



尊地股份

NEEQ: 839491

深圳市尊地咨询股份有限公司

Shenzhen Honorland Consulting Co., Ltd



年度报告

— 2022 —

公司年度大事记



2022年5月13日，尊地股份参加了深圳市房地产业协会举办的“凝心聚力·创造新动力——行业交流活动暨新会员授牌仪式”，尊地股份荣膺副会长单位，正式成为深圳房协一员。今后，尊地股份将在深圳房协框架内，加强参与房协内部事务，为深圳市房地产行业及所有会员单位贡献自己的力量。

注：本页内容原则上应当在一页之内完成。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	9
第四节	重大事件	18
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	21
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	26
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	30
第八节	财务会计报告	34
第九节	备查文件目录.....	128

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。

公司负责人梁波、主管会计工作负责人岳成及会计机构负责人（会计主管人员）岳成保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
政策风险	<p>政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析和判断，间接体现政府对市场的导向和意图，因此政策是市场的指挥棒。政策不但直接作用于房地产代理服务业，引导行业的发展；同时还通过对其他行业的规划，间接的影响房地产代理服务业市场。在目前房地产相关政策、法规、规划上不明朗的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。</p> <p>应对措施：公司将通过持续关注房地产行业的发展趋势，保持对国家政策变化的敏感度，根据国家政策的变化及时有效地采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。</p>
实际控制人控制不当风险	<p>公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士直接持有公司 2,000,000 股股份，通过深圳市新一点文化传播有限公司间接持有公司 10,684,800 股股份，通过深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）间接持有公司 200,000 股股份，合计持有公司 12,884,800 股股份，占公司总股本的 64.42%，并通过与新一点文化、青森投资签订一致行动协议，获得 95%的表决权，为公</p>

	<p>司实际控制人。虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，制定了包括《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》和《关联交易管理制度》等规章制度，但若实际控制人通过行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免及利润分配等方面实施不利影响，可能会给公司和中小股东带来一定风险。</p> <p>应对措施：公司将进一步建立和完善三会管理制度并严格执行，公司经营决策如需提交董事会、股东大会审议的，将严格遵照执行，避免实际控制人越权审批。同时，对涉及到关联方的事项，公司将按照《公司章程》等制度要求进行回避表决。</p>
行业风险	<p>由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。</p> <p>应对措施：公司将不断完善现有商业模式，发挥自身独特优势，并积极打通融资渠道。同时，公司将力争拓展业务范围，创新盈利模式，增强公司的综合竞争能力。</p>
公司治理风险	<p>公司建立健全法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，也将对公司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p> <p>应对措施：公司将进一步优化公司治理结构，保证全体股东利益，提高公司经营效率，避免和防止中小股东利益受到损害。公司将进一步优化董事会的构成，发挥董事会的战略决策作用及监事会的监督作用。</p>
技术革新风险	<p>近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司在未来发展中将不断树立风险意识，加强</p>

	情报信息搜集，控制风险、防范风险并将技术变革带来的不利因素减小到最低，完善相关政策，鼓励相关人员参加培训，利用技术的发展进行公司业务宣传与推广，充分利用技术变革带来的优势。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、尊地、尊地股份	指	深圳市尊地咨询股份有限公司
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
股东大会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司监事会
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
公司章程	指	深圳市尊地咨询股份有限公司章程
新一点文化	指	深圳市新一点文化传播有限公司
青森投资	指	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）
和悦诗乔	指	和悦诗乔（深圳）智慧运营科技管理有限公司
青森熠源	指	深圳市前海青森熠源投资管理有限公司
青森辉源	指	深圳市青森辉源投资有限公司
天地恒大	指	深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司
天地经纬	指	连云港天地经纬房地产开发有限公司

第二节 公司概况

1、基本信息

公司中文全称	深圳市尊地咨询股份有限公司
英文名称及缩写	ShenzhenHonorlandConsultingCo.,Ltd
证券简称	尊地股份
证券代码	839491
法定代表人	梁波

2、联系方式

董事会秘书	梁波
联系地址	深圳市福田区车公庙泰然八路泰然大厦 C 座 1504
电话	0755-82048889
传真	0755-82046909
电子邮箱	liangbo@honorland.com
公司网址	http://www.honorland.com
办公地址	深圳市福田区车公庙泰然八路泰然大厦 C 座 1504
邮政编码	518000
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	董事会信息披露办公室

3、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	2001 年 6 月 1 日
挂牌时间	2016 年 10 月 27 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K70-房地产-k7030-房地产中介服务
主要业务	新房的营销代理服务和顾问策划服务
主要产品与服务项目	新房的营销代理服务和顾问策划服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	20,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（深圳市新一点文化传播有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（鞠永平），一致行动人为（靳新中、深圳市新一点文化传播有限公司、深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙））

4、注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91440300728584379F	否
注册地址	广东省深圳市福田区沙头街道泰然八路深业泰然大厦 C 座 1504	否
注册资本	20,000,000.00 元	否

5、中介机构

主办券商（报告期内）	东莞证券			
主办券商办公地址	东莞市莞城区可园南路 1 号金源中心			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	东莞证券			
会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	石卫红	纪圣吉		
	1 年	1 年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室			

6、自愿披露

适用 不适用

7、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

1、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	27,713,419.54	30,251,227.79	-8.39%
毛利率%	29.83%	31.34%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,258,251.83	2,648,775.66	14.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,014,272.47	2,509,777.33	19.74%
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）	9.90%	10.99%	-
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）	8.83%	10.41%	-
基本每股收益	0.11	0.13	-15.38%

2、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	39,983,968.34	37,307,018.69	7.18%
负债总计	16,051,289.36	15,632,591.54	2.68%
归属于挂牌公司股东的净资产	23,932,678.98	21,674,427.15	10.42%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.20	1.08	11.11%
资产负债率%（母公司）	40.14%	41.90%	-
资产负债率%（合并）	-	-	-
流动比率	0.81	0.57	-
利息保障倍数	5.26	7.58	-

3、 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	3,485,297.37	2,699,544.14	29.11%
应收账款周转率	6.12	8.57	-
存货周转率	-	-	-

4、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	7.18%	0.41%	-
营业收入增长率%	-8.39%	104.97%	-
净利润增长率%	-14.74%	183.90%	-

5、 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	20,000,000.00	20,000,000.00	-
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

6、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

7、 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，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	172,500.93
委托他人投资或管理资产的损益	10,127.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	67,606.46
非经常性损益合计	250,235.24
所得税影响数	6,255.88
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	243,979.36

8、 补充财务指标

适用 不适用

9、 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

10、合并报表范围的变化情况

适用 不适用

(二) 主要经营情况回顾

一、 业务概要

商业模式

公司所处行业为“K7030 房地产中介服务”，公司主营业务为新房的营销代理服务和顾问策划服务，凭借“追求客户满意度，缔造利益共同体”的先进服务理念和专业研究和营销代理团队，公司在地区范围内逐渐确立了行业领先地位。依赖深耕房地产中介行业的多年经验，公司在物业策划、销售代理等方面形成自己独有的优势。

目前，公司已成功为深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市振业（集团）股份有限公司、深圳市物业发展(集团)股份有限公司、深业集团有限公司等多家全国性房地产开发企业提供全方位专业服务，并荣获“深圳市振业（集团）股份有限公司战略合作伙伴单位”等荣誉。同时，公司利用分支机构的本土化优势，公司积极开拓区域性房地产开发商资源，目前已成功为合肥工投工业科技发展有限公司、蒙城京开置业有限公司、陕西天承明置业有限公司、广西振业房地产股份有限公司等多个客户提供顾问策划、营销代理服务。

1、销售模式。公司销售为直接销售模式，客户均为房地产开发企业，公司通过参与下游客户的招标获取合同。针对部分长期合作的客户，公司根据客户的需求直接签订相关的服务合同。对于新客户，通过收集客户的招标信息，在深入分析客户项目的基础上，设计相应的策划销售方案参与竞标，然后签订策划销售合同。

2、运营模式。公司运营模式为项目运作模式，策划中心和营销中心在分析研究项目的基础上，提出项目设计和销售总体方案，具体内容包括项目定位、产品定位、客户研究、辅助设计、价格分析、销售方案、活动分析，经过与客户沟通后，最终形成项目策划和项目销售方案的具体流程，完成相关活动的执行，最后评估现场活动的效果，给客户提交评估报告。

3、盈利模式

(1) 营销代理业务盈利模式。公司主要服务于房地产开发商，接受房地产开发商委托，为其代理销售楼盘，服务主要包括前期市场调研、楼盘市场定位、策划报告、广告宣传以及现场售楼等，公司凭借多年从事房地产销售经验、专业数据库、高素质的人员队伍，提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。营销代理业务盈利模式为：根据项目实际销售情况按提成点数收取相应佣金费用。

(2) 顾问策划业务盈利模式。公司顾问策划业务主要为前期策划顾问服务物业顾问策划业务，服务内容主要包括：市场调研研究、市场定位与发展战略研究、项目前期启动研究、项目前期策划定位、项目前期主题定位、目标客户群定位、价格定位、项目产品定位、规划方案设计、建筑策划、景观设计建议等。

公司该业务的盈利模式为：根据项目的规模和复杂程度，对顾问策划报告收取一定费用。

报告期内，公司的业务、主要产品及服务与上一年度保持一致，公司商业模式未发生重大变化。报告期末至本报告披露日，公司商业模式未发生重大变化。

与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

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

(一) 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,988,414.17	7.47%	822,609.45	2.20%	263.29%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	5,498,229.41	13.75%	3,558,595.46	9.54%	54.51%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	4,564,523.21	11.42%	4,854,900.17	13.01%	-5.98%
长期股权投资	14,273,986.42	35.70%	14,313,734.68	38.37%	-0.28%
固定资产	205,961.00	0.52%	396,485.16	1.06%	-48.05%
在建工程	-	-	-	-	-
使用权资产	3,046,496.15	7.62%	4,061,994.86	10.89%	-25.00%
无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	9,000,000.00	22.51%	9,000,000.00	24.12%	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	6,000,000.00	15.01%	6,000,000.00	16.08%	-
应付职工薪酬	1,712,793.77	4.28%	1,429,433.13	3.83%	19.82%
资产总计	39,983,968.34	-	37,302,112.92	-	7.18%

资产负债项目重大变动原因：

1、本报告期内货币资金较去年同期增加 2,165,804.72 元，增幅 263.29%，主要原因系去年 12 月份公司回款 300 万多，期末货币资金余额增加。

2、本报告期内应收账款较去年同期增加 1,939,633.95 元，增幅 54.51%，主要原因系本年度期末实现可结算代理费较多，12 月份开票金额较大，导致期末应收账款余额增加。

3、本报告期内固定资产较去年同期减少 190,534.16 元，降幅 48.05%，主要原因系本年度固定资产折旧导致。

4、本报告期内使用权资产较去年同期减少 1,015,498.71 元，降幅 25.00%，主要原因系本年度计提累计折旧所致。

5、本报告期内应付职工薪酬较去年同期增加 283360.64 元，增幅 19.82%，主要原因系本年度期末回款较多，计提提成较多。

(二) 营业情况分析

一、 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	27,713,419.54	-	30,251,227.79	-	-8.39%
营业成本	19,446,735.15	70.17%	20,769,651.77	68.66%	-6.37%
毛利率	29.83%	-	31.34%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	5,200,009.73	18.76%	5,344,794.38	17.67%	-2.71%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	545,153.92	1.97%	507,078.08	1.68%	7.51%
信用减值损失	-309,011.88	-1.12%	-218,827.29	-0.72%	41.21%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	162,500.93	0.59%	133,320.06	0.44%	21.89%
投资收益	-29,620.41	-0.11%	-16,640.51	-0.06%	78.00%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	2,222,910.60	8.02%	3,287,846.01	10.87%	-32.39%
营业外收入	77,631.89	0.28%	0.00	0.00%	-
营业外支出	25.43	0.00%	8,960.89	0.03%	-99.72%
净利润	2,258,251.83	8.15%	2,648,775.66	8.76%	-14.74%

项目重大变动原因：

1、本报告期内信用减值损失较去年同期增加 90,184.59 元，增幅 41.21%，主要原因系本年度期末应收账款等余额较去年同期增加，导致计提坏账准备增加。

2、本报告期内其他收益较去年同期增加 29,180.87 元，增幅 21.89%，主要原因系本年度申请较多政府补贴，主要为以工代训补贴。

3、本报告期内投资收益较去年同期增加 12,979.90 元，增幅 78.00%，主要原因系本年度银行理财收益增加。

4、本报告期内营业外支出较去年同期减少 8,935.46 元，降幅 99.72%，主要原因系去年同期有一笔诉讼赔偿款。

5、本报告期内营业外收入较去年同期增加 67,630.00 元，增幅 100.00%，主要原因系本期将部分无需支付的应付款项转为营业外收入。

6、本报告期内营业利润较去年同期减少 1,064,935.41 元，降幅 32.39%，主要原因系本期收入较去年同期减少，公司员工与去年同期相当，导致营业利润下降。

7、本报告期内净利润较去年同期减少 390,523.83 元，降幅 14.74%，主要原因系本期收入较去年

同期减少，导致净利润减少。

(一) 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	27,650,300.29	30,159,392.97	-8.32%
其他业务收入	63,119.25	91,834.82	-31.27%
主营业务成本	19,156,358.19	20,479,274.81	-6.46%
其他业务成本	290,376.96	290,376.96	0.00%

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百分点
营销代理服务	27,650,300.29	19,156,358.19	30.72%	-8.32%	-6.46%	-

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

收入构成未发生变化

(二) 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	湖南振业房地产开发有限公司	5,651,936.75	20.39%	否
2	长沙国欣房地产开发有限公司	4,221,927.36	15.23%	否
3	深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	3,751,459.53	13.54%	否
4	东莞市安厦房地产有限公司	2,095,420.68	7.56%	否
5	广州市振发房地产开发有限公司	1,735,683.12	6.26%	否
	合计	17,456,427.44	62.99%	-

(三) 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	无			
	合计			-

公司主营顾问策划、代理销售业务，均为智力输出，无传统意义上的原材料供应商。

二、 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	3,485,297.37	2,699,544.14	29.11%
投资活动产生的现金流量净额	10,127.85	40,197.96	-74.81%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,329,620.50	-3,419,544.70	-61.12%

现金流量分析:

1、本报告期内经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加 785,753.23 元，增幅 29.11%，主要原因系本年度公司严格控制费用支出，减少了经营中的不合理支出。

2、本报告期内投资活动产生的现金流量金额较去年同期减少 30,070.11 元，降幅 74.81%，主要原因系去年同期公司处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 40,197.96 元。

3.本报告期内筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 2,089,924.30 元，增幅 61.12%，主要原因系去年同期公司进行利润分配。

(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
和悦诗乔（深圳）智慧运营科技管理有限公司	参股公司	清洁 务、为 酒店、 公寓提 供管理 服务； 会务服 务；网 络技术 开发； 自有物 业租赁 等	30,000,000.00	18,985,750.49	18,930,584.55	0	- 81,118.89

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
和悦诗乔（深圳）智慧运营科技管理有限公司	从事物业管理及酒店公寓管理	拓展公司的业务范围

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2. 理财产品投资情况

适用 不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
其他产品	自有资金	6,000,000.00	0	不存在
合计	-	6,000,000.00	0	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

11、持续经营评价

2022年，在国家政策及疫情影响下，房地产行业受到了前所未有的考验，在大环境下公司持续完善了风险管控与科学管理体系，继续深耕一二线城市，拓展大客户战略，并与部分大客户保持长年稳定的合作关系，持续加强成本预算管控，提高成本利用效率。公司依托自身的项目经验、产业研究沉淀以及尖刀团队的建设，逐步形成了高效、稳健、可持续发展的运营体系。

公司将充分发挥资本市场助推公司在行业发展、品牌提升、规范管理等方面的积极作用，把握行业趋势，提高决策前瞻性，并在互联网新技术运用创新方面抓住机遇，争取实现快速健康的跨越式发展。

公司将以城市运营、商业地产、产业地产、房产营销策划代理为依托，传统加创新，致力于打造“传统行业+互联网+资本运作”的房地产综合服务的标杆企业，跨界产业链延伸探索，投资参股和悦诗乔子公司，实现租赁、公寓业务的试点运营，研发创新业务模式助推传统实体业务跨越发展。同时重点聚焦深入挖掘大数据营销价值，为开发商提供深度营销解决方案。公司未来具备可持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

二、股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

三、报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	3,000,000	0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	3,100,000	1,320,000

“其他”项目包括预计鞠永平关联房屋租赁 200 万元（实际发生 120 万元）；预计靳新中关联车辆租

赁 60 万元（实际发生 12 万元）。

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

四、报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保	50,000,000	9,000,000
委托理财		

公司与中国银行股份有限公司深圳香蜜支行于 2022 年 6 月 17 日签订合同编号为“2022 圳中银福额协字第 700257 号”人民币 900.00 万元授信协议，期限 12 个月。股东鞠永平及其配偶靳新中提供最高额不可撤销保证，签订编号为“2022 圳中银福普保字第 700257 号”的最高额保证合同。

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

股东鞠永平及其配偶靳新中为公司向中国银行股份有限公司深圳香蜜支行贷款提供担保，是为了保证公司的正常经营。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

是 否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

无

五、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 8 月 31 日	-	挂牌	同业竞争承诺	其他（详见附注）	正在履行中
董监高	2016 年 8 月 31 日	-	挂牌	其他承诺（高管人员与公司签订重要协议）	其他（详见附注）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 8 月 31 日	-	挂牌	其他承诺（公司缴纳社保和公积金的承诺）	其他（详见附注）	正在履行中
公司	2016 年 8 月 31 日	-	挂牌	资金占用承诺	其他（详见附注）	正在履行中

承诺事项履行情况

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

一、关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员已向公司出具《避免同业竞争承诺函》，承诺主要内容如下：“本人作为深圳市尊地咨询股份有限公司（以下简称“公司”）的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员，除已经披露的情形外，目前不存在直接或间接控制其他企业的情形。本人未从事或参与与公司存在同业竞争的行为，与公司不存在同业竞争。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：1、本人承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务总监、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；2、本人在持有公司股份、担任董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；3、本人愿意承担因违反上述承诺给公司造成的全部经济损失”。

履行情况：正在履行中。

二、关于减少和规范与公司的关联交易的承诺

为了减少和规范与公司的关联交易，全体股东及全体董事、监事、高级管理人员均出具《规范关联交易和避免资金占用的承诺函》，承诺如下：“1、本人及本人控制的其他公司或组织(如有,下同)将避免与股份公司进行关联交易；如因生产经营需要而无法避免关联交易时,本人及本人控制的其他公司或组织将严格执行关联交易决策等相关制度,依法诚信地履行股东的义务,确保本人及本人控制的其他公司或组织与股份公司之间的关联交易将遵循独立和价格公允的原则进行。通过采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节的关联交易产生的资金占用,在发生关联交易行为后应及时结算,不得形成非正常的经营性资金占用。2、本人及本人控制的其他公司或组织将严格遵守公司的资金管理相关规定,积极维护公司的资金和资产安全、独立性,保证本人及本人控制的其他公司或组织不通过利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害股份公司和股东的合法权益,不要求股份公司以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用,预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给本人及本人控制的其他公司或组织使用,不以其他任何形式占用股份公司及其子公司的资金、资产或其他资源(正常经营活动中预支的备用金除外)。3、如因本人及本人控股的其他公司或组织违反上述声明与承诺而导致股份公司的权益受到损害的,本人同意向股份公司承担相应的损害赔偿责任”。

履行情况：正在履行中。

三、与公司签订重要协议或作出的重要承诺

公司高级管理人员均为公司正式员工，与公司均签订了劳动合同，并与公司签订了《关于避免同业竞争的声明、承诺与保证》《关于诚信状况声明、承诺与保证》和《关于竞业禁止的声明、承诺与保证》等承诺，就避免同业竞争、诚信状况及竞业禁止等行为作出了承诺。

履行情况：正在履行中。

四、公司缴纳社保及住房公积金的承诺

公司实际控制人鞠永平书面承诺：“若因公司缴纳社保及住房公积金瑕疵导致公司需补缴住房公积金或遭受任何罚款等处罚，或导致其他任何纠纷的，本人将无偿代为承担相应的补缴义务或罚款等处罚，并全额承担相关经济损失，保证公司不因此遭受任何经济损失。”

履行情况：正在履行中

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	18,500,000.00	92.50%	0	18,500,000.00	92.50%
	其中：控股股东、实际控制人	15,900,000.00	79.50%	-400,000.00	15,500,000.00	77.50%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数	1,500,000.00	7.50%	0	1,500,000.00	7.50%
	其中：控股股东、实际控制人	1,500,000.00	7.50%	0	1,500,000.00	7.50%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		20,000,000.00	-	0	20,000,000.00	-
普通股股东人数						4

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

2022年2月11日，深圳市新一点文化传播有限公司转让400,000股给自然人林广茂，占总股本比例2%。

2023年3月2日，公司股东林广茂转让1,000,000股给北京瑞途勤行科技有限公司，占总股本的5.00%

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	深圳市新一点文化传播有限公司	15,400,000.00	-400,000.00	15,000,000.00	75.00%	0	15,000,000.00	0	0
2	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	2,000,000.00	0	2,000,000.00	10.00%	0	2,000,000.00	0	0
3	鞠	2,000,000.00	0	2,000,000.00	10.00%	1,500,000.00	500,000.00	0	0

	永平					0			
4	林广茂	600,000.00	400,000.00	1,000,000.00	5.00%	0	1,000,000.00	0	0
	合计	20,000,000.00	0	20,000,000.00	100.00%	1,500,000.00	18,500,000.00	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司控股股东为新一点文化，新一点文化直接持有公司 15,000,000 股股份，持有青森投资 90% 股权；通过青森投资间接控制公司 1,800,000 股股份，合计控制公司 16,800,000 股股份，占公司总股本的 84.00%，为公司控股股东。

公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士直接持有公司 2,000,000 股股份，通过深圳市新一点文化传播有限公司间接持有公司 10,684,800 股股份，通过深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）间接持有公司 200,000 股股份，合计持有公司 12,884,800 股股份，占公司总股本的 64.42%，并通过与新一点文化、青森投资签订一致行动协议，获得 95% 的表决权，为公司实际控制人。

（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

是否合并披露：

是 否

（一） 控股股东情况

公司控股股东为新一点文化，新一点文化直接持有公司 15,000,000 股股份，通过青森投资间接控制公司 1,800,000 股股份，合计控制公司 16,800,000 股股份，占公司总股本的 84.00%，为公司控股股东。

深圳市新一点文化传播有限公司成立于 2003 年 10 月 15 日，现持有深圳市市场和质量监管委福田局颁发的为 914403007556526138 的《营业执照》，住所为深圳市福田区深南大道与泰然九路交界东南都市阳光名苑 1 栋 10B，法定代表人为鞠永平，注册资本为 2,000.00 万元人民币，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围为“文化活动策划；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；信息咨询（以上均不含证券、保险、基金、银行、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；展览展示服务”。深圳市新一点文化传播有限公司的实际控制人是鞠永平女士。

报告期内，控股股东未发生变化。

（二） 实际控制人情况

公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士直接持有公司 2,000,000 股股份，通过深圳市新一点文化传播有限公司间接持有公司 16,800,000 股股份，通过深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）间

接持有公司 200,000 股股份，合计持有公司 19,000,000 股股份，占公司总股本的 95.00%，为公司实际控制人。

鞠永平，女，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。中国首批注册房地产经纪人，深圳房协常务理事，中国注册房地产评估师，中国注册房地产经纪人，中国国际房地产研究院策划代理专家委员会首届副主任委员。2001 年 6 月至 2016 年 4 月任尊地有限董事长、总裁；2016 年 4 月-2019 年 7 月任尊地股份董事长；现兼任新一点文化执行董事兼总经理、天地经纬董事、天地恒大董事等。报告期内，公司的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

1. 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

2. 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	银行贷款	中国银行深圳香蜜支行	银行	9,000,000.00	2022年6月17日	2023年6月14日	3.9%
合计	-	-	-	9,000,000.00	-	-	-

公司与中国银行股份有限公司深圳香蜜支行于 2022 年 6 月 17 日签订合同编号为“2022 圳中银福额协字第 700257 号”人民币 900.00 万元授信协议，期限 12 个月。股东鞠永平及其配偶靳新中提供最高额不可撤销保证，签订编号为“2022 圳中银福普保字第 700257 号”的最高额保证合同。截

止 2022 年 12 月 31 日，借款余额为 900 万元。

(九) 权益分派情况

1. 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

2. 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

1. 董事、监事、高级管理人员情况

1. 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
梁波	董事长、总经理、信息披露事务负责人	男	否	1984年9月	2019年7月20日	2022年5月15日
蒋小芳	董事、营销总监	女	否	1980年10月	2019年4月26日	2022年5月15日
宋红红	董事	女	否	1983年9月	2022年1月27日	2022年5月15日
岳成	董事、财务总监	男	否	1992年12月	2022年1月27日	2022年5月15日
李粤庆	董事	女	否	1969年4月	2022年4月28日	2022年5月15日
赵青山	监事会主席	男	否	1975年1月	2019年4月26日	2022年5月15日
吕方慧	监事	女	否	1987年5月	2019年4月26日	2022年5月15日
龚文林	职工代表监事	男	否	1985年5月	2022年1月12日	2022年5月15日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					3	

公司第二届董事会、监事会及高级管理人员的任期于 2022 年 5 月 15 日届满。目前，公司正在积极筹备换届选举相关工作。鉴于新一届董事会、监事会及高级管理人员候选人提名工作仍在进行中，保证工作的连续性、完整性，公司董事会、监事会换届选举工作将适当延期，公司高级管理人员的任也将相应顺延。公司将加快推进董事会、监事会及高级管理人员的换届选举工作，并及时履行相应的信息披露义务。

在公司董事会、监事会、高级管理人员换届选举完成之前，公司第二届董事会全体董事、第二届监事会全体监事及高级管理人员将依照法律、行政法规和《公司章程》的规定，继续履行董事、监事及高级管理人员的义务和职责。公司董事会、监事会、高级管理人员延期换届不会影响公司的正常经营。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

无

2. 变动情况

适用 不适用

关键岗位变动情况

适用 不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	0
总经理	是	1
董事会秘书	否	0
财务总监	是	1

3. 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

1. 报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

适用 不适用

2. 报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

龚文林先生 1985 年 8 月 29 日出生，大学本科学历。2008 年 7 月-2010 年 10 月任广州正上觉智房地产顾问有限公司策划师/主管；2010 年 11 月-2012 年 4 月任职广东力合宏天投资控股有限公司策划主管；2012 年 5 月-2015 年 3 月任职北京瑞尔特控股集团策划总监；2015 年 4 月-2019 年 4 月任职创基行投资咨询（深圳）有限公司策划总监；2019 年 5 月任职深圳市尊地咨询股份有限公司华南分公司总经理助理；2022 年 1 月 12 日至今，任深圳市尊地咨询股份有限公司职工代表监事。

宋红红，女，1983 年 9 月 21 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2006 年 9 月至 2009 年 8 月，就职于深圳市万海物流有限公司，担任物流部副经理；2009 年 8 月至今，就职于深圳市尊地咨询股份有限公司，担任华南分公司副总经理；2016 年 4 月至 2022 年 1 月 10 日，担任深圳市尊地咨询股份有限公司，职工代表监事；2022 年 1 月 27 日至今，担任深圳市尊地咨询股份有限公司董事。

岳成，男，1992 年 12 月 12 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2013 年 8 月至 2014 年 4 月在广东省阳江市建安集团有限公司担任会计一职；2014 年 4 月至 2020 年 7 月在中汇税务师事务所担任审计员一职；2020 年 7 月至 2022 年 1 月 27 日，在深圳市尊地咨询股份有限公司，任财务部会计；2022 年 1 月 27 日 2022 年 4 月 11 日，担任深圳市尊地咨询股份有限公司董事；2022 年 4 月 11 日至今，担任深圳市尊地咨询股份有限公司董事、财务负责人。

3. 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

4. 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	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情况	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	梁波任公司董事长、总经理及信息披露事务负责人职务

5. 独立董事任职履职情况

适用 不适用

6. 员工情况

1. 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	2			2
销售人员	128		32	96
技术人员	30		2	28
财务人员	4			4
行政人员	5			5
员工总计	169		34	135

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	2
本科	34	45
专科	85	77
专科以下	47	11

员工总计	169	135
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		
无		

2. 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

7. 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

1. 公司治理

1. 制度与评估

1. 公司治理基本状况

报告期内，依据《公司法》《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统公司制定的相关法律法规及相关规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。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，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范动作方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司治理更加完善。

2. 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护中小股东的利益。公司严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《股东大会议事规则》《关联交易管理制度》等规定，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。因此，公司现有治理机制能够保证股东特别是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司治理在实际运作过程中严格按法律法规、《公司章程》及各项制度的规定和要求，召集、召开股东大会，履行了内部流程，给予公司所有股东充分的知情权、话语权。

3. 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的治理机制，制定了《公司章程》，制定了三会议事规则及《关联交易管理制度》等相关制度，明确了股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序。公司重大决策均按照《公司章程》以及相关内部控制制度的规定程序和规则进行，根据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项上，均规范操作，杜绝出现违法违规情况。报告期内，公司各项重大事项均能按照股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序进

行决策。

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

5. 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	3	4	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	
2021 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	
2021 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	
2022 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

截止报告期末，公司股东大会、董事会、监事会情况：

1、股东大会：公司有 4 名股东，其中 2 名个人股东，1 名机构股东,1 名法人股东。公司严格按照《公司法》《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定召集、召开、表决，确保平等对待所有股东享有平等权利地位。

2、董事会：公司有 5 名董事，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》及《董事会议事规则》的要求。报告期内，公司董事会能够依法召集、召开会议，形成决议。公司全体董事依法行使职权，勤勉履行职责。

3、监事会：公司有 3 名监事，监事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》及《监事会议事规则》的要求。监事会能够依法召集、召开会议，形成决议。监事会成员能够认真、依法履行职责，能够对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，切实维护公司及股东的合法权益。

报告期内，公司各次股东大会均由董事会召集，会议通知能够按章程规定提前发布公告。各次董事会均由董事长召集，会议能提前通知董事和监事，会议文件能够提前发给董事和监事。各次监事会均由监事会主席召集，会议能提前通知监事，会议文件能够提前发给监事。

公司三会的召集、召开、表决程序符合法律法规要求，会议文件存档保存情况规范，会议公告能够按照信息披露的规定按时发布，三会决议均能得到切实的执行，未出现不符合法律、法规的情况。

6. 内部控制

1. 监事会就年度内监督事项的意见

公司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，监事会对报告期内的监督事项无异议。

2. 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

1、业务独立。公司以城市运营、商业地产、产业地产、房产营销策划代理为依托，传统加创新，致力于打造以“传统行业+互联网+资本运作”的房地产综合服务的标杆企业。公司具有完整的业务体系，所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

2、资产独立。公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截至本说明书签署日，公司不存在实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方以无偿占用或有偿使用的形式违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

3、人员独立。经过多年的规范运作，公司逐步建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总经理、财务负责人、营销总监等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

4、财务独立。公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。

5、机构独立。公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

3. 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

4. 年度报告差错责任追究制度相关情况

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

7. 投资者保护

1. 实行累积投票制的情况

适用 不适用

2. 提供网络投票的情况

适用 不适用

3. 表决权差异安排

适用 不适用

第八节 财务会计报告

1. 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	利安达审字【2023】第 2246 号			
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室			
审计报告日期	2023 年 4 月 20 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	石卫红 1 年	纪圣吉 1 年	年	年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬	9.5 万元			

深圳市尊地咨询股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市尊地咨询股份有限公司（以下简称“尊地咨询股份公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的公司资产负债表，2022 年度的公司利润表、公司现金流量表、公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了尊地咨询股份公司 2022 年 12 月 31 日公司的财务状况以及 2022 年度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，我们独立于尊地咨询股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

尊地咨询股份公司公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

尊地咨询股份公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估尊地咨询股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算尊地咨询股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督尊地咨询股份公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对尊地咨询股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致尊地咨询股份公司不能持续经营。

（五）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。

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。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）：_____

石卫红

中国·北京

中国注册会计师：_____

纪圣吉

2023年4月20日

2. 财务报表

1. 资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	6.1	2,988,414.17	822,609.45
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	6.2	5,498,229.41	3,558,595.46
应收款项融资			
预付款项	6.3	98,581.67	187,524.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6.4	2,643,942.96	2,574,725.68
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	6.5	57,142.73	
流动资产合计		11,286,310.94	7,143,454.81
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	6.6	14,273,986.42	14,313,734.68
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6.7	6,000,000.00	6,000,000.00
投资性房地产	6.8	4,564,523.21	4,854,900.17
固定资产	6.9	205,961.00	396,485.16
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6.10	3,046,496.15	4,061,994.86

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.11	241,309.01	248,320.37
递延所得税资产	6.12	365,381.61	288,128.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		28,697,657.40	30,163,563.88
资产总计		39,983,968.34	37,307,018.69
流动负债：			
短期借款	6.13	9,000,000.00	9,000,000.00
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	6.14	282,520.95	384,488.75
预收款项			
合同负债	6.15	80,387.43	24,993.40
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	6.16	1,712,793.77	1,429,433.13
应交税费	6.17	502,252.83	260,642.63
其他应付款	6.18	1,278,893.39	375,608.29
其中：应付利息		9,750.00	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.19	1,013,220.20	966,308.00
其他流动负债	6.20	4,823.25	1,499.60
流动负债合计		13,874,891.82	12,442,973.80
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	6.21	2,176,397.54	3,189,617.74
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		2,176,397.54	3,189,617.74
负债合计		16,051,289.36	15,632,591.54
所有者权益（或股东权益）：			
股本	6.22	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6.23	1,379,528.26	1,379,528.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6.24	1,076,331.19	1,076,331.19
一般风险准备			
未分配利润	6.25	1,476,819.53	-781,432.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,932,678.98	21,674,427.15
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		23,932,678.98	21,674,427.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,983,968.34	37,307,018.69

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

2. 利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入			
其中：营业收入	6.26	27,713,419.54	30,251,227.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	6.26	19,446,735.15	20,769,651.77
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	6.27	122,478.78	239,709.81
销售费用		-	-
管理费用	6.28	5,200,009.73	5,344,794.38
研发费用			
财务费用	6.29	545,153.92	507,078.08
其中：利息费用		539,861.70	497,976.87
利息收入		2,769.62	4,417.35
加：其他收益		162,500.93	133,320.06
投资收益（损失以“-”号填列）		-29,620.41	-16,640.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-39,748.26	-56,838.47
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）		-309,011.88	-218,827.29
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）		2,222,910.60	3,287,846.01
加：营业外收入		77,631.89	0.00
减：营业外支出		25.43	8,960.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,300,517.06	3,278,885.12
减：所得税费用		42,265.23	630,109.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,258,251.83	2,648,775.66
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）		2,258,251.83	2,648,775.66
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）		2,258,251.83	2,648,775.66
六、其他综合收益的税后净额		0	0
（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		2,258,251.83	2,648,775.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.11	0.13
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.11	0.13

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

8. 现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 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		27,192,308.31	30,017,174.54
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	6.36	174,678.40	115,742.67
经营活动现金流入小计		27,366,986.71	30,132,917.21
购买商品、接受劳务支付的现金		3,145,441.69	4,949,596.99
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		17,096,541.22	17,364,262.26
支付的各项税费		1,804,989.19	1,735,127.29
支付其他与经营活动有关的现金	6.36	1,834,717.24	3,384,386.53
经营活动现金流出小计		23,881,689.34	27,433,373.07
经营活动产生的现金流量净额		3,485,297.37	2,699,544.14
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		10,127.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			40,197.96
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	6.36	4,000,000.00	14,600,000.0
投资活动现金流入小计		4,010,127.85	14,640,197.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	6.36	4,000,000.00	14,600,000.00
投资活动现金流出小计		4,000,000.00	14,600,000.00
投资活动产生的现金流量净额		10,127.85	40,197.96
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		9,000,000.00	9,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,000,000.00	9,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,000,000.00	6,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		363,312.50	5,497,976.87
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	6.36	966,308.00	921,567.83
筹资活动现金流出小计		10,329,620.50	12,419,544.70
筹资活动产生的现金流量净额		-1,329,620.50	-3,419,544.70
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		2,165,804.72	-679,802.60
加：期初现金及现金等价物余额		822,609.45	1,502,412.05
六、期末现金及现金等价物余额		2,988,414.17	822,609.45

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

9. 股东权益变动表

单位：元

项目	2022 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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		-781,432.30		21,674,427.15
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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		-781,432.30		21,674,427.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,258,251.83		2,258,251.83
（一）综合收益总额											2,258,251.83		2,258,251.83
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
(三) 利润分配													
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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,476,819.53		23,932,678.98

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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,569,792.04		24,025,651.49
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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,569,792.04		24,025,651.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-		-2,351,224.34
（一）综合收益总额											2,648,775.66		2,648,775.66
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-		-5,000,000.00
1. 提取盈余公积											5,000,000.00		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-		-5,000,000.00
4. 其他											5,000,000.00		
（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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		-781,432.30		21,674,427.15

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

10. 财务报表附注

深圳市尊地咨询股份有限公司 2022 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、公司概况

深圳市尊地咨询股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为深圳市尊地地产咨询有限公司,于 2016 年 5 月经深圳市市场监督管理局批准,由深圳市新一点文化传播有限公司、深圳市青森辉鸿投资中心(有限合伙)、鞠永平共同发起,深圳市尊地地产咨询有限公司整体变更为股份公司。公司于 2016 年 10 月 27 日在全国中小企业股份转让系统正式挂牌,现持有统一社会信用代码为 91440300728584379F 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股,截止 2022 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 2000 万股,注册资本为人民币 2000 万元,注册地址:深圳市福田区沙头街道泰然八路深业泰然大厦 C 座 1504,实际控制人为鞠永平。

本公司属房地产中介行业,主要从事新房的营销代理服务和顾问策划服务。

3. 公司历史沿革

(1) 2001年6月,深圳市尊地咨询股份有限公司前身设立。

2001 年 5 月 16 日,鞠永平、臧秀香和深圳市君安华投资有限公司决定共同出资设立深圳市尊地地产咨询有限公司,其中,鞠永平、臧秀香和深圳市君安华投资有限公司有限公司分别认缴 240.00 万元、30.00 万元和 30.00 万元,占深圳市尊地地产咨询有限公司注册资本的比例分别为 80.00%、10.00%和 10.00%,注册资本为 300.00 万元。

2001 年 5 月 16 日,深圳北成会计师事务所有限公司出具“北成验字[2001]第 150 号”《验资报告》,确认:截至 2001 年 5 月 15 日,鞠永平、臧秀香和深圳

市君安华投资有限公司已经缴纳注册资本合计人民币 300.00 万元。其中，鞠永平实缴出资 240.00 万元，臧秀香实缴出资 30.00 万元，深圳市君安华投资有限公司实缴出资 30.00 万元。

2001 年 6 月 1 日，深圳市尊地地产咨询有限公司办理完成了设立的工商登记手续。公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	鞠永平	2,400,000.00	80.00%	货币
2	臧秀香	300,000.00	10.00%	货币
3	深圳市君安华投资有限公司	300,000.00	10.00%	货币
合计		3,000,000.00	100.00%	

(2) 2001年12月，第一次股权转让。

2001 年 11 月 13 日，深圳市尊地地产咨询有限公司召开股东会，审议通过深圳市君安华投资有限公司和鞠永平分别将其持有的 10.00%股权和 70.00%股权以 30.00 万元和 210.00 万元转让给臧玉英。

2001 年 12 月 25 日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	臧玉英	2,400,000.00	80.00%	货币
2	鞠永平	300,000.00	10.00%	货币
3	臧秀香	300,000.00	10.00%	货币
合计		3,000,000.00	100.00%	

(3) 2015年12月，第二次股权转让。

2015 年 12 月 4 日，公司法定代表人鞠永平签署《深圳市尊地地产咨询有限公司变更决定》，同意臧玉英将其持有的 80.00%的股权以 0.0001 万元转让给鞠永平；同意臧秀香将其持有的 10.00%的股权以 0.0001 万元转让给深圳市新一点文化传播有限公司。

2015年12月15日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	鞠永平	2,700,000.00	90.00%	货币
2	深圳市新一点文化传播有限公司	300,000.00	10.00%	货币
合计		3,000,000.00	100.00%	

本次股权转让公司未作出相关股东会决议，仅法定代表人签署了变更决定。股权转让方已就本次转让事宜签订了《股权转让协议》，公司全体股东已就本次转让事宜签订了《承诺函》，确认本次转让不存在纠纷，因此本次股权转让合法有效，不会对公司的挂牌产生实质性障碍。

(4) 2016年2月，第三次股权转让。

2016年2月2日，公司法定代表人鞠永平签署《深圳市尊地地产咨询有限公司变更决定》，同意鞠永平将持有的深圳市尊地地产咨询有限公司80.00%的股权以0.0001万元转让给深圳市新一点文化传播有限公司。

2016年2月15日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	2,700,000.00	90.00%	货币
2	鞠永平	300,000.00	10.00%	货币
合计		3,000,000.00	100.00%	

本次股权转让公司未作出相关股东会决议，仅法定代表人签署了变更决定。股权转让方已就本次转让事宜签订了《股权转让协议》，公司全体股东已就本次转让事宜签订了《承诺函》，确认本次转让不存在纠纷，因此本次股权转让合法有效，不会对公司的挂牌产生实质性障碍。

(5) 2016年3月，第一次增资。

2016年2月17日，深圳市尊地地产咨询有限公司召开股东会，审议通过将公司原注册资本300.00万元变更为500.00万元。

2016年3月10日，深圳中联岳会计师事务所（普通合伙）出具“深中岳验字[2016]第012号”《验资报告》：截至2016年2月29日，深圳市尊地地产咨询有限公司已将未分配利润200.00万元转增注册资本。变更后的注册资本为500.00万元。

2016年3月16日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次增资的工商变更登记手续。本次增资后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	4,500,000.00	90.00%	货币
2	鞠永平	500,000.00	10.00%	货币
	合计	5,000,000.00	100.00%	

本次增资全部来源于公司未分配利润。

（6）2016年3月，第二次增资。

2016年3月17日，深圳市尊地地产咨询有限公司召开股东会，审议通过将公司原注册资本500.00万元变更为2,000.00万元。

2016年3月26日，深圳中联岳会计师事务所（普通合伙）出具“深中岳验字[2016]第013号”《验资报告》：截至2016年3月25日，深圳市尊地地产咨询有限公司已收到深圳市新一点文化传播有限公司以货币缴纳的新增注册资本1,350.00万元，鞠永平以货币缴纳的新增注册资本150.00万元，变更后累计注册资本（实收资本）2,000.00万元。

2016年3月18日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次增资的工商变更登记手续。本次增资后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	18,000,000.00	90.00%	货币
2	鞠永平	2,000,000.00	10.00%	货币

		0	
	合计	20,000,000.00	100.00%

(7) 2016年3月，第四次股权转让。

2016年3月31日，公司法定代表人鞠永平签署《深圳市尊地地产咨询有限公司变更决定》，同意深圳市新一点文化传播有限公司将所持有的深圳市尊地地产咨询有限公司10.00%股权共计200.00万元出资额以200.00万元转让给深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）。2016年3月21日，深圳市新一点文化传播有限公司与深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）签署《股权转让协议书》。2016年3月21日，深圳市联合产权交易所出具“JZ20160322036”号《股权转让见证书》，确认了以上股权转让。

2016年3月31日，深圳市尊地地产咨询有限公司完成了此次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市尊地地产咨询有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	16,000,000.00	90.00%	货币
2	鞠永平	2,000,000.00	10.00%	货币
3	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	2,000,000.00	10.00%	货币
	合计	20,000,000.00	100.00%	

本次股权转让公司未作出相关股东会决议，仅法定代表人签署了变更决定。股权转让方已就本次转让事宜签订了《股权转让协议》，公司全体股东已就本次转让事宜签订了《承诺函》，确认本次转让不存在纠纷，因此本次股权转让合法有效，不会对公司的挂牌产生实质性障碍。

(8) 2016年5月，整体变更为股份有限公司。

2016年4月10日，中审亚太对深圳市尊地地产咨询有限公司截至2016年3月31日的财务报表进行了审计，出具“中审亚太审字（2016）020012号”《审

计报告》：截至 2016 年 3 月 31 日，深圳市尊地地产咨询有限公司经审计净资产为 21,379,528.26 元。

2016 年 4 月 11 日，亚超出具“北京亚超评报字[2016]第 A002 号”《评估报告》，确认：截至 2016 年 3 月 31 日评估基准日，深圳市尊地地产咨询有限公司净资产评估价值为 2,176.38 万元，增值率 1.80%。

2016 年 4 月 11 日，深圳市尊地地产咨询有限公司执行董事决议，同意以深圳市尊地地产咨询有限公司截至 2016 年 3 月 31 日经审计的净资产整体折股为股份公司。同日，深圳市尊地地产咨询有限公司召开股东会，审议通过以深圳市尊地地产咨询有限公司截至 2016 年 3 月 31 日经审计的净资产整体折股为股份公司。

同日，深圳市新一点文化传播有限公司、鞠永平、深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）3 名发起人签署了《深圳市尊地咨询股份有限公司发起人协议》。

2016 年 4 月 27 日，公司召开创立大会，以经中审亚太出具的“中审亚太审字（2016）020012 号”《审计报告》审计的截至 2016 年 3 月 31 日的公司账面净资产人民币 21,379,528.26 元按 1：0.9355 的比例折股整体变更为股份有限公司，变更后公司总股本为 20,000,000 股，股东持股比例不变。本次整体变更为股份公司出资业经中审亚太出具的“中审亚太验字（2016）020012-1 号”《验资报告》予以验证。

2016 年 4 月 27 日，中审亚太出具“中审亚太验字（2016）020012-1 号”《验资报告》：发起人已将深圳市尊地地产咨询有限公司的净资产值 21,379,528.26 元折合为公司的股本总额 2,000.00 万元，股份总数为 20,000,000 股，每股面值 1 元，净资产与股本总额的差额部分 1,379,528.26 元列入公司资本公积。

2016 年 5 月 12 日，深圳市市场监督管理局核发统一社会信用代码为“9144030072858 4379F”号《营业执照》。

公司整体变更前后，各股东持股比例不变，具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	16,000,000.00	90.00%	净资产
2	鞠永平	2,000,000.00	10.00%	净资产
3	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	2,000,000.00	10.00%	净资产

合计	20,000,000.00	100.00%	
----	---------------	---------	--

(9) 2021年12月，第五次股权转让。

2021年12月7日，深圳市新一点文化传播有限公司转让600,000股给自然人林广茂，占总股本比例3%。转让后深圳市尊地咨询股份有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	15,400,000.00	77.00%	净资产
2	鞠永平	2,000,000.00	10.00%	净资产
3	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	2,000,000.00	10.00%	净资产
4	林广茂	600,000.00	3.00%	净资产
	合计	20,000,000.00	100.00%	

(10) 2022年2月，第六次股权转让。

2022年2月11日，深圳市新一点文化传播有限公司转让400,000.00股给林广茂，占总股本比例2%。转让后深圳市尊地咨询股份有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	深圳市新一点文化传播有限公司	15,000,000.00	75.00%	净资产
2	鞠永平	2,000,000.00	10.00%	净资产
3	深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	2,000,000.00	10.00%	净资产
4	林广茂	1,000,000.00	5.00%	净资产
	合计	20,000,000.00	100.00%	

二、财务报表的编制基础

1、财务报表的编制基础

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)的披露规定编制。

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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和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

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

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

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3) 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计

量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4) 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

5. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

(2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东

权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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。

①增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②处置子公司或业务

A.一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
2. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
3. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
4. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，

在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

C.购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

D.不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

5. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

①合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

②合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

③其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（2）共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且

承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

6. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

7. 金融工具

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- 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。
- ③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，但是因销售商品或提供服务等

产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

A.分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

a.对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

b.对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

B.分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分

类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

C.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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

D.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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

1. 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

a. 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

b. 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

A.能够消除或显著减少会计错配。

B.根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B.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。

C.不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B.该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

②金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

①转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条①、②之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

A.未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

B.保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

②金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B.终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确

定其公允价值的基础。

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

（6）金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

③如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

①信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

B.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；

C.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；

D.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

E.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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

②已发生信用减值的金融资产

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：

A.发行方或债务人发生重大财务困难；

B.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C.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；

D.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E.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；

F.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

③预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A.对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B.对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

C.对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

D.对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一

系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

④减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

2. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、7（6）“金融工具减值”。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险	依据应收账款的账龄	按账龄与整个存续期预期信用损失率

特 征 组 合		对照表计提
------------------	--	-------

3. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、8（6）“金融工具减值”。

4. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、8（6）“金融工具减值”。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险特征组合	依据其他应收款的账龄	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

5. 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、8（6）“金融工具减值”。

6. 持有待售

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即

出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

（2）持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

7. 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、8（6）“金融工具减值”。

8. 长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、4“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投

资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

①成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

②权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

（3）长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业

的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

③权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

④成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

⑤成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位

直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

②在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一

并转入丧失控制权当期的损益。

②在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（5）共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。

9. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净

残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧（摊销）率 (%)
房屋建筑物	20	5.00	4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

（2）固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

①外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

④购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产后续计量及处置

① 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	5	10.00	18.00
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67
办公设备	年限平均法	3	5.00	31.67

② 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

③ 固定资产处置

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法（适用 2020 年 12 月 31 日之前）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

② 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使

这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

11. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款

费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

12. 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

13. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回

金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

14. 长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
车位使用权	40.75	无产权
装修费	3	-

15. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

16. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（4）其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

17. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计

量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

18. 租赁负债

本公司对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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

19. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司的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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

(3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(4) 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。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。

若在等待期内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。

20. 收入

（1）收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定

各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①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；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

（2）收入确认的具体方法

公司主要从事新房的营销代理服务：

公司与客户签订的合同，每月公司销售人员统计销售情况，按约定代理点数收取相应的佣金，每月末由公司向客户提交佣金结算表，经过对方确认无误后确认收入。

21. 合同成本

(1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

(2) 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

(3) 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

(4) 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日

的账面价值。

22. 政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	本公司收到的全部政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	无

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府

补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（2）确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

①商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

②非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

③对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

24. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

（1）租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

（2）租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

①该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

②该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

③该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁

（3）本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁
低价值资产租赁	单项租赁资产为全新资产时价值低于 5,000.00 元

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

②使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四、18“使用权资产”、24“租赁负债”。

(4) 本公司作为出租人的会计处理

①租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

A.在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B.承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

C.资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

D.在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

E.租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

A.若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

B.资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

C.承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

②对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照

租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

A.扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C.合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

D.租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

25. 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

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. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

4. 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

1. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	营销代理及策划顾问服务收入	6.00%	深圳总部
	简易计税方法	3.00%	合肥分公司
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%	
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%	
企业所得税	应纳税所得额	25.00%	
房产税	按照房产原值的70%为纳税基准	1.20%	

六、财务报表主要项目注释

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2022年1月1日，“年末”指2022年12月31日；“本年”指2022年度，“上年”指2021年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	36,165.00	75,840.82
银行存款	2,952,249.17	746,768.63
合计	2,988,414.17	822,609.45

1. 应收账款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

应收账款	5,498,229.41	3,558,595.46
合计	5,498,229.41	3,558,595.46

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

类别	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	1,362,645.53	20.88	681,322.77	50.00	681,322.76
其中:					
深圳市东部开发(集团)有限公司	1,362,645.53	20.88	681,322.77	50.00	681,322.76
按组合计提坏账准备的应收账款	5,162,968.26	79.12	346,061.61	6.70	4,816,906.65
其中:					
信用风险组合	5,162,968.26	79.12	346,061.61	6.70	4,816,906.65
合计	6,525,613.79	100.00	1,027,384.38	15.74	5,498,229.41

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,362,645.53	30.54	681,322.77	50.00	681,322.76
其中:					
深圳市东部开发(集团)有限公司	1,362,645.53	30.54	681,322.77	50.00	681,322.76
按组合计提坏账准备的应收账款	3,099,698.47	69.46	222,425.77	7.18	2,877,272.70
其中:					
信用风险组合	3,099,698.47	69.46	222,425.77	7.18	2,877,272.70

合计	4,462,344.00	100.00	903,748.54	20.25	3,558,595.46
----	--------------	--------	------------	-------	--------------

A.年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市东部开发（集团）有限公司	1,362,645.53	681,322.77	50.00	信用风险显著增加
合计	1,362,645.53	681,322.77	50.00	——

B.组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	4,739,972.13	236,998.60	5.00
1至2年	334,179.13	33,417.91	10.00
2至3年	18,817.00	5,645.10	30.00
3至4年			
4至5年			
5年以上	70,000.00	70,000.00	100.00
合计	5,162,968.26	346,061.61	6.70

注：根据应收账款账龄的长短来估计坏账损失的方法，应收账款的账龄越长，发生坏账的可能性越大。为此，将企业的应收账款按账龄长短进行分组，分别确定不同的计提百分比估算坏账损失，使坏账损失的计算结果更符合客观情况。

②本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2022年计提坏账准备金额 235,656.20 元；2022年收回或转回坏账准备金额 112,020.36.元；2022年核销坏账准备金额 0.00 元。

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

应收账款（按单位）	期末数				
	应收账款	是否关联方	占应收账款余额比例（%）	计提比例（%）	坏账准备
深圳市东部开发（集团）有限公司	1,362,645.53	否	20.88	50.00	681,322.77
广州市振发房地产开发有限公司	908,224.10	否	13.92	5.00	45,411.21
长沙国欣房地产开发有限公司	885,123.00	否	13.56	5.00	44,256.15
湖南振业房地产开发有限公司	810,500.00	否	12.42	5.00	40,525.00
深圳市深业明宏地产开发有限公司	810,300.00	否	12.42	5.00	40,515.00

合 计	4,776,792.63	73.20	17.84	852,030.13
-----	--------------	-------	-------	------------

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	89,581.67	90.87	159,024.22	84.80
1 至 2 年	9,000.00	9.13	28,500.00	15.20
合计	98,581.67	100.00	187,524.22	100.00

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	2,643,942.96	2,574,725.68
合计	2,643,942.96	2,574,725.68

(1) 其他应收款

①其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	22,755.75	22,755.75
保证金	1,126,565.87	1,238,398.10
备用金	1,631,292.45	1,311,380.29
押金	77,676.40	77,676.40
社保、公积金	219,794.54	173,281.15
合计	3,078,085.01	2,823,491.69

②按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	1,846,538.16
1 至 2 年	524,384.81
2 至 3 年	477,505.40

3至4年		155,600.89
4至5年		28,655.75
5年以上		45,400.00
小计		3,078,085.01
减：坏账准备		434,142.05
合计		2,643,942.96

③本报告期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

2022年计提坏账准备金额 185,376.04 元；2022年收回或转回坏账准备金额 0.00 元，2022年核销坏账准备金额 0.00 元。

④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
长沙国欣房地产开发有限公司	保证金	400,000.00	2-3年	13.00	120,000.00
深圳交易集团有限公司	保证金	384,000.00	1年以内	12.48	19,200.00
深圳市深业明宏地产开发有限公司	保证金	150,000.00	1年以内	4.87	7,500.00
蒋小芳	备用金	144,734.27	1年以内	4.70	7,236.71
王峥伟	备用金	140,292.20	1-2年	4.56	14,029.22
合计		1,219,026.47	——	39.60	167,965.93

1. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣进项税	57,142.73	0.00
合计	57,142.73	0.00

2. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
二、联营企业						
和悦诗乔(深圳)公寓科技管理有限公司	14,313,734.68			-39,748.26		

小计	14,313,734.68			-39,748.26	
合计	14,313,734.68			-39,748.26	

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业					
和悦诗乔(深圳)公寓科技管理有限公司				14,273,986.42	
小计				14,273,986.42	
合计				14,273,986.42	

长期股权投资说明：

2017年11月尊地咨询公司与深圳市青森辉源投资有限公司共同出资设立和悦诗乔（深圳）公寓科技管理有限公司，本公司于2018年1月支付249.90万元投资款，于4月支付240.10万元投资款，于2020年11月支付980.00万元投资款，投资总计1,470.00万元，占和悦诗乔（深圳）公寓科技管理有限公司实收资本的49.00%，公司采用权益法进行后续计量。

7、其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
其他	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	6,000,000.00	6,000,000.00

其他非流动金融资产说明：

公司委托天津淡水静湍投资管理有限公司进行理财管理的600.00万本金，委托期限为2021年6月30日至2024年6月30日。

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
----	--------	----

一、账面原值		
1、年初余额	6,113,200.33	6,113,200.33
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	6,113,200.33	6,113,200.33
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	1,258,300.16	1,258,300.16
2、本年增加金额		
(1) 计提或摊销	290,376.96	290,376.96
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	1,548,677.12	1,548,677.12
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	4,564,523.21	4,564,523.21
2、年初账面价值	4,854,900.17	4,854,900.17

投资性房地产的说明

公司 2017 年 8 月 10 日购买的位于深圳市东门天地大厦裙楼 S1003 的商铺于 2018 年 4 月 25 日开始出租，因此由固定资产转换为投资性房地产采用成本法核算，转换日账面原值 6,113,200.33 元，累计折旧 193,584.60 元。

9、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	205,961.00	396,485.16
合计	205,961.00	396,485.16

(1) 固定资产

①固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,041,291.83	396,282.23	303,109.07	1,740,683.13
2、本年增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
.....				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
.....				
4、年末余额	1,041,291.83	396,282.23	303,109.07	1,740,683.13
二、累计折旧				
1、年初余额	683,347.80	374,240.76	286,609.41	1,344,197.97
2、本年增加金额				
(1) 计提	187,432.56	2,227.48	864.12	190,524.16
.....				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
.....				
4、年末余额	870,780.36	376,468.24	287,473.53	1,534,722.13
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
.....				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
.....				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	170,511.47	19,813.99	15,635.54	205,961.00

2、年初账面价值	357,944.03	22,041.47	16,499.66	396,485.16
----------	------------	-----------	-----------	------------

1. 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	5,077,493.57	5,077,493.57
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	5,077,493.57	5,077,493.57
二、累计折旧		
1、年初余额	1,015,498.71	1,015,498.71
2、本年增加金额		
(1) 计提	1,015,498.71	1,015,498.71
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	2,030,997.42	2,030,997.42
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	3,046,496.15	3,046,496.15
2、年初账面价值	4,061,994.86	4,061,994.86

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金 额	本年摊销金额	其他减少金 额	年末余额
车位使用权	248,320.37	-	7,011.36	-	241,309.01
合计	248,320.37	-	7,011.36	-	241,309.01

12、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

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,461,526.43	365,381.61	1,152,514.55	288,128.64
合计	1,461,526.43	365,381.61	1,152,514.55	288,128.64

13、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证+抵押借款	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	9,000,000.00	9,000,000.00

短期借款说明：

借款单位	借款起始日	借款终止日	借款利率 (%)	年末金额	类别
中国银行股份有限公司深圳香蜜支行	2021-6-25	2022-6-25	3.85	0.00	保证+抵押借款
中国银行股份有限公司深圳香蜜支行	2022-6-24	2023-6-24	3.90	9,000,000.00	保证+抵押借款
合计				9,000,000.00	

①2021年6月22日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2021圳中银福普保字第700231号的《最高额保证合同》，同日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2021圳中银福抵字第700231号的《最高额抵押合同》，抵押物为深圳市都市阳光名苑1栋9B、都市阳光名苑1栋10E。同日，深圳市尊地咨询股份有限公司与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2021圳中银福普借字第700231号《流动资金借款合同》，借款金额为900万元，实际借款期限为2021年6月25日起至2022年6月25日止，借款利率为3.85%，截止2022年12月31日，借款余额为0.00万元。

②2022年6月17日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2022圳中银福普协字第700257号的《最高额保证合同》，同日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2022圳中银福抵字第700257号的《最高额抵押合同》，抵押物为深圳市都市阳光名苑1栋9B、都市阳光名苑1栋10E。同日，深圳市

尊地咨询股份有限公司与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为 2022 圳中银福普协字第 700257 号《流动资金借款合同》，借款金额为 900 万元，实际借款期限为 2022 年 6 月 24 日起至 2022 年 6 月 24 日止，借款利率为 3.90%，截止 2022 年 12 月 31 日，借款余额为 900.00 万元。

14、应付账款

项目	年末余额	年初余额
服务费	282,520.95	384,488.75
合计	282,520.95	384,488.75

15、合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收货款	80,387.43	24,993.40
合计	80,387.43	24,993.40

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,429,433.13	17,619,104.90	17,335,744.26	1,712,793.77
二、离职后福利-设定提存计划		823,120.33	823,120.33	
三、辞退福利		8,000.00	8,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,429,433.13	18,450,225.23	18,166,864.59	1,712,793.77

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,429,433.13	16,788,197.43	16,504,836.79	1,712,793.77
2、职工福利费		340,491.67	340,491.67	
3、社会保险费		377,364.40	377,364.40	
其中：医疗保险费		353,556.82	353,556.82	
工伤保险费		12,237.06	12,237.06	
生育保险费		11,570.52	11,570.52	
4、住房公积金		113,051.40	113,051.40	

合计	1,429,433.13	17,619,104.90	17,335,744.26	1,712,793.77
----	--------------	---------------	---------------	--------------

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		767,623.17	767,623.17	
2、失业保险费		29,802.79	29,802.79	
3、残疾人保障金		25,694.37	25,694.37	
合计		823,120.33	823,120.33	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 16.00%、0.70%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

17、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	380,383.12	182,334.19
企业所得税	83,217.46	2,922.41
个人所得税	15,829.27	53,505.93
城市维护建设税	13,313.41	12,763.39
教育费附加	9,509.57	9,116.71
合计	502,252.83	260,642.63

18、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	9,750.00	0.00
其他应付款	1,269,143.39	375,608.29
合计	1,278,893.39	375,608.29

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	9,750.00	0.00
合计	9,750.00	0.00

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
质保金	3,000.00	3,000.00
押金及保证金		18,200.00
往来款	1,266,143.39	354,408.29
合计	1,269,143.39	375,608.29

19、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的租赁负债	1,013,220.20	966,308.00
合计	1,013,220.20	966,308.00

20、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	4,823.25	1,499.60
合计	4,823.25	1,499.60

21、租赁负债

项目	年末余额	年初余额
房屋租赁	3,189,617.74	4,155,925.74
减：一年内到期的租赁负债	1,013,220.20	966,308.00
合计	2,176,397.54	3,189,617.74

22、股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,000,000.00						20,000,000.00

23、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,379,528.26			1,379,528.26
合计	1,379,528.26			1,379,528.26

24、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,076,331.19			1,076,331.19
合计	1,076,331.19			1,076,331.19

25、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-781,432.30	1,569,792.04
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	-781,432.30	1,569,792.04
加: 本年归属于母公司股东的净利润	2,258,251.83	2,648,775.66
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		
对所有者(或股东)的分配		5,000,000.00
年末未分配利润	1,476,819.53	-781,432.30

26、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,650,300.29	19,156,358.19	30,159,392.97	20,479,274.81
其他业务	63,119.25	290,376.96	91,834.82	290,376.96
合计	27,713,419.54	19,446,735.15	30,251,227.79	20,769,651.77

(2) 本年合同产生的主营业务收入情况

合同分类	房地产营销代理	合计
一、商品类型		
房地产营销代理	27,650,300.29	27,650,300.29
二、按经营地区分类		
国内	27,650,300.29	27,650,300.29

三、市场或客户类型		
房地产开发商	27,650,300.29	27,650,300.29
四、按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	27,650,300.29	27,650,300.29

27、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	59,493.63	109,009.55
教育费附加	25,497.26	77,863.97
地方教育费附加	16,998.17	
房产税	19,274.15	51,397.73
其他	1,215.57	1,438.56
合计	122,478.78	239,709.81

28、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	1,667,080.63	2,129,561.59
房租及物业水电费	1,307,695.62	1,087,745.87
办公费	809,976.08	620,682.28
咨询顾问费	298,341.60	460,168.74
折旧费	190,524.16	196,042.64
车辆使用费	200,396.66	197,041.45
差旅费	58,404.67	64,390.61
业务招待费	135,905.00	143,665.79
装修费	30,017.20	5,056.00
邮电费	41,073.93	40,928.80
其他	460,594.18	399,510.61
合计	5,200,009.73	5,344,794.38

29、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	539,861.70	497,976.87
减：利息收入	2,769.62	4,417.35
银行手续费	8,061.84	13,518.56
合计	545,153.92	507,078.08

30、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	162,500.93	111,325.32
其他	0.00	21,994.74
合计	162,500.93	133,320.06

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	89,109.32	5,325.32	与收益相关
停工停业的中小微企业吸纳劳动力就业并开展以工代训		106,000.00	与收益相关

增值税加 计抵 减	16, 85 1.4 4		与收益相关
社保退费	37, 62 5.0 0		与收益相关
个税手续 费返 还	18, 91 5.1 7		与收益相关
合计	162,500 .93	111,3 2 5 .3 2	

31、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-39,748.26	-56,838.47
银行理财产品收益	10,127.85	40,197.96
合计	-29,620.41	-16,640.51

32、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-309,011.88	-218,827.29
合计	-309,011.88	-218,827.29

33、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	10,000.00		10,000.00
无需支付的应付款项	67,630.00		67,630.00
其他	1.89		1.89
合计	77,631.89		77,631.89

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
疫情防护用品补贴	10,000.00		与收益相关
合计	10,000.00		与收益相关

34、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿款		8,925.00	
滞纳金		35.89	
其他	25.43		25.43
合计	25.43	8,960.89	25.43

35、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	119,518.20	22,638.32
递延所得税费用	- 77,252.97	607,471.14
合计	42,265.23	630,109.46

36、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	155,649.49	111,325.32
利息收入	2,769.62	4,417.35
其他	16,259.29	
合计	174,678.40	115,742.67

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	1,834,717.24	2,006,032.09
支付往来款		1,378,354.44
合计	1,834,717.24	3,384,386.53

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
赎回理财产品	4,000,000.00	14,600,000.00
合计	4,000,000.00	14,600,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
理财投资	4,000,000.00	14,600,000.00
合计	4,000,000.00	14,600,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
租赁	966,308.00	921,567.83
合计	966,308.00	921,567.83

37、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,258,251.83	2,648,775.66
加：资产减值准备		
信用减值损失	309,011.88	218,827.29
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	480,901.12	486,419.60
使用权资产折旧	1,015,498.71	1,015,498.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	7,011.36	11,177.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	539,861.70	497,976.87
投资损失（收益以“-”号填列）	29,620.41	16,640.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-77,252.97	607,471.14
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,876,673.99	-3,240,469.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	799,067.32	437,226.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,485,297.37	2,699,544.14
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		
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	2,988,414.17	822,609.45
减：现金的年初余额	822,609.45	1,502,412.05
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	2,165,804.72	-679,802.60

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	2,988,414.17	822,609.45
其中：库存现金	36,165.00	75,840.82
可随时用于支付的银行存款	2,952,249.17	746,768.63
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、年末现金及现金等价物余额	2,988,414.17	822,609.45
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		

38、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	162,500.93	其他收益	162,500.93
计入营业收入的政府补助	10,000.00	营业收入	10,000.00
合计	172,500.93		172,500.93

七、在其他主体中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
和悦诗乔(深圳)智慧运营科技管理有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业	49.00		权益法

1. 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	和悦诗乔(深圳)智慧运营科技管理有限公司	和悦诗乔(深圳)智慧运营科技管理有限公司
流动资产	18,985,750.49	19,011,703.44
非流动资产		
资产合计	18,985,750.49	19,011,703.44
流动负债	55,165.94	
非流动负债		
负债合计	55,165.94	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	18,930,584.55	19,011,703.44

按持股比例计算的净资产 产份额	14,273,986.42	14,313,734.68
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的 账面价值	14,273,986.42	14,313,734.68
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-81,118.89	-115,996.87
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-81,118.89	-115,996.87
本年度收到的来自联营 企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损

失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，对于应收账款和其他应收款，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失，本公司的应收账款和其他应收款涉及客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，并基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质，进行调整得出预期损失率。

截止 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	6,525,613.79	1,027,384.38
其他应收款	3,078,085.01	434,142.05
合计	9,603,698.80	1,461,526.43

2、流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银

行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2022 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内银行提供的银行授信额度，金额 900.00 万元，其中：已使用授信金额为 900.00 万元。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额			
	1年以内	1-2年	2-3年	合计
短期借款	9,000,000.00			9,000,000.00
应付账款	255,684.40	26,836.55		282,520.95
其他应付款	1,127,478.42	133,867.19	7,797.78	1,269,143.39
合计	10,383,162.82	160,703.74	7,797.78	10,551,664.34

3、市场风险

(1) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

- 本年度公司无利率互换安排。
- 敏感性分析：

截止 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 46,875.00 元（2021 年度约 35,208.33 元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			合计
	第一层 次公允 价值计 量	第二层 次公允 价值计 量	第三层次公允价 值计量	
其他非流动金融资产			6,000,000.00	6,000,000.00
			6,000,000.00	6,000,000.00

说明：其他非流动金融资产对近期有融资或转让价格的，按照其融资或转让价格进行调整作为公允价值，没有近期融资或转让价格且被投资企业基本面未发生重大变化的情况下，按照投资成本作为公允价值。

1. 关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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 (%)
深圳市新一点文化传播有限公司	深圳市	商务服务业	200.00	77.00	77.00

本公司最终控制方是自然人股东鞠永平

自然人股东鞠永平为实际控制人。鞠永平直接拥有公司 10%的表决权，间接拥有公司 78.40%的表决权，直接和间接拥有公司 88.40%的表决权，为公司最大股东，依其所持有的股份享有的表决权足以控制股东大会的决议。具体情况如下：

(1) 鞠永平在深圳市新一点文化传播有限公司直接持有 90%的股权，新一点文化在本公司持有 77%的股权，因此鞠永平通过新一点文化间接持有公司 69.30%的股权。

(2) 新一点文化是深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）的普通合伙人，持有青森辉鸿 90%的股权，青森辉鸿持有本公司 10%的股权，因此鞠永平通过青森辉鸿间接持有本公司 8.1%的股权。

(3) 鞠永平在深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）直接持有 10%的股权，因此鞠永平通过青森辉鸿间接持有公司 1%的股权。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	参股股东
深圳市前海青森熠源投资管理有限公司	实际控制人投资的企业
深圳市青森辉源投资有限公司	实际控制人投资的企业
连云港天地经纬房地产开发有限公司	实际控制人对外兼职的企业
鞠永春	实际控制人近亲属
臧玉英	实际控制人近亲属
靳新中	实际控制人近亲属
靳普	实际控制人近亲属
至玥腾风科技投资集团有限公司	实际控制人近亲属施加重大影响的公司
吕方慧	公司监事
深圳市霸气传媒科技有限公司	公司员工控制的公司
深圳市前海房易网科技有限公司	公司员工控制的公司

3、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

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
深圳市霸气传媒科技有限公司	咨询费	0.00			120,000.00

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
连云港天地经纬房地产开发有限公司	新房代理销售	0.00	1,045,764.15

（2）关联租赁情况

①本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

鞠永平	房屋租赁	1,200,000.00	1,200,000.00
靳新中	车辆租赁	120,000.00	120,000.00
合计		1,320,000.00	1,320,000.00

关联租赁情况说明：

• 公司与股东鞠永平签订房屋租赁合同，公司承租鞠永平位于深圳市福田区滨河大道北深业泰然大厦 C 座 1504 房产（建筑面积 391.72 平方米）作为办公地址，合同约定租赁期限 2022.1.1-2025.12.31，月租金总额 100,000.00 元。

• 公司与靳新中签订车辆租赁合同，在 2020 年 12 月 25 日公司承租靳新中一辆特斯拉轿车（车架号 TSL7000BEVARO）作为公司公用车辆，合同约定租赁期限 2021.1.1 -2022.12.31，月租金总额 10,000.00 元。

(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
鞠永平及其配偶	9,000,000.00	2022.6.17	2023.6.14	否
合计	9,000,000.00			

公司与中国银行股份有限公司深圳香蜜支行于 2022 年 6 月 17 日签订合同编号为“2022 圳中银福额协字第 700257 号”人民币 900.00 万元授信协议，期限 12 个月。股东鞠永平及其配偶靳新中提供最高额不可撤销保证，签订编号为“2022 圳中银福普保字第 700257 号”的最高额保证合同。

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
	500,000.00	2022-1-14	2022-02-11	
深圳市霸气传媒科技有限公司	1,200,000.00	2022-1-20	2022-02-11	
	1,500,000.00	2022-02-22	2022-12-02	
	200,000.00	2022-12-13	2022-12-30	
合计	3,400,000.00			

(5) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,191,057.00	1,189,917.00

4、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
合同负债：		
连云港天地经纬房地产开发有限公司	80,387.43	24,993.40
合计	80,387.43	24,993.40
其他应付款：		
靳新中	0.00	120,000.00
合计	0.00	120,000.00

2. 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2022 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 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

3. 资产负债表日后事项

截至本报告日本公司不存在其他需要披露的期后事项。

4. 其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十四、补充资料

1、本年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	172,500.93	稳岗补贴 89,109.32 元；增值税加计抵减 16,851.44 元；社保退费 37,625.00 元；个税手续费返还 5,706.56 元；疫情防护用品补贴 10,000.00 元。

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		
委托他人投资或管理资产的损益	10,127.85	理财产品投资收益
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	67,606.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	250,235.24	
所得税影响额	6,255.88	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	243,979.36	

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	9.90	0.11	0.11
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	8.83	0.10	0.10

十五、财务报表的批准

本财务报表于 2023 年 4 月 20 日由第二届董事会第十六次会议通过及批准发布。

公司名称：深圳市尊地咨询股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2023 年 4 月 20 日

日期：2023 年 4 月 20 日

日期：2023 年 4 月 20 日

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：

董事会信息披露办公室