

证券代码：833053

证券简称：创典全程

主办券商：开源证券



—— 证券代码 833053 ——

西安创典全程地产顾问股份有限公司

XI'ANTRENDAPROPERTYCONSULTANTCO.LTD

TREND A
BENEFIT

2022年年度报告

公司年度大事记



2022 铁军文化学习月

聚焦对照价值观，反思与精进

2022 年创典全程铁军文化学习月全面开启，新老铁军全员参加企业文化强化学习和考核。今年文化月活动聚焦价值观学习研讨，以各项目、各部门为单位，组织价值观研讨，对照价值观标准，表扬身边的优秀人物和细节事例，并针对不足，开展反思与自我批评，旨在使铁军队伍的精神内核保持健康和凝聚力，是企业应对风雨，持续发展的基础保障。



2022 创典全程冬季攻势——从来都是进攻！

2022 年 10 月 31 日创典全程第十二届冬季攻势正式开启！

从刚开始简单的追求任务，到激发我们内部的作战能力，形成我们的嗨文化，最后在今天冬攻变成了我们的一种精神象征。别人在冬歇，别人在放弃，而我们在坚持奋斗！

不能说今天的市场一定会给什么样的答案？未来会遇到什么样的难题？但是我相信从我们过去的实践，以及当今时代的主旋律来看，奋斗本身就是冬攻最大的价值！

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	21
第五节	股份变动、融资和利润分配	24
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	29
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	32
第八节	财务会计报告	37
第九节	备查文件目录	105

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。

公司负责人杜荷军、主管会计工作负责人刘俊欣及会计机构负责人（会计主管人员）刘俊欣保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

信永中和会计师事务所(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
行业政策风险	房地产行业的政策调整密集,政府的房地产政策存在不确定性,对市场氛围和成交量、成交难度产生重大影响,对公司经营效率和盈利的稳定性提出考验。
行业自身演变带来的风险	房地产行业的快速发展,自身发生了深刻的变化,受国家地方性政策影响新房市场交易量逐渐放缓,同时线上线下房产交易和服务平台的多元化加速发展对房地产营销服务行业提出了新的要求。公司能够积极应变,保持和增强竞争力,增强市场价值和预防地位下降的风险。

应收账款的坏账风险	<p>房地产开发企业的资金运行受市场政策及银行贷款额度的影响,一旦企业现金流紧张或经营困难,可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。房地产开发企业的资金运行受市场政策及银行贷款额度的影响,一旦企业现金流紧张或经营困难,可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。</p>
人力资源相关风险	<p>公司属于人力资源密集型企业,人员基数较大,人才团队的专业能力、凝聚力和战斗力决定了企业的发展前景。相关风险集中在人力成本持续上升对企业盈利能力的考验,市场变化对人员学习能力的考验,以及企业品牌确立后公司优秀人才被竞争对手挖角的风险。</p>
实际控制人可能不当控制的风险	<p>公司实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人合计直接和间接持有公司 73.53% 的股份,能够通过股权关系对公司实施绝对控制。同时,前述八名股东占据了公司董事会中的绝大部分席位和高级管理人员的全部职位,能够完全控制公司的经营决策。虽然公司已建立了完善的法人治理结构,健全了各项规章制度,但如果制度不能得到严格执行,则存在实际控制人可能利用其控制地位损害公司及其他股东利益的风险。</p>
新业务发展的不确定性风险	<p>公司在与行业相关领域的业务探索和发展,受企业相关专业人才、技术实力的制约,以及政策、市场和行业的不确定性,其发展前景存在相对不确定性。</p>
本期重大风险是否发生重大变化:	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、创典全程、创典	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司
吉天下	指	西安吉天下网络科技有限公司,系公司全资子公司
咸阳创典	指	咸阳创典全程地产咨询有限公司,系公司全资子公司

甘肃创典	指	甘肃创典全程房地产经纪有限公司，系公司全资子公司
河南创典	指	河南创典全程地产顾问有限公司，系公司全资子公司
宁夏创典	指	宁夏创典全程房地产顾问有限公司，系公司控股公司
西咸创典	指	西咸新区创典全程地产咨询有限公司，系公司全资子公司
宏创联合	指	宏创联合资产管理有限公司，系公司参股公司，持股比例为 20.00%
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、开源证券	指	开源证券股份有限公司
律所、大成	指	北京大成律师事务所
会所、信永中和	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
三会	指	股东大会、董事会、监事会的统称
股东大会	指	西安创典地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司监事会
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《西安创典全程地产顾问股份有限公司公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期/本期/本年	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西安创典全程地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	XI'AN TRENDA PROPERTYCONSULTANT CO.,LTD TRENDA
证券简称	创典全程
证券代码	833053
法定代表人	杜荷军

二、 联系方式

董事会秘书	刘俊欣
联系地址	西安市高新区唐延路 39 号旺座现代城 B 座 21 层
电话	029-88830185
传真	029-88450100
电子邮箱	liujunxin@trenda.cn
公司网址	http://www.trenda.cn
办公地址	西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房
邮政编码	710065
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	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2006 年 6 月 23 日
挂牌时间	2015 年 7 月 29 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K703 房地产中介服务-K7030 房地产中介服务
主要业务	新房营销代理业务、综合顾问业务
主要产品与服务项目	新房营销代理业务、综合顾问业务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	57,040,705.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	无控股股东
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣），一致行动人为（杜荷军、徐正茂、王延军、张进

	平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣)
--	-----------------

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91610131783584670M	否
注册地址	陕西省西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房	否
注册资本	57,040,705.00	否
报告期内，注册资本与总股本一致。		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	开源证券	
主办券商办公地址	西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	开源证券	
会计师事务所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李亚望	马吉生
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	陕西省西安市雁塔区高新三路 12 号中国人保（陕西）金融大厦 6 层	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	133,867,366.32	284,498,837.80	-52.95%
毛利率%	9.61%	7.11%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-11,225,772.18	-12,644,166.20	11.22%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,786,439.16	-13,226,090.25	-19.36%
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）	-12.71%	-12.42%	-
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）	-17.87%	-13.00%	-
基本每股收益	-0.20	-0.22	9.09%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	142,008,112.68	170,089,266.66	-16.51%
负债总计	59,345,259.27	76,871,047.28	-22.80%
归属于挂牌公司股东的净资产	82,705,009.34	93,930,781.52	-11.95%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.45	1.65	-12.12%
资产负债率%（母公司）	30.42%	37.11%	-
资产负债率%（合并）	41.79%	45.19%	-
流动比率	2.16	2.06	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-5,826,111.14	-1,861,722.99	-212.94%
应收账款周转率	2.10	4.51	-
存货周转率	-	-	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-16.51%	4.07%	-
营业收入增长率%	-52.95%	5.64%	-
净利润增长率%	-21.24%	-534.51%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	57,040,705.00	57,040,705.00	0.00%
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-40,770.84
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	519,820.44
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,637,440.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-40,136.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	6,076,353.00
所得税影响数	1,509,299.36
少数股东权益影响额（税后）	6,386.66
非经常性损益净额	4,560,666.98

(八) 补充财务指标

□适用 √不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、会计数据追溯调整或重述情况

□会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 √不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

□适用 √不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

2022年5月27日，公司召开第三届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司对外投资设立全资子公司的议案》，投资标的基本情况如下：

名称：西咸新区创典全程地产咨询有限公司

注册地：陕西省西咸新区秦汉新城渭城街道办西电社区金旭路6号2层-12-B-0028号

经营范围：房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产评估；企业管理咨询；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司及各投资人、股东的投资规模、方式和持股比例：

投资人名称	出资额或投资金额	出资方式	认缴/实缴	出资比例或持股比例
西安创典全程地产顾问股份有限公司	1,000,000.00	货币	认缴	100.00%

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

本公司所处行业属于房地产综合服务业，目前主营房产营销代理和地产综合顾问业务。经过多年专注经营和努力，目前在中国西北地区拥有最大规模的优秀的专业策划和销售团队。

一、营销代理业务

公司从事的营销代理业务目前主要有普通代理模式、包推广代理模式和风险代理模式三种。

1、普通代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，交付营销方案收取营销策划费，以及按实现的销售额为基数收取一定比例的代理佣金。

2、包推广代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，同时承担项目全部或部分推广费用和渠道费用，通过自身对市场和营销渠道的专业判断和操作，达到营销费用的集约化使用，在实现销售目标的同时，为开发商有效降低营销成本，相应获取相对普通代理更高比例的代理佣金。

3、风险代理：公司依据自身对市场和项目的专业判断，依托自身的资源状况和渠道拓展能力，通过投入一定数额风险保证金方式，对应项目销售速度、回款速度等开发商重点需求的承诺，实现与开发商共担销售风险、共创更佳业绩的效果。如实现预期结果，则可在获取市场份额的同时，获得更高的佣金收益或奖励，反之则会损失一定数额的风险保证金。

二、综合顾问业务

通过为开发商、投资机构、金融机构等提供选地决策、开发战略、项目产品定位和开发策略顾问等策划服务和营销顾问等服务，收取相应的顾问服务费。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度无重大变化。

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

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	66,899,263.24	47.11%	72,988,224.77	42.91%	-8.34%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	55,348,186.79	38.98%	72,157,608.24	42.42%	-23.30%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	1,598,135.31	1.13%	2,140,984.79	1.26%	-25.36%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	5,612,906.54	3.95%	12,770,635.34	7.51%	-56.05%
应付职工薪酬	30,008,059.39	21.13%	37,549,710.24	22.08%	-20.08%
递延所得税资产	12,220,601.06	8.61%	9,971,230.57	5.86%	22.56%
应付账款	18,607,011.39	13.10%	26,343,675.55	15.49%	-29.37%
合同负债	1,021,717.97	0.72%	3,822,667.79	2.25%	-73.27%
应交税费	1,100,038.52	0.77%	2,838,645.64	1.67%	-61.25%
其他应付款	8,547,128.92	6.02%	6,108,408.77	3.59%	39.92%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、其他应收款：本期期末较期初减少 7,157,728.80 元，降幅为 56.05%，主要因为本期部分项目结案公司将以前年度的项目保证金收回，并收回吉天下备用借款影响所致；
- 2、应收账款：本期期末较期初减少 16,809,421.45 元，降幅为 23.30%，主要目前房地产行业在“三道红线”限制、宏观杠杆率压制以及房地产行业大周期见顶等一系列因素叠加影响，国内经济低迷等发展大背景下，房企销量大幅下滑，导致公司营业收入大幅下降，进而使得应收账款减少。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	133,867,366.32	-	284,498,837.80	-	-52.95%
营业成本	121,006,317.46	90.39%	264,266,164.89	92.89%	-54.21%
毛利率	9.61%	-	7.11%	-	-
管理费用	12,727,346.05	9.51%	20,046,768.33	7.05%	-36.51%
财务费用	-546,405.38	-0.41%	-516,424.35	-0.18%	-5.81%
信用减值损失	-12,907,925.15	-9.64%	-16,526,377.14	-5.81%	21.90%
其他收益	519,820.44	0.39%	608,744.36	0.21%	-14.61%
营业利润	-12,764,599.86	-9.54%	-17,452,155.61	-6.13%	26.86%
营业外收入	11.63	0.00%	231,562.19	0.08%	-99.99%
营业外支出	40,148.23	0.03%	80,820.52	0.03%	-50.32%
净利润	-10,555,365.97	-7.88%	-13,402,232.27	-4.71%	21.24%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入及营业成本：本期营业收入较上年同期减少了 150,631,471.48 元，下降 52.95%，对应的营业成本较上年同期减少了 143,259,847.43，下降 54.21%，原因为：目前房企三道红线叠加银行两道红线等诸多政策调控下，国内经济低迷等发展大背景下，房企销量大幅下滑导致；
- 2、管理费用：本期管理费用较上年同期减少了 7,319,422.28 元，下降 36.51%，主要因为房地产调控政策影响，公司积极根据市场环境进行人员优化导致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	133,867,366.32	284,498,837.80	-52.95%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	121,006,317.46	264,266,164.89	-54.21%
其他业务成本	0	0	

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	132,189,064.46	119,916,919.69	9.28%	-52.9%	-54.50%	3.19%

理业务						
综合顾问业务	1,678,301.86	1,089,397.77	35.09%	-31.70%	53.16%	-35.96%
电商业务	-	-	-	-100.00%	-	-
合计	133,867,366.32	121,006,317.46	9.61%	-52.95%	-54.21%	2.50%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

报告期内，主营业务收入无电商业务。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	西安兆兴实业有限公司	8,136,475.29	6.08%	否
2	西安曲江新宿置业有限公司	7,899,251.93	5.90%	否
3	陕西建信时代项目管理有限责任公司	6,917,167.74	5.17%	否
4	西安锦谦置业有限公司	6,397,280.02	4.78%	否
5	西安中新华胜房地产开发有限公司	5,984,671.15	4.47%	否
	合计	35,334,846.13	26.40%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	西安景之誉置业有限公司	3,340,299.00	8.74%	否
2	西安悦锦唐房地产经纪有限公司	3,270,080.00	8.56%	否
3	西安常青藤建筑工程有限公司	1,931,171.69	5.05%	否
4	西安名动房地产营销策划有限公司	1,856,970.38	4.86%	否
5	陕西金叁曜房地产营销策划有限公司	1,727,312.61	4.52%	否
	合计	12,125,833.68	31.73%	-

3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-5,826,111.14	-1,861,722.99	-212.94%
投资活动产生的现金流量净额	185,000.00	440,000.00	-57.95%
筹资活动产生的现金流量净额	-447,850.39	-3,997,096.16	88.80%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：本期公司经营活动产生的现金流量净额为-5,826,111.14元，较上期减少了3,964,388.15元，降幅为212.94%，主要因为：国内经济低迷等发展大背景下，房企销量大幅下滑导致公司回款下降，公司应对做了相应的降控保措施，但是相关经营所必须的开支下降比例较小。

2、投资活动产生的现金流量净额：本期公司投资活动产生的现金流量净额为185,000元，较上期减少了255,000元，降幅为57.95%，主要因为上期子公司宁夏创典全程房地产顾问有限公司股份转让事宜，投资活动产生的现金流量净额影响所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额：本期公司筹资活动产生的现金流量净额为-447,850.39元，较上期增加了3,549,245.77元，增幅为88.80%，主要因为本期收到子公司还款；另上期支付2020年度权益分派所致。

(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
西安吉天下网络科技有限公司	控股子公司	计算机网络研发	1,000,000.00	3,921,139.78	-3,677,270.63	772,902.66	-3,814,971.26
咸阳创典全程地产咨询有限公司	控股子公司	房地产咨询、代理	3,000,000.00	-	-	-	-
甘肃创典全程	控股子	房地产咨询、	1,000,000.00	1,370,639.88	-3,421,117.31	5,587,309.61	-906,525.85

房产经纪有限公司	公司	代理					
河南创典全程地产顾问有限公司	控股子公司	房地产咨询、代理	1,000,000.00	3,179,591.20	-19,770,535.27	2,550,049.44	-636,323.61
宁夏创典全程房地产顾问有限公司	控股子公司	房地产咨询、代理	1,000,000.00	3,747,802.56	-95,808.94	8,946,448.52	1,523,650.48
西咸新区创典全程地产咨询有限公司	控股子公司	房地产咨询、代理	1,000,000.00	-	-	-	-
宏创联合资产管理有限公司	参股公司	投资管理、资产管理	50,000,000.00	-	-	-	-

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
宏创联合资产管理有限公司	2015 年根据战略发展需要合资设立的房地产互联网金融服务公司，计划延伸业务链条，实际未经营。	公司战略需要

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

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

三、持续经营评价

一、2022 年回顾

受复杂外部国际形势、国内新冠疫情反复等多重内外部因素影响，2022 年全国宏观经济承压很大，投资、消费、出口三驾马车同比增速全面回落，其中房地产行业在“三道红线”限制、宏观杠杆率压制以及房地产行业大周期见顶等一系列因素叠加影响下成为经济发展的主要拖累。为稳定经济基本盘，2022 年全年央行 2 次降准，引导 LPR 年内 3 次降息，提振购房者置业信心，四季度国家重申房地产支柱产业地位，政策端在房住不炒环境下，连发“三支箭”改善房企融资环境以稳定房地产市场开发信心，然而“收入预期下行、观望情绪弥漫”态势并未发生转变，行业销售规模从 2021 年的 18 万亿下降至 2022 年 13 万亿，全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%，住宅销售额下降 28.3%。房地产市场销售去化压力大，开发商债务偿还压力犹存，民营开发商投资和拿地的积极性均不高。土地市场上央国企逆势补仓，地方平台公司托底拿地。2022 年房地产企业土地购置面积 1 亿平方米，同比下降 53.4%；土地成交价款 9166 亿元，同比下降 48.4%。房地产企业到位资金持续走弱，开工意愿低。房地产开发投资完成额在 4 月累计同比由正转负后，降幅持续扩大，全年房地产开发投资完成额 13.29 万亿，同比下降 10%。融资端到位资金同比降幅扩大，房地产企业到位资金 14.9 万亿，同比下降 25.9%；2022 年全国房屋新开工面积 12 亿平方米，同比下降 39.4%。住宅新开工面积 8.81 亿平方米，同比下降 39.8%。

公司业务所及西部陕、甘、宁等城市，各城市楼市表现不一。西安供销齐降、价格小幅上扬；兰州楼市处于下行周期，多数房企以价换量；银川整体比较平缓，多数房企通过首付分期拉动销量。结合发展潜力看，西安需求支撑较好，未来市场空间较大，兰州、银川市场规模较小，房价基数相对低，市场整体有望平稳前行。

二、2023 市场预判

1、2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，加快构建具有中国特色的房地产新发展模式意义重大。全国两会上，习近平总书记强调，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要

任务。对房地产行业而言，新时代的首要任务，就是要以新发展模式推动行业更高质量发展，房地产长期所扮演的经济增长重要抓手功能将进一步弱化，基于此背景，2023年中央政策力度仍将相对克制，主要集中在支持房地产平稳发展上，在“房住不炒”的主基调下，以“金融十六条”为框架，加大对优质开发商的流动性支持、加大对刚性住房需求的金融支持、加大对房价过快下跌城市的政策支持，允许居民杠杆率阶段性合理上升，力求房地产市场乃至全国经济的平稳发展。在政策倾斜和全国GDP5%增速预期之下，房地产市场大概率企稳，但低出生率和人口老龄化带来的购房适龄人口下降以及城镇化进程放缓，导致当前房地产市场整体需求放缓；购房能力及消费意愿下降对商品房需求的恢复产生不利影响，供需两端的信心恢复艰难，使得市场上升动力不足，房地产市场难以恢复到以往的行业规模，2023年销售和投资规模将继续缩量。

2、房地产行业总量规模见顶，进入趋势性增长放缓，但房地产市场空间依然巨大，未来5年，房地产市场规模仍然巨大，全国新房年销售额将保持在10万亿元以上，新房及二手房年销售额合计将超20万亿元。住房矛盾已从总量短缺转为结构性供给不足以及居住品质难以满足美好生活需要，这将为中国房地产市场带来新的空间和机会。西安做为国家中心城市，强省会城市，各新区产业大基建快速推进，各片区逐步实现公共资源均等化，确保新区居民也能够分享高质量的医疗、教育、工作岗位等公共资源带来的高质量生活，让住房回归居住属性，逐步让房价良性健康地跟着真实需求一起成长。

三、行业趋势变化对公司的经营影响与价值展望

房地产新房销售规模萎缩以及行业生态快速变化带来的传统代理服务的价值认可度下降将对我公司销售代理业务收入将形成压力，但我们坚信虽然房地产总量逐步收缩，但人民群众对住房功能的需求正从满足基本居住，转为满足高品质生活需要，对居住空间、社区环境和配套服务提出更高要求，品质居住需求的供需矛盾带来巨大的结构性机会。作为提供地产服务的企业，我们将坚持以客户为中心，顺应市场变化、把握住房需求释放的契机，布局公司代理资源，降低经营风险。

1、在现有新房代理业务基础上，强化营销能力，为开发商销售去化助力。

2、进一步聚焦“央企、国企、平台公司”业务的开拓，并加强“央企、国企、平台公司”房地产企业营销代理服务模式、内容和方式等的探索和研究，提升团队服务“央企、国企、平台公司”的专业能力。

3、严格控制成本，收缩效益不佳以及亏损的项目，对盈利预期不佳的城市和区域，坚定进行人员和业务收缩，降低消耗。

4、持续细化结算与回款全过程管理，在拓展业务端将做调整优化客群结构，在应收账款管理端需要风险管理前置，提升对客户资金情况的预判能力，强化存在潜在风险的应收催收工作。

5、深耕新房代理主业同时，在存量市场的交易和资管领域继续积极探索、稳健布局。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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	-	-

委托理财	-	-
关联方资金拆借	0.00	240,000.00

以上资金拆借，关联方未收取利息费用，挂牌公司单方受益，未作为关联交易审议。

重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

为支持公司业务，河南创典法人罗志强 2021 年 5 月 10 日向河南创典公司提供借款，借款利率为零，未约定还款日期，已于 2022 年 5 月还清该笔借款，该无偿借款为公司的经营补充了流动资金，有利于促进公司的发展壮大。

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：

报告期内公司无违规关联交易。

(四) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-009	对外投资	西咸新区创典全程地产咨询有限公司 100%股权	1000000 元	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

为实现公司持续发展，拓展公司的业务地域范围，公司决定在陕西省西咸新区成立全资子公司。

本次投资设立全资子公司，合法合规，但仍可能存在子公司业务开展不顺利的风险，以及子公司成立前期盈利能力较差甚至出现亏损的风险。公司将建立健全子公司治理结构，完善内部管控制度和监督机制，积极防范和应对上述风险。

本次对外投资是公司业务发展的需要，也是公司扩展新市场新客户、增强公司盈利能力和竞争力的重要举措，不存在影响公司财务状况和公司正常经营的情形，不会对公司未来财务状况和经营造成不利的影响。

(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	2015 年 4 月 21 日	-	公开转让说明书	限售承诺	2015 年 4 月 21 日，公司全体发起人股东分别出具《股票	正在履行中

					限售承诺》，自愿将各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。	
实际控制人或控股股东	2015年4月21日	-	公开转让说明书	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

承诺事项履行情况

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

2015年4月21日，杜荷军、徐正茂、西安创享家地产合伙企业（有限合伙）、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等16名全体发起人股东出具《股票限售承诺》，自愿承诺各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。报告期内，前述限售承诺持续履行，不存在调整或改变。

公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员避免同业竞争承诺，在报告期内严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

公司整体股份变更完成前，存在未为部分员工缴纳社保、住房公积金的不规范情况。公司已于2014年12月起逐步规范缴纳社保和住房公积金事项。为确保公司利益，公司实际控制人已分别针对社保和公积金出具《声明与承诺》，并承诺如下：若因违反有关社会保险（住房公积金）缴纳法律法规而受到行政处罚，则相关处罚费用概由实际控制人承担，同时承担公司因此产生的相关费用及损失。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	57,040,705	100.00%	0	57,040,705	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	37,090,719	65.03%	0	37,090,719	65.03%
	董事、监事、高管	5,192,701	9.10%	0	5,192,701	9.10%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		57,040,705.00	-	0	57,040,705.00	-
普通股股东人数		17				

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	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	杜荷军	12,984,176	0	12,984,176	22.76%	12,984,176	0	0	0
2	北京立天荣泽科技有限公司	8,556,105	0	8,556,105	15.00%	8,556,105	0	0	0
3	徐正茂	6,302,998	0	6,302,998	11.05%	6,302,998	0	0	0
4	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	4,848,460	0	4,848,460	8.50%	4,848,460	0	0	0
5	王延军	4,450,886	0	4,450,886	7.80%	4,450,886	0	0	0

6	张进平	3,709,072	0	3,709,072	6.5%	3,709,072	0	0	0
7	丁峥	2,967,258	0	2,967,258	5.2%	2,967,258	0	0	0
8	李勇	2,967,257	0	2,967,257	5.2%	2,967,257	0	0	0
9	郑伟	2,225,443	0	2,225,443	3.9%	2,225,443	0	0	0
10	刘俊欣	1,483,629	0	1,483,629	2.6%	1,483,629	0	0	0
合计		50,495,284	0	50,495,284	88.51%	50,495,284	0	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司现有股东西安创享家地产合伙企业（有限合伙）为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业。除此之外，其他股东之间不存在关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

报告期内，公司无控股股东，实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人于 2014 年 12 月 18 日，在西安签订了《一致行动人协议》。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	募集金额	报告期内使用金额	期末募集资金余额	是否存在余额转出	余额转出金额	是否变更募集资金	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行

						用途			必要决策程序
1	22,852,942.70	5,000,000.00	22,075,324.78	否	0	是	支付员工薪酬	5,000,000.00	已事后补充履行

募集资金使用详细情况：

截至 2022 年 12 月 31 日，公司 2015 年股票定向发行的募集资金累计使用情况如下：

项目	金额（元）
一、募集资金专户初始金额	20,000,000.00
减：银行手续费	80.00
加：存款利息	2,075,404.78
其中：2022 年存款利息	375,929.74
二、募集资金净额	22,075,324.78
三、募集资金使用	-
1、设立房地产互联网金融服务公司	-
四、变更用途的募集资金总额	-
1、支付员工薪酬	5,000,000.00
2、归还募集资金	-5,000,000.00
五、截至 2022 年 12 月 31 日募集资金专户余额	22,075,324.78

报告期内存在变更募集资金用途的情况，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产或者借予他人、委托理财等财务性投资。未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，未用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，以及未通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

变更募集资金用途的情况如下：

2021 年 12 月下旬至 2022 年 1 月下旬，西安市受新冠疫情影响，全市实行封闭式管理，本公司为响应政府号召、维护公共卫生安全，公司自 2021 年 12 月 23 日起开始居家办公。公司于每月 10 日发

放员工工资，由于封闭式管理事发突然，财务人员未能将公司日常运营资金账户的复核U盾带回，导致无法使用该账户内预留足额资金支付员工工资，为保证员工薪酬正常发放，2022年1月7日，将募集资金专户中的5,000,000.00元转至支付工资账户，由此产生了变更募集资金用途的情况。1月26日复工后，公司第一时间归还了募集资金专户5,000,000.00元。公司实际使用情况如下：

日期	项目	金额（元）
2022年1月7日	支付员工薪酬	5,000,000.00
2022年1月26日	归还募集资金	-5,000,000.00

因情况紧急，公司未能及时就变更募集用途事项履行审议程序及信息披露义务。本次变更募集资金用途事项是基于疫情封闭管理特殊背景下为了保障员工薪酬福利的偶发性、临时性行为，不存在主观恶意变更募集资金的情形。在解封后，公司第一时间全额归还了募集资金。针对前述事项，2022年8月23日公司召开了第三届董事会第四次会议和第三届监事会第三次会议审议通过了《关于补充确认变更募集资金用途的议案》，并于当日披露了董事会决议公告、监事会决议公告及《关于补充确认变更募集资金用途的公告》；2022年9月7日公司召开了2022年年第一次临时股东大会审议通过前述议案并披露了股东大会决议公告。公司后续募集资金账户将继续用于公司与北京立天荣泽科技发展有限公司或者指定的关联方在西安市共同出资设立房地产互联网金融服务公司。

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

九、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
杜荷军	董事	男	否	1967年12月	2021年8月25日	2024年8月24日
徐正茂	董事、总经理	男	否	1970年2月	2021年8月25日	2024年8月24日
王延军	董事	男	否	1966年4月	2021年8月25日	2024年8月24日
张进平	董事、副总经理	男	否	1977年11月	2021年8月25日	2024年8月24日
刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	女	否	1977年2月	2021年8月25日	2024年8月24日
雷华	董事	男	否	1979年10月	2021年8月25日	2024年8月24日
邹军	监事	男	否	1968年6月	2021年8月25日	2024年8月24日
赵珺	监事、服务中心经理	女	否	1980年7月	2021年8月25日	2024年8月24日
侯盼盼	监事	女	否	1990年5月	2021年8月25日	2024年8月24日
董事会人数：					6	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系说明：公司现有股东创享家为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业，公司董事、高级管理人员杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、刘俊欣与公司股东丁峥、李勇、郑伟签署了一致行动人协议，为公司共同实际控制人。除此之外，其他股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

(二) 变动情况

适用 不适用

关键岗位变动情况

适用 不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	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	具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
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	否	

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	27	2	0	29

策划人员	113	25	70	68
销售人员	595	249	535	309
顾问人员	10	0	4	6
其他人员	34	52	25	61
员工总计	779	328	634	473

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	167	111
专科	553	305
专科以下	59	57
员工总计	779	473

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、培训情况

公司十分重视员工的培训和发展工作，按照公司年度培训计划，通过多层次、多形式、多频次的培训工作，有效提升了员工的专业能力及专业素养，主要有新员工入职培训、管培生训练营、基层管理“狮子计划培训”、中层管理“新经理训练营”培训、技术专业化培训及丰富的外部培训等；同时公司成立了内部企业大学领导力学院，建立更加全面的学习体系，线上、线下培训学习同步开展，让员工有更多、更全面的培训学习机会。

2、薪酬政策

报告期内，公司按照内部薪酬绩效管理制度按月核发员工薪资，包括但不限于薪金、绩效、奖金、补贴等，同时也进行外部市场薪酬调研，不断提升薪酬体系的竞争力。公司依法为员工缴纳五险一金，为员工代扣代缴个人所得税。同时提供带薪年假、集体旅游、节日礼品等各种福利。

3、报告期内公司没有需要承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统等相关规范性文件的要求，不断完善法人治理结构、建立现代企业制度、加强内部控制制度、规范公司运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规要求。公司组织机构健全、清晰，其设置能够体现分工明确、相互制约的治理原则。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司的治理机制完善，符合《公司法》、《公司章程》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统等相关规范性文件的要求，在召开股东大会前，公司均按照《公司法》、《公司章程》的规定履行通知义务，股东及股东代理人出席均符合法律法规、制度规定，出席股东对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会会议，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护。信息披露及时、准确、充分，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

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，依据各事项的

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、担保事项上，均规范操作，杜绝出现违法违规情况。截止报告期末，上述机构成员均依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

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

根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，公司经第二届董事会第九次会议以及 2020 年度股东大会审议了《关于修订公司章程的议案》对《公司章程》相关条款进行修订。

(二) 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	3	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

报告期内，股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规、《公司法》、《公司章程》以及三会规则的规定。严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度定的程序和规则进行，会议程序规范。截至报告期末，上述机构和三会成员依法运作，符合《公司法》等法律法规的任职要求，未出现违法、违规现象和重大缺陷。能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立：

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司实际控制人的不当干涉、控制，亦未因与公司实际控制人之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：

公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在实际控制人及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：

公司合法拥有与目前业务有关的房屋、设备等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管

理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：

公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

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

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合企业规范管理、规范治理的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制制度是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格贯彻国家法律法规，规范公司会计核算体系，依法开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，从会计人员、财务部门、财务管理制度和会计政策四个方面完善和执行公司的财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 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。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重 大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	XYZH/2023XAAA3B0044	
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	陕西省西安市雁塔区高新三路 12 号中国人保(陕西)金融大厦 6 层	
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	李亚望	马吉生
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	9 年	
会计师事务所审计报酬	18 万元	

审计报告

XYZH/2023XAAA3B0044

西安创典全程地产顾问股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西安创典全程地产顾问股份有限公司（以下简称创典全程公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了创典全程公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务

报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于创典全程公司，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

创典全程公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括创典全程公司2022年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

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，管理层负责评估创典全程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创典全程公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督创典全程公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以

应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对创典全程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创典全程公司不能持续经营。

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

(6) 就创典全程公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

李亚望

中国注册会计师：

马吉生

中国 北京

二〇二三年四月二十日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

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	六、1	66,899,263.24	72,988,224.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	55,348,186.79	72,157,608.24
应收款项融资			
预付款项	六、3		50,000
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	5,612,906.54	12,770,635.34
其中：应收利息			10,068
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	329,019.74	10,582.95
流动资产合计		128,189,376.31	157,977,051.3
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、6	1,598,135.31	2,140,984.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、7	12,220,601.06	9,971,230.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,818,736.37	12,112,215.36
资产总计		142,008,112.68	170,089,266.66
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、8	18,607,011.39	26,343,675.55
预收款项			
合同负债	六、9	1,021,717.97	3,822,667.79
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、10	30,008,059.39	37,549,710.24
应交税费	六、11	1,100,038.52	2,838,645.64
其他应付款	六、12	8,547,128.92	6,108,408.77
其中：应付利息		607,982	607,982
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			
其他流动负债	六、13	61,303.08	207,939.29
流动负债合计		59,345,259.27	76,871,047.28
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		59,345,259.27	76,871,047.28
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、14	57,040,705.00	57,040,705
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	3,837,345.11	3,837,345.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	10,563,990.53	10,563,990.53
一般风险准备			
未分配利润	六、17	11,262,968.70	22,488,740.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		82,705,009.34	93,930,781.52
少数股东权益		-42,155.93	-712,562.14
所有者权益（或股东权益）合计		82,662,853.41	93,218,219.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		142,008,112.68	170,089,266.66

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(二) 母公司资产负债表

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		62,444,985.63	65,820,604.48
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	49,735,603.07	65,980,859.53
应收款项融资			
预付款项		0	50,000
其他应收款	十四、2	33,036,902.28	43,271,297.28
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		309,679.55	
流动资产合计		145,527,170.53	175,122,761.29
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	3,560,000	3,560,000
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,598,135.31	2,092,486.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		11,997,079.42	9,890,498.9
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,155,214.73	15,542,985.37
资产总计		162,682,385.26	190,665,746.66
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		17,618,202.1	26,343,675.55
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		29,029,503.63	35,508,525.38
应交税费		1,053,296.52	2,645,374.67
其他应付款		710,776.4	2,585,626.72
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		1,021,717.97	3,465,654.79
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		61,303.08	207,939.29

流动负债合计		49,494,799.7	70,756,796.4
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		49,494,799.7	70,756,796.4
所有者权益（或股东权益）：			
股本		57,040,705	57,040,705
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,442,849.04	3,442,849.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		10,563,990.53	10,563,990.53
一般风险准备			
未分配利润		42,140,040.99	48,861,405.69
所有者权益（或股东权益）合计		113,187,585.56	119,908,950.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		162,682,385.26	190,665,746.66

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入	六、18	133,867,366.32	284,498,837.8
其中：营业收入	六、18	133,867,366.32	284,498,837.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		134,203,090.63	286,033,360.63
其中：营业成本	六、18	121,006,317.46	264,266,164.89

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、19	1,015,832.5	2,236,851.76
销售费用		0	
管理费用	六、20	12,727,346.05	20,046,768.33
研发费用			
财务费用	六、21	-546,405.38	-516,424.35
其中：利息费用		0	4,369.99
利息收入		556,099.12	534,633.36
加：其他收益	六、22	519,820.44	608,744.36
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、23	-12,907,925.15	-16,526,377.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、24	-40,770.84	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,764,599.86	-17,452,155.61
加：营业外收入	六、25	11.63	231,562.19
减：营业外支出	六、26	40,148.23	80,820.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,804,736.46	-17,301,413.94
减：所得税费用	六、27	-2,249,370.49	-3,899,181.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,555,365.97	-13,402,232.27
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）		-10,555,365.97	-13,402,232.27
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）		670,406.21	-758,066.07
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,225,772.18	-12,644,166.20
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益			

的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-10,555,365.97	-13,402,232.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-11,225,772.18	-12,644,166.2
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		670,406.21	-758,066.07
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.20	-0.22
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.20	-0.22

法定代表人：杜荷军 主管会计工作负责人：刘俊欣 会计机构负责人：刘俊欣

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十四、4	116,010,656.09	248,969,962.46
减：营业成本	十四、4	104,957,036.33	229,528,897.74
税金及附加		947,098.68	1,984,797.21
销售费用			
管理费用		11,424,722.7	17,782,384.71
研发费用			
财务费用		-525,644.18	-503,516.55
其中：利息费用		0	0
利息收入		0	0
加：其他收益		463,106.91	531,935.01
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-8,426,322.1	-16,522,235.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-42,183.43	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,797,956.06	-15,812,900.99
加：营业外收入		10.84	231,562.14
减：营业外支出		30,000	70,680.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,827,945.22	-15,652,019.72
减：所得税费用		-2,106,580.52	-3,898,974.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,721,364.70	-11,753,045.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,721,364.70	-11,753,045.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-6,721,364.70	-11,753,045.14
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	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		147,478,917.16	273,635,745.65
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		840.41	
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	10,312,370.9	8,459,044.89
经营活动现金流入小计		157,792,128.47	282,094,790.54
购买商品、接受劳务支付的现金		43,763,695.05	68,239,948.5
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		105,624,932.79	179,264,861.62
支付的各项税费		10,669,258.76	25,228,342.47
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	3,560,353.01	11,223,360.94
经营活动现金流出小计		163,618,239.61	283,956,513.53
经营活动产生的现金流量净额		-5,826,111.14	-1,861,722.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		185,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			440,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		185,000.00	440,000.00
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			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		185,000.00	440,000.00

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、28	392,149.61	1,118,500
筹资活动现金流入小计		392,149.61	1,118,500
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,826,097.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、28	840,000	1,289,499
筹资活动现金流出小计		840,000	5,115,596.16
筹资活动产生的现金流量净额		-447,850.39	-3,997,096.16
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		-6,088,961.53	-5,418,819.15
加：期初现金及现金等价物余额		72,988,224.77	78,407,043.92
六、期末现金及现金等价物余额		66,899,263.24	72,988,224.77

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(六) 母公司现金流量表

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		128,521,071.6	237,250,094.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,656,128.27	8,851,728.4
经营活动现金流入小计		139,177,199.87	246,101,822.63
购买商品、接受劳务支付的现金		40,871,616.83	58,733,217.88
支付给职工以及为职工支付的现金		89,772,480.90	152,610,682.26
支付的各项税费		9,455,299.03	22,906,467.23
支付其他与经营活动有关的现金		3,015,503.57	13,686,740.14
经营活动现金流出小计		143,114,900.33	247,937,107.51
经营活动产生的现金流量净额		-3,937,700.46	-1,835,284.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			440,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		180,000.00	440,000.00

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			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		180,000.00	440,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		382,081.61	
筹资活动现金流入小计		382,081.61	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,821,727.17
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			3,821,727.17
筹资活动产生的现金流量净额		382,081.61	-3,821,727.17
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		-3,375,618.85	-5,217,012.05
加：期初现金及现金等价物余额		65,820,604.48	71,037,616.53
六、期末现金及现金等价物余额		62,444,985.63	65,820,604.48

(七) 合并股东权益变动表

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	57,040,705				3,837,345.11				10,563,990.53		22,488,740.88	- 712,562.14	93,218,219.38
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	57,040,705				3,837,345.11				10,563,990.53	0.00	22,488,740.88	- 712,562.14	93,218,219.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											- 11,225,772.18	670,406.21	- 10,555,365.97
（一）综合收益总额											- 11,225,772.18	670,406.21	- 10,555,365.97
（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、本期末余额	57,040,705				3,837,345.11				10,563,990.53		11,262,968.70	-42,155.93	82,662,853.41

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	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		38,954,634.25		110,002,178.82
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	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		38,954,634.25		110,002,178.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					394,496.07						-	-	-16,783,959.44
（一）综合收益总额											-12,644,166.2	-	-13,402,232.27
（二）所有者投入和减少资本					394,496.07							758,066.07	440,000
												45,503.93	

1. 股东投入的普通股												440,000	440,000
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				394,496.07								-	
(三) 利润分配												394,496.07	
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												-3,821,727.17	-3,821,727.17
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、本期末余额	57,040,705				3,837,345.11				10,563,990.53		22,488,740.88	-712,562.14	93,218,219.38

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		48,861,405.69	119,908,950.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		48,861,405.69	119,908,950.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-6,721,364.70	-6,721,364.70
(一) 综合收益总额											-6,721,364.70	-6,721,364.70
(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、本期末余额	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		42,140,040.99	113,187,585.56

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		64,436,178	135,483,722.57
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	57,040,705				3,442,849.04				10,563,990.53		64,436,178	135,483,722.57
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-	-15,574,772.31
(一) 综合收益总额											-	-11,753,045.14
(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											-3,821,727.17	-3,821,727.17
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											-3,821,727.17	-3,821,727.17
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、本期末余额	57,040,705				3,442,849.04					10,563,990.53	48,861,405.69	119,908,950.26

财务报表附注

一、公司的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

西安创典全程地产顾问股份有限公司(以下简称本公司或公司,在包含子公司时统称本集团)成立于2006年6月23日,取得西安市工商行政管理局核发的注册号为610131100086989的《企业法人营业执照》。公司注册资本5,704.07万元,股东分别为西安创享家地产合伙企业(有限合伙)、杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣、张艳艳、张翼、刘元芳、苏小敏、苏利锋、刘成和刘建红。公司住所:西安市高新区唐延路中段旺座现代城A1幢2单元19层,法定代表人:杜荷军。

截至2022年12月31日,公司的股本结构如下:

股东名称	股本	持股比例(%)
杜荷军	12,984,176	22.76
北京立天荣泽科技发展有限公司	8,556,105	15.00
徐正茂	6,302,998	11.05
西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	4,848,460	8.50
王延军	4,450,886	7.80
张进平	3,709,072	6.50
丁峥	2,967,258	5.20
李勇	2,967,257	5.20
郑伟	2,225,443	3.90
刘俊欣	1,483,629	2.60
张艳艳	1,309,084	2.30
张翼	1,309,084	2.30
刘元芳	872,723	1.53
苏利峰	872,723	1.53
苏小敏	872,723	1.53
刘成	654,541	1.15
刘建红	654,543	1.15
合计	57,040,705	100.00

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属房地产代理行业,主要经营业务为房地产营销的顾问代理服务,分为营销代理和综合顾问两大业务板块。

经营范围: 房地产代理销售; 房地产信息咨询、策划; 企业管理咨询; 商业运营管理咨询; 商业运营管理; 房地产经纪; 房屋托管、租赁; 房地产中介服务; 房屋开发策划。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(三) 母公司以及集团总部的名称

公司形成了较为分散的股权结构, 无单一股东持股比例超过 30%, 无单一股东能够对本公司实施有效控制, 公司无控股股东。

本公司股东大会为公司的最高权力机构, 依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决定权。本公司股东大会为公司的最高权力机构, 依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决定权。股东大会下设董事会, 董事 6 名, 设立监事会, 监事 3 名。公司设总经理一名, 副总经理一名, 公司职能部门包括综合服务中心、财务中心、营销管理中心、事业一部、事业三部、事业四部、事业五部、事业六部、事业七部、事业八部、事业九部、渭南事业部、投资顾问中心等。董事会对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表编制范围包括西安创典全程地产顾问股份有限公司、西安吉天下网络科技有限公司(以下简称吉天下)、甘肃创典全程房产经纪有限公司(以下简称甘肃创典)、咸阳创典全程地产咨询有限公司(以下简称咸阳创典)、河南创典全程地产顾问有限公司(以下简称河南创典)、宁夏创典地产顾问有限公司(以下简称宁夏创典)、西咸新区创典全程地产咨询有限公司(以下简称西咸创典)。

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

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定, 并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本集团自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况, 且本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持, 认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示: 本集团重要会计政策及会计估计, 是依据财政部发布的会计准则的有关规定, 结合本集团生产经营特点所制定的。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 营业周期

正常营业周期是指从购买用于生产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. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成

的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

7. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出,不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包

括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本公司将其分类两位以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产

所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本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。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工

具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

9. 应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率额该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如有与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:历史上对方回款及时性、对方的管理人员变化、对方的经营情况变化等。

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

以组合为基础的评估。对于应收账款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照账龄(初始确认日至报表日的时间长度)为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本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。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司根据信用风险特征将应收账款分为账龄组合和关联方组合;本公司对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率;除了单项确定预期信用损失率的应收账款外,本公司采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型,通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

10. 其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,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损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

以组合为基础的评估。对于其他应收款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、借款人所处的行业、借款人所在的地理位置、贷款抵押率为共同风险特征,对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:本公司根据信用风险特征将其他应收款分为账龄组合、合并范围内关联方组合和备用金组合;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预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

11. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资和对联营企业的投资。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价

值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公设备,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和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;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;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;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现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20	5.00	4.75
2	运输设备	5	5.00	19.00
3	办公设备及其他	3	5.00	31.67

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

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。

13. 使用权资产

使用权资产,是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日,本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项: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发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;④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,属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

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,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产,本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起,本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时,遵循以下原则:能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值,本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

14. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每期末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下:

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

15. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费及生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费及企业年金缴费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,计入当期损益。

16. 租赁负债

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,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。

2) 折现率

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,该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率,是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:①本公司自身情况,即集团的偿债能力和信用状况;②“借款”的期限,即租赁期;③“借入”资金的金额,即租赁负债的金额;④“抵押条件”,即标的资产的性质和质量;⑤经济环境,包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础,考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本公司所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

17. 收入确认原则和计量方法

本公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构,营业收入主要为提供劳务收入,具体可分为营销代理收入、综合顾问收入。各种收入确认原则如下:

(1) 营销代理收入

本公司营销代理收入主要是指新房营销代理服务收入,在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时,月末按房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费,开具代理结算单并经开发商或类似机构确认后,确认营销代理收入的实现。

(2) 综合顾问服务

在本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时,确认收入的实现。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本公司在收到首期款时作为预收账款入账;本公司在按合同约定完成阶段工作,提交相关报告后,经客户确认后,将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问服务收入的实现;在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后,确认末期顾问服务收入。

18. 政府补助

本公司的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产。其中,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。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照直线法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本(由企业选择一种方式确认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

20. 租赁

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

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为土地、房屋及设备。

1) 初始计量

在租赁期开始日,本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时,本公司折现率的确定参照附注四、28. 租赁负债。

2) 后续计量

自租赁期开始日起,本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日,基于交易的实质,将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1) 经营租赁

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2) 融资租赁

于租赁期开始日,本公司确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

21. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

无。

(2) 重要会计估计变更

无。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	代理及顾问销售收入	6.00%、3.00%、1.00%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00%
房产税	房产原值*(1-20%)	1.20%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%、实际综合税率

不同企业所得税税率纳税主体说明:

序号	纳税主体名称	所得税税率
1	西安吉天下网络科技有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
2	甘肃创典全程房产经纪有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
3	河南创典全程地产顾问股份有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。
4	宁夏创典全程地产顾问有限公司	符合小微企业标准,实际综合税率5.00%。

2. 税收优惠

《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税〔2022〕13号):自2022年1月1日至2024年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本公司合并范围内子

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司均符合小型微利企业标准,执行上述所得税优惠政策,按照实际综合税率计算所得税费用。

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期初”系指2022年1月1日,“期末”系指2022年12月31日,“本期”系指2022年1月1日至12月31日,“上期”系指2021年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	195,254.14	37,873.59
银行存款	66,704,009.10	72,950,351.18
其他货币资金		
合计	66,899,263.24	72,988,224.77
其中:存放在境外的款项总额		

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	85,452,090.25	100.00	30,103,903.46	35.23	55,348,186.79
其中:预期信用风险组合	85,452,090.25	100.00	30,103,903.46	35.23	55,348,186.79
合计	85,452,090.25	100.00	30,103,903.46	—	55,348,186.79

续表:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,637,440.00	5.92	5,637,440.00	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	89,558,046.02	94.08	17,400,437.78	19.43	72,157,608.24

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中: 预期信用风险组合	89,558,046.02	94.08	17,400,437.78	19.43	72,157,608.24
合计	95,195,486.02	100.00	23,037,877.78	—	72,157,608.24

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	21,202,988.73	98,130.64	0.46
6个月-1年	14,742,353.67	1,466,199.13	9.95
1-2年	21,544,516.88	4,308,903.37	20.00
2-3年	7,463,121.30	3,731,560.65	50.00
3年以上	20,499,109.67	20,499,109.67	100.00
合计	85,452,090.25	30,103,903.46	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内	21,202,988.73
6个月-1年	14,742,353.67
1-2年	21,544,516.88
2-3年	7,463,121.30
3年以上	20,499,109.67
合计	85,452,090.25

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	23,037,877.78	7,066,025.68			30,103,903.46
合计	23,037,877.78	7,066,025.68			30,103,903.46

(4) 本期实际核销的应收账款

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
高陵光明房地产开发有限责任公司	7,795,604.99	0-3年	9.12	4,406,612.09
宁夏颐和金凤房地产开发有限责任公司	5,160,740.77	0-3年	6.04	3,098,867.83
西安新杰尚置业有限公司	5,102,079.00	2年以上	5.97	4,927,872.50
陕西福雅乐房地产开发有限责任公司	4,097,617.88	0-2年	4.80	672,300.98
渭南富力房地产开发有限责任公司	3,381,627.70	0-2年	3.96	532,165.13
合计	25,537,670.34	——	29.89	13,637,818.53

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内			50,000.00	100.00
合计			50,000.00	100.00

4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		10,068.00
应收股利		
其他应收款	5,612,906.54	12,760,567.34
合计	5,612,906.54	12,770,635.34

4.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
借款利息		10,068.00
合计		10,068.00

4.2 应收股利

无。

4.3 其他应收款

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	25,311,789.11	25,714,810.34
备用金	3,915,963.07	4,530,608.45
代扣代缴款	365,805.18	653,899.90
合计	29,593,557.36	30,899,318.69

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额		18,138,751.35		18,138,751.35
2022年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—		—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		5,841,899.47		5,841,899.47
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		23,980,650.82		23,980,650.82

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内	2,236,680.36
6个月-1年	1,183,608.43
1-2年	2,362,699.63
2-3年	5,900,497.94
3年以上	17,910,071.00
合计	29,593,557.36

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	18,138,751.35	5,841,899.47			23,980,650.82
合计	18,138,751.35	5,841,899.47			23,980,650.82

(5) 本期度实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	保证金	15,700,000.00	3年以上	53.05	15,700,000.00
西安茂安房地产有限公司	保证金	4,581,500.00	2-3年	15.48	4,051,380.88
高陵光明房地产开发有限责任公司	保证金	1,300,000.00	3年以上	4.39	1,300,000.00
河南山峰置业有限公司	保证金	1,000,000.00	2-3年	3.38	884,291.36
何瑞	备用金	786,267.29	1年以内	2.66	
合计	—	23,367,767.29	—	78.96	21,935,672.24

5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	320,262.50	10,582.95
预缴增值税	8,757.24	
合计	329,019.74	10,582.95

6. 固定资产

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,598,135.31	2,140,984.79
固定资产清理		
合计	1,598,135.31	2,140,984.79

6.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值	---	---	---	---
1. 期初余额	4,682,455.00	997,201.51	2,691,381.61	8,371,038.12
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额		997,201.51	2,528,891.16	3,526,092.67
(1) 处置或报废		997,201.51	2,528,891.16	3,526,092.67
4. 期末余额	4,682,455.00	0.00	162,490.45	4,844,945.45
二、累计折旧	---	---	---	---
1. 期初余额	2,917,927.22	842,667.28	2,469,458.83	6,230,053.33
2. 本期增加金额	222,416.64	4,920.84	53,208.62	280,546.10
(1) 计提	222,416.64	4,920.84	53,208.62	280,546.10
3. 本期减少金额		847,588.12	2,416,201.17	3,263,789.29
(1) 处置或报废		847,588.12	2,416,201.17	3,263,789.29
(2) 其他				
4. 期末余额	3,140,343.86	0.00	106,466.28	3,246,810.14
三、减值准备	---	---	---	---
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值	---	---	---	---
1. 期末账面价值	1,542,111.14	0.00	56,024.17	1,598,135.31
2. 期初账面价值	1,764,527.78	154,534.23	221,922.78	2,140,984.79

(2) 暂时闲置的固定资产

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

无。

6.2 固定资产清理

无。

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	52,459,576.16	12,220,601.06	41,176,629.13	9,971,230.57
合计	52,459,576.16	12,220,601.06	41,176,629.13	9,971,230.57

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	22,121,531.78	20,448,839.02
可抵扣暂时性差异	1,624,978.12	
合计	23,746,509.90	20,448,839.02

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	期末余额	期初余额	备注
2023年	3,779,858.91	3,785,902.95	
2024年	9,198,618.71	9,198,618.71	
2025年	7,020,576.35	7,020,576.35	
2026年	443,741.01	443,741.01	
2027年	1,678,736.80	—	
合计	22,121,531.78	20,448,839.02	

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
推广费	18,407,011.39	26,343,675.55
其他	200,000.00	
合计	18,607,011.39	26,343,675.55

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
西安裕威房地产营销策划有限公司	1,452,255.00	尾款
西安黄巢广告有限公司	400,000.00	尾款
陕西法华广告有限公司	300,000.00	尾款
合计	2,152,255.00	—

9. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	604,049.11	1,199,183.60
1年以上	417,668.86	2,623,484.19
合计	1,021,717.97	3,822,667.79

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西德杰房地产开发有限公司	278,517.92	尚未达到结算条件
西安香江环球投资发展有限公司	139,150.94	尚未达到结算条件
合计	417,668.86	—

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	37,518,418.85	92,933,193.13	100,443,552.59	30,008,059.39
离职后福利-设定提存计划	31,291.39	5,150,088.81	5,181,380.20	
合计	37,549,710.24	98,083,281.94	105,624,932.79	30,008,059.39

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	37,417,425.88	87,967,234.57	95,376,601.06	30,008,059.39
职工福利费	84,006.12	579,737.64	663,743.76	0.00
社会保险费	16,986.85	3,045,317.92	3,062,304.77	0.00
其中:医疗保险费	16,379.97	2,968,107.23	2,984,487.20	0.00
工伤保险费	606.88	77,210.69	77,817.57	0.00
住房公积金	0.00	1,340,903.00	1,340,903.00	0.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计	37,518,418.85	92,933,193.13	100,443,552.59	30,008,059.39

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	30,343.68	4,905,949.18	4,936,292.86	0.00
失业保险费	947.71	244,139.63	245,087.34	0.00
合计	31,291.39	5,150,088.81	5,181,380.20	0.00

11. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	602,076.43	1,417,150.19
个人所得税	413,567.50	1,008,258.56
城市维护建设税	39,323.15	20,436.06
教育费附加	16,852.78	84,809.13
地方教育费附加	11,235.19	56,539.41
房产税	10,340.87	10,340.86
水利基金	3,251.61	7,348.68
印花税	2,857.80	14,549.95
土地使用税	533.19	533.19
企业所得税	0.00	218,679.61
合计	1,100,038.52	2,838,645.64

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	607,982.00	607,982.00
应付股利		
其他应付款	7,939,146.92	5,500,426.77
合计	8,547,128.92	6,108,408.77

12.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款利息	607,982.00	607,982.00
合计	607,982.00	607,982.00

(2) 重要的已逾期未支付的利息

无。

12.2 应付股利

无。

12.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	7,150,000.00	4,829,436.25
代扣代缴社保款	789,146.92	670,990.52
合计	7,939,146.92	5,500,426.77

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

无。

13. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	61,303.08	207,939.29
合计	61,303.08	207,939.29

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

14. 股本

项目	期初余额	本期变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	57,040,705.00						57,040,705.00

15. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1.70			1.70
其他资本公积	3,837,343.41			3,837,343.41
合计	3,837,345.11			3,837,345.11

16. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	10,563,990.53			10,563,990.53
合计	10,563,990.53			10,563,990.53

17. 未分配利润

项目	本年	上年
上期期末余额	22,488,740.88	38,954,634.25
加: 期初未分配利润调整数		
本期期初余额	22,488,740.88	38,954,634.25
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-11,225,772.18	-12,644,166.20
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		3,821,727.17
本期期末余额	11,262,968.70	22,488,740.88

18. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,867,366.32	121,006,317.46	284,498,837.80	264,266,164.89
其他业务				
合计	133,867,366.32	121,006,317.46	284,498,837.80	264,266,164.89

(2) 主营业务—按行业分类

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
营销代理业务	132,189,064.46	119,916,919.69	280,655,623.76	263,554,870.27
综合顾问业务	1,678,301.86	1,089,397.77	2,457,075.44	711,294.62
电商业务			1,386,138.60	
合计	133,867,366.32	121,006,317.46	284,498,837.80	264,266,164.89

(3) 收入前五名情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
西安兆兴实业有限公司	8,136,475.29	6.08
西安曲江新宿置业有限公司	7,899,251.93	5.90
陕西建信时代项目管理有限责任公司	6,917,167.74	5.17
西安锦谦置业有限公司	6,397,280.02	4.78
西安中新华胜房地产开发有限公司	5,984,671.15	4.47
合计	35,334,846.13	26.40

19. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	529,266.62	1,182,292.84
教育费附加	223,482.25	492,732.11
地方教育税附加	148,988.14	351,650.39
印花税	29,946.99	85,228.01
水利基金	40,652.25	81,452.18
房产税	41,363.49	41,363.47
土地使用税	2,132.76	2,132.76
合计	1,015,832.50	2,236,851.76

20. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,376,473.10	14,603,780.62
中介机服务费	674,626.00	534,182.06
顾问咨询、设计、信息服务费	666,723.00	2,275,997.36
办公费	550,480.45	623,096.92

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	271,699.48	276,086.55
车辆日常消耗费用	210,136.43	226,690.89
业务招待费	161,109.21	44,960.05
水电及物业管理费	121,651.96	181,167.07
招聘费	54,346.00	67,936.00
差旅费	43,365.07	154,757.96
活动策划费	7,136.09	169,405.98
其他	589,599.26	888,706.87
合计	12,727,346.05	20,046,768.33

21. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		4,369.99
减：利息收入	556,099.12	534,633.36
其他支出	9,693.74	13,839.02
合计	-546,405.38	-516,424.35

22. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	338,088.54	96,118.78
个税手续费返还	109,345.51	96,000.96
雇佣军人税收减免	43,500.87	
留工培训补助	19,500.00	
一次性就业补贴	8,000.00	
代转金冲抵	804.40	
企业职工基本养老保险基金支出户	581.12	
生育津贴		413,456.30
增值税返还减免		3,168.32
合计	519,820.44	608,744.36

23. 信用减值损失

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,066,025.68	-8,727,625.79
其他应收款坏账损失	-5,841,899.47	-7,798,751.35
合计	-12,907,925.15	-16,526,377.14

24. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益	-40,770.84	
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	-40,770.84	
其中:固定资产处置收益	-40,770.84	
合计	-40,770.84	

25. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	11.63	231,562.19	11.63
合计	11.63	231,562.19	11.63

26. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	40,148.23	80,820.52	40,148.23
合计	40,148.23	80,820.52	40,148.23

27. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用		231,584.26
递延所得税费用	-2,249,370.49	-4,130,765.93
合计	-2,249,370.49	-3,899,181.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期合并利润总额	-12,804,736.46
按适用/适用税率计算的所得税费用	-3,201,184.12

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额
子公司适用不同税率的影响	795,392.04
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	52,166.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-108,268.73
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	212,523.79
所得税费用	-2,249,370.49

28. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	8,983,486.64	7,084,104.95
利息收入	556,099.12	534,633.39
政府补助及其他	772,785.14	840,306.55
合计	10,312,370.90	8,459,044.89

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	827,515.65	6,431,043.29
顾问咨询、设计、信息服务费	325,000.00	2,230,997.36
办公费	516,650.18	816,763.59
中介机服务费	989,938.00	475,582.06
车辆日常消耗费用	157,095.27	216,550.58
装修费	156,500.00	187,455.87
差旅费	27,294.79	131,444.76
活动策划费	34,319.51	155,086.25
水电及物业管理费	111,751.61	154,402.48
招聘费	44,360.00	40,296.00
业务招待费	75,084.42	38,071.24
手续费	9,662.74	12,496.40
其他	285,180.84	333,171.06
合计	3,560,353.01	11,223,360.94

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
其他借款	392,149.61	1,118,500.00
合计	392,149.61	1,118,500.00

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他借款	840,000.00	1,289,499.00
合计	840,000.00	1,289,499.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	-10,555,365.97	-13,402,232.27
加: 资产减值准备		
信用减值损失	12,907,925.15	16,526,377.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	280,546.10	271,516.53
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		40,945.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	40,770.84	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		4,369.99
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,249,370.49	-4,130,765.93
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	10,780,720.31	-24,392,228.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-17,031,337.08	23,220,294.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,826,111.14	-1,861,722.99
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:	—	—

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
现金的期末余额	66,899,263.24	72,988,224.77
减: 现金的期初余额	72,988,224.77	78,407,043.92
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,088,961.53	-5,418,819.15

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

(4) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

(5) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	66,899,263.24	72,988,224.77
其中: 库存现金	195,254.14	37,873.59
可随时用于支付的银行存款	66,704,009.10	72,950,351.18
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
期末现金和现金等价物余额	66,899,263.24	72,988,224.77

29. 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
稳岗补贴	338,088.54	其他收益	338,088.54
个税手续费返还	109,345.51	其他收益	109,345.51
雇佣军人税收减免	43,500.87	其他收益	43,500.87
留工培训补助	19,500.00	其他收益	19,500.00
一次性就业补贴	8,000.00	其他收益	8,000.00
代转金冲抵	804.40	其他收益	804.40
企业职工基本养老保险基金支出户	581.12	其他收益	581.12
合计	519,820.44	—	519,820.44

(2) 政府补助退回情况

无。

七、合并范围的变化

本公司于2022年5月27日召开《第三届董事会第三次会议》，会议通过《关于公司对外投资设立全资子公司的议案》，西咸新区创典全程地产咨询有限公司于2022年5月27日成立。主要从事：房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产评估；企业管理咨询；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安吉天下网络科技有限公司	陕西西安	陕西西安	计算机网络研发	100.00	0.00	设立
河南创典全程地产顾问有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
咸阳创典全程地产咨询有限公司	陕西咸阳	陕西咸阳	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
甘肃创典全程房产经纪有限公司	甘肃兰州	甘肃兰州	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立
宁夏创典全程地产顾问有限公司	宁夏银川	宁夏银川	房地产咨询代理	56.00	0.00	设立
西咸新区创典全程地产咨询有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产咨询代理	100.00	0.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
宁夏创典全程地产顾问有限公司	44.00%	670,406.21		-42,155.93

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏创典全程地产顾问有限公司	3,739,845.06	7,957.50	3,747,802.56	3,843,611.50		3,843,611.50	2,531,289.59	589.31	2,531,878.90	4,151,338.32		4,151,338.32

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏创典全程地产顾问有限公司	8,946,448.52	1,523,650.48	1,523,650.48	-1,337,645.68	9,280,751.54	606,702.71	606,702.71	807,822.82

2. 子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

无。

3. 在联营企业中的权益

无。

九、关联方及关联交易**(一) 关联方关系**

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

本公司控股股东及最终控制方为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、丁峥、郑伟、刘俊欣, 8人于2014年12月18日签署了一致行动人协议。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 联营企业

无。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
陕西庄创投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
深圳创典联合资本管理有限公司	实际控制人控制的公司
深圳合力智上文化传播有限公司	实际控制人控制的公司
陕西传美资讯发展有限公司	实际控制人控制的公司
深圳市创典投资发展有限公司	实际控制人控制的公司
深圳市苹果传美资讯服务有限公司	实际控制人控制的公司
西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	实际控制人控制的公司
西安海创万和商业地产有限公司	原子公司
刘俊欣	股东, 直接持有公司2.60%的股份
刘元芳	股东, 直接持有公司1.53%的股份
李勇	股东, 直接持有公司5.20%的股份
罗志强	子公司河南创典法人

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
陕西传美资讯发展有限公司	设计费		7,000.00
合计	—		7,000.00

(2) 销售商品/提供劳务

无。

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

3. 关联租赁情况

无。

4. 关联担保情况

无。

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
罗志强	拆入	240,000.00	2021-5-10	2022-5-10	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

7. 其他关联交易

无。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	张进平	6,000,000.00	
其他应付款	李勇	200,000.00	200,000.00
其他应付款	罗志强		810,000.00

(四) 关联方承诺

无。

(五) 其他

无。

十、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。

十一、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。

十二、资产负债表日后事项

截至报告日,本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、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、母公司财务报表附注**1. 应收账款****(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示**

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	78,909,746.12	100.00	29,174,143.05	36.97	49,735,603.07
其中: 预期信用风险组合	78,909,746.12	100.00	29,174,143.05	36.97	49,735,603.07
合计	78,909,746.12	100.00	29,174,143.05	--	49,735,603.07

续表:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,637,440.00	6.36	5,637,440.00	100.00	-

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	83,026,567.42	93.64	17,045,707.89	20.53	65,980,859.53
其中:预期信用风险组合	83,026,567.42	93.64	17,045,707.89	20.53	65,980,859.53
合计	88,664,007.42	100.00	22,683,147.89	--	65,980,859.53

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内(含6个月)	18,533,501.74		
6个月-1年	12,569,799.47	1,256,979.95	10.00
1-2年	20,646,988.26	4,129,397.65	20.00
2-3年	6,743,382.40	3,371,691.20	50.00
3年以上	20,416,074.25	20,416,074.25	100.00
合计	78,909,746.12	29,174,143.05	--

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内(含6个月)	18,533,501.74
6个月-1年	12,569,799.47
1-2年	20,646,988.26
2-3年	6,743,382.40
3年以上	20,416,074.25
合计	78,909,746.12

(3) 本期应账款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	22,683,147.89	6,490,995.16			29,174,143.05
合计	22,683,147.89	6,490,995.16			29,174,143.05

(4) 本期实际核销的应收账款

无。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
高陵光明房地产开发有限责任公司	7,795,604.99	0-3年	9.88	4,406,612.09
西安新杰尚置业有限公司	5,102,079.00	2年以上	6.47	4,927,872.50
陕西福雅乐房地产开发有限公司	4,097,617.88	0-2年	5.19	672,300.98
渭南富力房地产开发有限公司	3,227,905.82	0-2年	4.09	502,246.38
陕西国润摩码置业有限公司	3,121,933.00	0-2年	3.96	576,531.10
合计	23,345,140.69	——	29.59	11,085,563.05

2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	33,036,902.28	43,271,297.28
合计	33,036,902.28	43,271,297.28

2.1 应收利息

无。

2.2 应收股利

无。

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	19,261,044.83	19,279,044.83
借款及往来款	29,333,446.00	36,641,024.00
备用金	3,027,186.09	3,635,779.26
代扣代缴社保	229,400.00	594,296.89
合计	51,851,076.92	60,150,144.98

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额		16,878,847.70		16,878,847.70
2022年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		1,935,326.94		1,935,326.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		18,814,174.64		18,814,174.64

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
6个月以内(含6个月)	1,635,649.37
6个月-1年	744,378.60
1-2年	6,283,934.33
2-3年	15,367,114.62
3年以上	27,820,000.00
合计	51,851,076.92

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账计提	16,878,847.70	1,935,326.94			18,814,174.64
合计	16,878,847.70	1,935,326.94			18,814,174.64

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 本期度实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
河南创典全程地产顾问有限公司	往来款	22,511,464.00	1年以上	43.42	
宁夏颐和金凤房地产开发有限公司	保证金	15,700,000.00	3年以上	30.28	15,700,000.00
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	往来款	4,500,000.00	2年以上	8.68	
宁夏创典全程地产顾问有限公司	往来款	2,321,982.00	0-3年	4.48	
高陵光明房地产开发有限责任公司	保证金	1,300,000.00	3年以上	2.51	1,300,000.00
合计	—	46,333,446.00	—	89.37	17,000,000.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,560,000.00		3,560,000.00	3,560,000.00		3,560,000.00
合计	3,560,000.00		3,560,000.00	3,560,000.00		3,560,000.00

(1) 对联营、合营企业投资

无。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安吉天下网络科技有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00		
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00		
河南创典全程地产顾问有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00		
宁夏创典全程地产顾问有限公司	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00		
咸阳创典全程地产咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00		
西咸新区创典全程地产咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00		
合计	3,560,000.00	0.00	0.00	3,560,000.00		

注：截至2022年12月31日，公司未对子公司咸阳创典全程地产咨询有限公司及西咸新区创典全程地产咨询有限公司进行实际出资。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	116,010,656.09	104,957,036.33	248,969,962.46	229,528,897.74
其他业务				
合计	116,010,656.09	104,957,036.33	248,969,962.46	229,528,897.74

(2) 2022年度前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
西安兆兴实业有限公司	8,136,475.29	7.01
西安曲江新宿置业有限公司	7,899,251.93	6.81
陕西建信时代项目管理有限责任公司	6,917,167.74	5.96
西安锦谦置业有限公司	6,397,280.02	5.51
西安中新华胜房地产开发有限公司	5,984,671.15	5.16
合计	35,334,846.13	30.45

十五、 财务报告批准

本财务报告于2023年4月20日由本公司董事会批准报出。

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-40,770.84	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	519,820.44	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,637,440.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-40,136.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	6,076,353.00	
减: 所得税影响额	1,509,299.36	
少数股东权益影响额(税后)	6,386.66	
合计	4,560,666.98	—

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(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-12.71	-0.20	-0.20
扣除后归属于母公司普通股股东的净利润	-17.87	-0.28	-0.28

西安创典全程地产顾问股份有限公司

二〇二三年四月二十日

西安创典全程地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

第九节 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:

西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室