.42	589.33	2.38
1 至 2 年	101,360.00	6,759.17	6.67
2 至 3 年	855,496.23	127,111.59	14.86
3 至 4 年	346,915.81	135,373.42	39.02
4 至 5 年	-	-	100.00
5 年以上	-	-	100.00
合 计	1,328,506.46	269,833.51	-

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款	388,599.89	1,701,352.87	-	-	2,089,952.76
按组合计提坏账准备的应收账款	469,248.66	-	194,160.78	-	269,833.51
合 计	857,848.55	1,701,352.87	194,160.78	-	2,359,786.27

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本公司报告期内无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 2,101,352.26 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 49.70%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,497,038.61 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

公司报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	117,080.93	100.00	2,178.61	100.00
合 计	117,080.93	100.00	2,178.61	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 116,568.57 元, 占预付账款

期末余额合计数的比例为 99.56%。

4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	5,764,056.25	108,650.64
合 计	5,764,056.25	108,650.64

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	5,881,562.80	110,868.00
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	-	-
小 计	5,881,562.80	110,868.00
减：坏账准备	117,506.55	2,217.36
合 计	5,764,056.25	108,650.64

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	26,000.00	87,368.00
代垫款	6,523.68	-
借支款及备用金	23,500.00	23,500.00
往来款	5,825,539.12	-
小 计	5,881,562.80	110,868.00
减：坏账准备	117,506.55	2,217.36
合 计	5,764,056.25	108,650.64

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初余额	2,217.36	-	-	2,217.36

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初其他应收款账面余额	-	-	-	-
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	115,289.19	-	-	115,289.19
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	117,506.55	-	-	117,506.55

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,217.36	115,289.19	-	-	117,506.55
合计	2,217.36	115,289.19	-	-	117,506.55

⑤本期实际核销的其他应收款情况

公司报告期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
四川芒果房地产经纪有限公司	往来款	5,024,262.12	1年以内	85.42	100,485.24

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
成都大唐星空房地 产经纪有限公司	往来款	801,277.00	1年以内	13.62	16,025.54
黄静雯	借支款及备 用金	23,500.00	1年以内	0.40	470.00
白鲸科技(广州) 有限公司	押金及保证 金	14,400.00	1年以内	0.24	288.00
许冬	押金及保证 金	4,800.00	1年以内	0.08	96.00
合 计	—	5,868,239.12	—		117,364.78

⑦涉及政府补助的应收款项:

公司报告期无涉及政府补助的应收款项。

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

公司报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

公司报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

5、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	19,473.23	-
合 计	19,473.23	-

6、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	30,199.67	46,517.87
固定资产清理	-	-
合 计	30,199.67	46,517.87

(1) 固定资产

①固定资产情况

项 目	办公设备	电子设备	运输工具	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	91,061.00	236,073.66	200,641.88	527,776.54
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-

项 目	办公设备	电子设备	运输工具	合 计
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	91,061.00	236,073.66	200,641.88	527,776.54
二、累计折旧				
1、年初余额	82,458.48	220,895.41	177,904.78	481,258.67
2、本期增加金额	1,231.29	2,381.90	12,705.01	16,318.20
(1) 计提	1,231.29	2,381.90	12,705.01	16,318.20
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	83,689.77	223,277.31	190,609.79	497,576.87
三、减值准备				
1、年初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、期末账面价值	7,371.23	12,796.35	10,032.09	30,199.67
2、年初账面价值	8,602.52	15,178.25	22,737.10	46,517.87

②期末无暂时闲置的固定资产情况

③期末无通过经营租赁租出的固定资产

④期末无未办妥产权证书的固定资产情况

7、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	118,864.63	118,864.63
新增租赁	118,864.63	118,864.63
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	118,864.63	118,864.63
二、累计折旧		
1、年初余额	-	-

项 目	房屋及建筑物	合 计
2、本年增加金额	74,054.58	74,054.58
(1) 计提	74,054.58	74,054.58
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	74,054.58	74,054.58
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	44,810.05	44,810.05
2、年初账面价值	-	-

注：本公司承租白领鲸科技（广州）有限公司位于广州市天河区吉山新路街112号1栋302的房屋，租赁期为2021年5月15日至2022年5月14日，另外承租许冬、郭刚位于成都市高新区天府二街1033号建发鹭洲国际3幢2单元17楼1701房屋，租赁期为2021年5月18日至2022年5月17日。

8、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	电脑软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	125,703.43	125,703.43
2、本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 失效且终止确认的部分	-	-
4、期末余额	125,703.43	125,703.43
二、累计摊销		
1、年初余额	85,847.14	85,847.14
2、本期增加金额	6,832.44	6,832.44
(1) 计提	6,832.44	6,832.44

项目	电脑软件	合计
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 失效且终止确认的部分	-	-
4、期末余额	92,679.58	92,679.58
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	33,023.85	33,023.85
2、年初账面价值	39,856.29	39,856.29

(2) 期末无未办妥产权证书的土地使用权情况

(3) 期末无使用寿命不确定的无形资产情况

(4) 期末无所有权或使用权受限制的无形资产情况

9、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明细

公司本期无未经抵销的递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

公司本期无未经抵销的递延所得税负债。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	2,477,292.82	860,065.91
可抵扣亏损	94,068,956.49	90,232,264.51
合计	96,546,249.31	91,092,330.42

(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	上年年末余额	备注
2021年	41,582.91	41,582.91	
2022年	94,370.34	94,370.34	
2023年	183,508.52	183,508.52	
2024年	82,042.38	82,042.38	

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	-	-	
2026 年	21,941,880.30	21,941,880.30	
2027 年	32,996,909.71	32,996,909.71	
2028 年	17,965,366.99	17,965,366.99	
2029 年	12,950,647.79	12,950,647.79	
2030 年	3,975,955.57	3,975,955.57	
2031 年	3,836,691.98	-	
合 计	94,068,956.49	90,232,264.51	

注：广州聚房宝系高新技术企业，于 2016 年度获得高新技术资格，并于 2019 年续期高新技术资格，其 2011 年开始形成的待弥补亏损，可弥补期限延长至 10 年。

10、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证、质押借款	-	-
保证借款	-	1,903,206.78
合 计	-	1,903,206.78

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况：无

11、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	478,332.33	613,773.58
1-2 年	613,207.54	895,433.18
2-3 年	427,018.86	-
3 年以上	412,735.85	412,735.85
合 计	1,931,294.58	1,921,942.61

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
申万宏源证券有限公司	1,308,962.25	未结算
深圳极钛星华信息技术有限公司	357,565.70	未结算
广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）	120,000.00	未结算
广州易圆淘网络科技有限公司	120,000.00	未结算
广州广软信息技术服务有限公司	20,800.00	未结算
合 计	1,927,327.95	——

12、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1年以内	-	-
1-2年	-	59,800.00
合 计	-	59,800.00

(2) 截至2021年12月31日，公司无账龄超过1年的重要预收款项。

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	868,664.07	2,282,359.56	1,707,756.73	1,443,266.90
二、离职后福利-设定提存计划	1,298.28	142,980.35	143,198.13	1,080.50
三、辞退福利	31,643.65	22,182.10	-	53,825.75
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	901,606.00	2,447,522.01	1,850,954.86	1,498,173.15

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	838,570.07	2,076,406.78	1,478,709.09	1,436,267.76
2、职工福利费	-	-	-	-
3、社会保险费	4,719.00	93,232.67	94,712.53	3,239.14
其中：医疗保险费	4,024.13	78,207.91	79,073.78	3,158.26
工伤保险费	-	1,087.26	1,061.38	25.88
生育保险费	574.87	8,390.26	8,965.13	-
重大疾病险	120.00	5,547.24	5,612.24	55.00
4、住房公积金	25,375.00	75,804.00	97,419.00	3,760.00
5、工会经费和职工教育经费	-	36,916.11	36,916.11	-
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、股权激励费用	-	-	-	-
合 计	868,664.07	2,282,359.56	1,707,756.73	1,443,266.90

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	876.48	140,554.85	140,396.13	1,035.20
2、失业保险费	421.80	2,425.50	2,802.00	45.30
3、企业年金缴费	-	-	-	-

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	1,298.28	142,980.35	143,198.13	1,080.50

14、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	-	119,309.26
城市维护建设税	-	6,145.32
教育费附加	-	2,633.70
地方教育费附加	-	1,755.81
合计	-	129,844.09

15、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	19,188,024.38	10,379,540.00
合计	19,188,024.38	10,379,540.00

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	650,000.00	650,000.00
往来款	18,534,141.57	9,729,100.00
其他	3,882.81	440.00
合计	19,188,024.38	10,379,540.00

②截至 2021 年 12 月 31 日，公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款

16、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债（附注六、18）	45,340.98	-
合计	45,340.98	-

17、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额	上年年末余额
预收款项	62,440.00	59,800.00	-
合计	62,440.00	59,800.00	-

18、租赁负债

项 目	年初 余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
租赁付款额	-	120,960.00	-	-	75,360.00	45,600.00
未确认融资费用	-	-2,095.37	-	-	-1,836.35	-259.02
减：一年内到期的非 流动负债（附注六、 16）	-	-	-	-	-	45,340.98
合 计	-	118,864.63	-	-	73,523.65	-

本公司于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为3.90%。

19、股本

项目	年初余额	本期增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
彭捷	15,538,000.00	-	-	-	-	-	15,538,000.00
李宾雁	9,599,800.00	-	-	-	-	-	9,599,800.00
广州汇客企业管理合伙企业(有限合伙)	4,751,000.00	-	-	-	-	-	4,751,000.00
暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司-暖流精选新三板1号结构化私募投资基金	3,166,400.00	-	-	-	-	-	3,166,400.00
嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业(有限合伙)	3,445,000.00	-	-	-	-360,000.00	-360,000.00	3,085,000.00
宁波梅山保税港区创言投资合伙企业(有限合	1,839,300.00	-	-	-	700,000.00	700,000.00	2,539,300.00
石家庄惠群农业开发有限公司	1,894,038.00	-	-	-	-	-	1,894,038.00
王卫	2,562,400.00	-	-	-	-770,000.00	-770,000.00	1,792,400.00
张智勇	1,357,200.00	-	-	-	-	-	1,357,200.00
暖流嘉信创业投资(北京)有限责任公司	1,330,200.00	-	-	-	-	-	1,330,200.00
嘉兴辉煌投资合伙企业(有限合伙)	1,318,500.00	-	-	-	-	-	1,318,500.00
深圳市中债投资基金管理有限公司		-	-	-	770,000.00	770,000.00	770,000.00
孔花花	668,214.00	-	-	-	-	-	668,214.00
宁夏远高实业集团有限公司	572,760.00	-	-	-	-	-	572,760.00
李润鹏	477,300.00	-	-	-	-	-	477,300.00
骆云杰	286,380.00	-	-	-	-	-	286,380.00

项目	年初余额	本期增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
肖越凡	284,106.00	-	-	-	-	-	284,106.00
李香怡	284,106.00	-	-	-	-	-	284,106.00
文郁葱	238,650.00	-	-	-	-	-	238,650.00
刘乙	238,650.00	-	-	-	-	-	238,650.00
黄敏学	94,704.00	-	-	-	-	-	94,704.00
孙志军	94,704.00	-	-	-	-	-	94,704.00
黄珊	340,000.00				-340,000.00	-340,000.00	0.00
合计	50,381,412.00	-	-	-	-	-	50,381,412.00

20、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,858,273.40	-	-	3,858,273.40
其他资本公积	980,053.64	459,721.19	-	1,439,774.83
合计	4,838,327.04	459,721.19	-	5,298,048.23

注：其他资本公积系股东李宾雁为公司提供无息借款应计提的利息。

21、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	-66,114,851.16	-64,337,861.23
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-66,114,851.16	-64,337,861.23
加：本期归属于母公司股东的净利润	-5,200,841.87	-1,776,989.93
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-71,315,693.03	-66,114,851.16

22、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,007,433.95	375,591.27	9,587,262.83	6,485,759.31
其他业务	-	-	-	-
合 计	1,007,433.95	375,591.27	9,587,262.83	6,485,759.31

23、税金及附加

项 目	本期金额	上年金额
城市维护建设税	2,272.87	21,365.38
教育费附加	925.58	9,098.43
地方教育附加	617.06	6,065.62
车船使用税	660.00	660.00
印花税	239.60	1,263.70
合 计	4,715.11	38,453.13

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

24、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬费用	675,434.49	897,382.27
数据信息费	28,819.53	18,286.24
交通差旅费	31,673.32	25,260.47
折旧摊销费用	306.84	41,793.02

项 目	本期金额	上期金额
业务招待费	3,821.92	399.00
运营服务费	574,257.43	48,949.83
办公费用	604.34	5,030.77
合 计	1,314,917.87	1,037,101.60

25、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬费用	1,509,380.76	2,269,001.07
租金水电及物管费	202,675.84	436,311.32
交通差旅费	30,925.57	78,378.03
中介机构费用	218,724.52	868,198.11
服务费	52,620.50	104,370.68
办公费用	26,780.54	91,299.66
折旧摊销费用	94,516.48	56,501.71
装修维修费用	3,393.06	46,850.00
业务招待费	4,034.00	14,596.00
其他	-	40,090.73
合 计	2,143,051.27	4,005,597.31

26、研发费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬费用	253,878.15	1,035,003.70
交通差旅费	483.17	3,720.39
折旧摊销费用	2,381.90	10,758.29
测试费	283.02	-
合 计	257,026.24	1,049,482.38

27、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	493,662.04	565,694.67
减：利息收入	816.06	14,136.19
手续费支出	9,513.57	8,062.83
合 计	502,359.55	559,621.31

28、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	7,325.20	437,683.36	7,325.20

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
合 计	7,325.20	437,683.36	7,325.20

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
广州市财政局拨付高新技术企业补贴款	-	160,000.00	与收益相关
天河区财政局拨付高新技术企业资质认定补贴专项经费	-	240,000.00	与收益相关
企业稳定岗位补贴	1,154.66	15,065.62	与收益相关
残疾人社保补助	-	6,207.18	与收益相关
失业保险基金补贴	-	931.08	与收益相关
增值税进项税额加计抵减	6,170.54	15,479.48	与收益相关
合 计	7,325.20	437,683.36	——

29、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失（损失以“-”号填列）	- 1,501,937.72	1,424,017.85
其他应收款坏账损失（损失以“-”号填列）	- 115,289.19	2,426.30
合 计	- 1,617,226.91	1,426,444.15

30、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	-	2,896.90	-
其中：固定资产处置利得	-	2,896.90	-
合 计	-	2,896.90	-

31、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	-	54,647.35	-
其中：固定资产处置损失	-	54,647.35	-
滞纳金及罚款	712.80	614.78	712.80
合 计	712.80	55,262.13	712.80

32、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合 计	-	-

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-5,200,841.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	-780,126.28
子公司适用不同税率的影响	-8,696.24
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	594.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	826,781.69
研发费用的加计扣除	-38,553.94
所得税费用	-

33、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到利息收入	816.06	14,092.25
政府补助收入	1,154.66	255,996.70
收到押金保证金及备用金	-	300,780.00
收到往来款	17,810,080.52	2,734,931.12
收到其他	2,817.29	1,001.60
合 计	17,814,868.53	3,306,801.67

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付经营管理费	1,448,400.26	851,136.94
支付押金保证金及备用金	22,800.00	500.00
支付往来款	18,433,756.07	3,734,603.18
支付其他	2,841.10	7,467.55
合 计	19,907,797.43	4,593,707.67

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收回保证金	-	724,714.38

项 目	本期金额	上期金额
收到筹资性往来款	3,971,622.00	1,869,650.16
合 计	3,971,622.00	2,594,364.54

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期金额
支付筹资往来款	189,000.00	1,912,290.16
租赁付款额	75,360.00	-
合 计	264,360.00	1,912,290.16

34、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	-5,200,841.87	-1,776,989.93
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	1,617,226.91	-1,426,444.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,318.20	106,429.18
使用权资产折旧	74,054.58	-
无形资产摊销	6,832.44	6,832.44
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）	-	46,850.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	51,750.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	493,662.04	565,694.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
合同资产的减少（增加以“-”号填列）	-	-
合同负债的增加（减少以“-”号填列）	-5,152,692.80	4,693,818.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,512,443.45	-882,820.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,632,997.05	1,385,121.26
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-

补充资料	本期金额	上期金额
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	21,723.36	882,769.69
减：现金的年初余额	882,769.69	26,161.83
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	-861,046.33	856,607.86

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	21,723.36	882,769.69
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	21,723.36	882,769.69
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	21,723.36	882,769.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、处置子公司

无。

5、其他原因的合并范围变动

公司于 2021 年新设境内经营实体成都风之华商业管理有限公司，截至 2021 年末实收资本为 0.00 人民币，经营范围为商业服务，主要经营地为四川省成都市，目前尚处于试运营阶段，记账本位币为人民币。

子公司成都风之华商业管理有限公司于 2021 年 12 月 09 日新设境内经营实体成都华之萃企业管理有限公司，截至 2021 年末实收资本为 0.00 人民币，经营范围为商业服务，主要

经营地为四川省成都市，目前尚处于试运营阶段，记账本位币为人民币。

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	
山西聚房宝网络科技有限公司	山西	山西	互联网信息服务业	100.00	-	设立
成都市大唐蜗牛家房地产经纪有限公司	成都	成都	房地产经纪服务业	100.00	-	设立
成都风之华商业管理有限公司	成都	成都	商业服务业	100.00	-	设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

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票据、应收款项、其他应收款、其他权益工具投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

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

1、信用风险

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。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为降低信用风险，公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易，并通过已对客户信用进行持续监控以及账龄分析对应收账款进行持续监控，将公司的整体信用风险控制在可控的范围内。

2、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类融资需求并合理降低利率波动风险。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

十、公允价值的披露

不适用。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

关联方名称	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	与公司关系
彭捷	30.8407	30.8407	共同实际控制人
李宾雁	19.0542	19.0542	共同实际控制人

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
王卫	公司股东
嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）	公司股东
嘉兴辉煌投资合伙企业（有限合伙）	公司股东
深圳市中债投资基金管理有限公司	公司股东
暖流资产管理股份有限公司	公司股东嘉兴暖流慧言投资管理合伙企业（有限合伙）的控股股东
暖流嘉信创业投资（北京）有限责任公司	公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宁波梅山保税港区创言投资合伙企业（有限合	公司股东
广州汇客企业管理合伙企业（有限合伙）	公司股东
张智勇	公司股东
孔花花	公司股东
骆云杰	公司股东
李润鹏	公司股东
宁夏远高实业集团有限公司	公司股东
文郁葱	公司股东
刘乙	公司股东
肖越凡	公司股东
石家庄惠群农业开发有限公司	公司股东
李香怡	公司股东
黄敏学	公司股东
孙志军	公司股东
重庆同成置业顾问有限公司	公司股东担任高管的公司
彭捷	公司股东
李宾雁	公司股东

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

无。

②出售商品/提供劳务情况

无。

（2）关联租赁情况

无。

（3）关联担保情况

①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
彭捷、李宾雁	20,000,000.00	2016/12/1	2021/12/31	是

（4）关联方资金拆借

报告期内，公司从关联方拆入资金：

期间	关联方名称	列报科目	期初余额	本期拆借额	本期归还额	期末余额
2021 年度	李宾雁	其他应付款	9,722,500.00	3,971,622.00	189,000.00	13,505,122.00
2021 年度	彭捷	其他应付款	-	3,098,887.24	157,742.55	2,941,144.69

(5) 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	96.94	121.14

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款：		
李宾雁	13,505,122.00	9,722,500.00
彭捷	2,941,144.69	-
合 计	16,446,266.69	9,722,500.00

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至财务报告报出日，本公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1、前期差错更正

无。

2、分部信息

本公司本报告期内不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管

理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，公司不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

3、租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、7、18。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	1,836.35
使用权资产折旧	管理费用	74,054.58

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在1个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现	筹资活动现金流出	75,360.00
合 计	---	---

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	982,027.88	1,529,437.99
1 至 2 年	375,931.78	1,988,206.19
2 至 3 年	1,727,358.86	806,908.48
3 至 4 年	565,915.81	200,204.94
4 至 5 年	200,204.94	377,019.95
5 年以上	377,019.95	-
小 计	4,228,459.22	4,901,777.55
减：坏账准备	2,359,786.27	852,594.18
合 计	1,868,672.95	4,049,183.37

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,089,952.76	49.43	2,089,952.76	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,138,506.46	50.57	269,833.51	12.62	1,868,672.95
其中：					
信用风险特征组合	1,328,506.46	31.42	269,833.51	20.31	1,058,672.95
合并报表范围内关联方组合	810,000.00	19.16	-	-	810,000.00
合 计	4,228,459.22	100.00	2,359,786.27	55.81	1,868,672.95

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	388,599.89	7.93	388,599.89	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	4,513,177.66	92.07	463,994.29	10.28	4,049,183
其中：					
信用风险特征组合	3,658,743.70	74.64	463,994.29	12.68	3,194,749
合并报表范围内关联方组合	854,433.96	17.43	-	-	854,433.9
合 计	4,901,777.55	100.00	852,594.18	17.39	4,049,183

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	817,321.14	817,321.14	100.00	预计无法收回
中天城投集团城市建设有限公司	388,599.89	388,599.89	100.00	预计无法收回
齐齐哈尔中汇城金建房地产开发有限公司	188,625.00	188,625.00	100.00	预计无法收回
太原绿地太化房地产开发有限公司	81,000.00	81,000.00	100.00	预计无法收回
云南推手网络科技有限公司	69,500.00	69,500.00	100.00	预计无法收回
太原绿地新晖房地产开发有限公司	69,000.00	69,000.00	100.00	预计无法收回
武汉奇豆网络科技有限公司	55,000.00	55,000.00	100.00	预计无法收回
兰州恒顺旅游开发有限公司	28,000.00	28,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市均钰房地产开发有限公司	26,000.00	26,000.00	100.00	预计无法收回
重庆柏炜锦瑞房地产开发有限公司	22,040.00	22,040.00	100.00	预计无法收回
宜宾恒慕置业有限公司	21,000.00	21,000.00	100.00	预计无法收回
成都锐麒置业有限公司	18,080.00	18,080.00	100.00	预计无法收回
山西红盛星房地产开发有限公司	17,366.73	17,366.73	100.00	预计无法收回
乌鲁木齐新恒舒置业有限公司	15,840.00	15,840.00	100.00	预计无法收回
邢台市中北房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	100.00	预计无法收回
邢台市中北房地产开发有限公司桥西分公司	15,000.00	15,000.00	100.00	预计无法收回
重庆和骏置业有限公司	14,120.00	14,120.00	100.00	预计无法收回
济南源浩置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
台州恒熠房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
潜江金碧置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
广汉雄飞京汇城房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
恒大长基（沈阳）置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
张家口康泰房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00	预计无法收回
贵州峰茂世纪文化传播有限公司	12,500.00	12,500.00	100.00	预计无法收回
郑州市源铭置业有限公司	11,880.00	11,880.00	100.00	预计无法收回
邵武恒大置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
沈阳嘉俊置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
抚顺嘉鑫置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
沈阳嘉兴置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
昆明恒海房地产开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
南充鹏富房地产开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回

潍坊龙瑞置业有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
兰州恒文旅游开发有限公司	11,200.00	11,200.00	100.00	预计无法收回
温州蓝泽置业有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
温州蓝屿置业有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
昆明坤锦房地产开发有限公司	10,160.00	10,160.00	100.00	预计无法收回
合 计	2,089,952.76	2,089,952.76	——	——

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,734.42	589.33	2.38%
1 至 2 年	101,360.00	6,759.17	6.67%
2 至 3 年	855,496.23	127,111.59	14.86%
3 至 4 年	346,915.81	135,373.42	39.02%
4 至 5 年	-	-	100.00%
5 年以上	-	-	100.00%
合 计	1,328,506.46	269,833.51	-

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	388,599.89	1,701,352.87	-	-	2,089,952.76
按组合计提坏账准备	463,994.29	-	194,160.78	-	269,833.51
合 计	852,594.18	1,701,352.87	194,160.78	——	2,359,786.27

(4) 本期实际核销的应收账款情况

公司报告期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 2,811,352.26 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 66.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,482,180.38 元。

单位名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占应收账款余额比例 (%)	计提的坏账准备金额
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	非关联方	817,321.14	1-2年、2-3年	19.33	817,321.14
成都市大唐蜗牛家房地产经纪有限公司	关联方	810,000.00	1-2年	19.16	-
广西聚房宝网络科技有限公司	非关联方	606,806.23	1年以内、2-3年	14.35	87,634.35
中天城投集团城市建设有限公司	非关联方	388,599.89	4-5年、5年以上	9.19	388,599.89
齐齐哈尔中汇城金建房地产开发有限公司	非关联方	188,625.00	5年以上	4.46	188,625.00
合计	——	2,811,352.26	——	66.49	1,482,180.38

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

公司报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	59,835.50	108,650.64
合 计	59,835.50	108,650.64

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	59,835.50	110,868.00
1至2年	-	-
2至3年	-	-
3至4年	-	-
4至5年	-	-
5年以上	-	-
小 计	59,835.50	110,868.00
减：坏账准备	990.00	2,217.36
合 计	58,845.50	108,650.64

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	26,000.00	87,368.00
借支款及备用金	23,500.00	23,500.00
代垫款	6,235.50	-
往来款	4,100.00	-
小 计	59,835.50	110,868.00
减：坏账准备	990.00	2,217.36
合 计	58,845.50	108,650.64

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	2,217.36	-	-	2,217.36
年初其他应收款账 面余额在本期：	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	1,227.36	-	-	1,227.36
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	990.00	-	-	990.00

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,217.36	-	1,227.36	-	990.00
合 计	2,217.36	-	1,227.36	-	990.00

⑤本期实际核销的其他应收款情况

公司报告期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
黄静雯	借支款及备用金	23,500.00	1年以内	39.27	470.00
白领鲸科技(广州)有限公司	押金及保证金	14,400.00	1年以内	24.07	288.00
许冬	押金及保证金	4,800.00	1年以内	8.02	96.00
赵镭屹	押金及保证金	3,600.00	1年以内	6.02	72.00
广州倬创办公设备有限公司	押金及保证金	3,000.00	1年以内	5.01	60.00
合计	——	49,300.00	——	82.39	986.00

⑦涉及政府补助的应收款项

公司报告期无涉及政府补助的应收款项。

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款

公司报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,010,000.00	-	1,010,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-
合计	1,010,000.00	-	1,010,000.00

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,010,000.00	-	1,010,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-
合计	1,010,000.00	-	1,010,000.00

注：2020年5月25日，公司与寿光琅著房地产咨询合伙企业（有限合伙）共同设立上海毕方房地产咨询服务合伙企业（普通合伙），其中，公司认缴注册资本500.00万元，持股比例为50.00%，截止2021年12月31日，公司尚未实缴出资，投资成本为0.00元，其他

股东也未实缴出资。上海毕方房地产咨询服务合伙企业（普通合伙）已正式运营，损益调整为-292,047.56元，且不存在本公司需补足已认缴但尚未实际缴纳的出资对应的应承担的预计负债，故公司对该投资未进行账务处理。

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	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
山西聚房宝网络科技有限公司	1,010,000.00	-	-	1,010,000.00	-	-
成都市大唐蜗牛家房地产经纪有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-
成都风之华商业管理有限公司（注2）	-	-	-	-	-	-
合计	1,010,000.00	-	-	1,010,000.00	-	-

注1：2020年8月26日聚房宝投资设立成都市大唐蜗牛家房地产经纪有限公司，注册资本为50.00万元，公司持股比例为100.00%，截止2021年12月31日尚未实缴注册资本。

注2：2021年4月27日聚房宝投资设立成都风之华商业管理有限公司，注册资本为100.00万元，公司持股比例为100.00%，截止2021年12月31日尚未实缴注册资本。

4、营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	923,900.37	359,311.27	3,910,746.92	937,549.33
其他业务	-	-	-	-
合计	923,900.37	359,311.27	3,910,746.92	937,549.33

十七、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,325.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	

项 目	金 额	说 明
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-712.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	6,612.40	
所得税影响额	-	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合 计	6,612.40	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	/	-0.10	-0.10
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	/	-0.10	-0.10

（此页无正文，为《广州聚房宝网络科技股份有限公司2021年度合并及母公司财务报表审计报告》（中兴华审字（2022）第410077号）之签字盖章页）

广州聚房宝网络科技股份有限公司
2022年4月29日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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：

公司会议室