

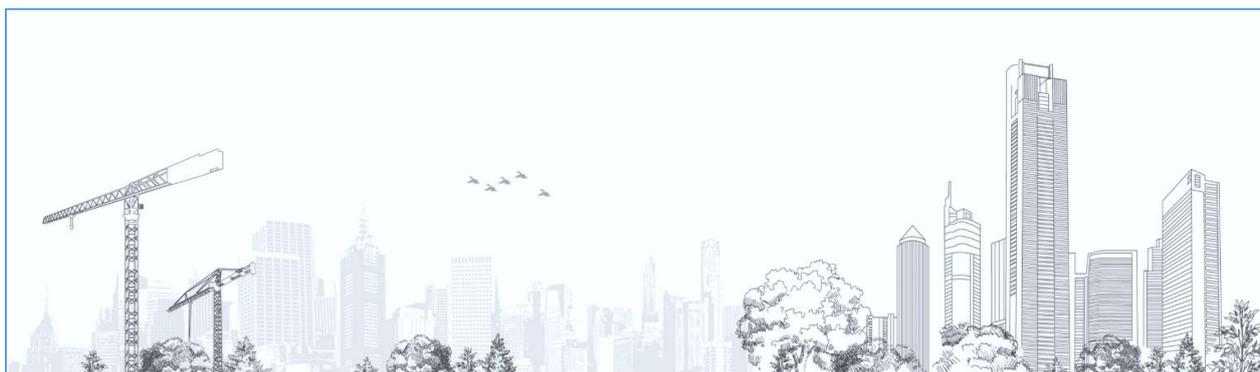


# 新景祥

NEEQ: 839977

## 江苏新景祥网络科技股份有限公司

Jiangsu New Visual Angle Network Technology Co., Ltd



## 年度报告

— 2022 —

## 公司年度大事记

2022年03月——由中国房地产TOP10研究组举办的“2022中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十九届中国房地产百强企业家峰会”在北京召开，新景祥再次荣登“2022中国房地产策划代理百强优秀企业”榜单，位列第5位。

2022年08月——江苏新景祥、中一物联与南京金基建筑科技有限公司建立长期稳定的战略合作关系，充分发挥各自在建筑科技、智能家居等领域的优势，共同开展地热能及新能源的开发及咨询、新能源设备设施的销售、智能家居/物联网技术等销售及技术转让业务。

# 目 录

公司年度大事记.....	2
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.....	19
第五节 股份变动、融资和利润分配.....	23
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	31
第七节 公司治理、内部控制和投资者保护.....	36
第八节 财务会计报告.....	41
第九节 备查文件目录.....	108

## 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。

公司负责人卢增文、主管会计工作负责人张李娜及会计机构负责人（会计主管人员）张李娜保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

天衡会计师事务所（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
房地产行业政策调控及行业周期波动风险	公司所处的房地产销售代理行业属于周期性行业，容易受到整个房地产行业政策调控以及行业自身的周期性波动的影响。房地产销售速度放缓叠加疫情影响，使得本年度销售业绩下滑，进而对公司经营业绩产生影响。
行业竞争加剧的风险	房地产代理业务领域，在国内一线城市竞争较为激烈，进入难度较大。国内二三线城市由于区域性房地产经纪公司在当地拥有一定深耕基础，区域外的房地产经纪公司开拓相应区域市场的难度逐渐加大，公司面临一定的市场竞争风险。此外，近年来因行业销售规模下滑，所受渠道多元化冲击较大，带来一定的市场份额下降风险。
应收账款金额较大的风险	截止 2022 年 12 月 31 日，公司应收账款净额为 48,353,427.35 元，占总资产的比重为 24.73%。在 2022 年度公司虽然加强对应收账款的催款进度，同时谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但不排除部分应收账款未来发生坏账损失的风险。
受新冠疫情影响销售业绩持续下滑的	受新冠疫情影响，公司前端销售受到较大冲击，销售佣金及回

风险	款周期滞后，导致公司销售业绩较大幅度下滑。公司已在积极加强催收应收账款，保证公司现金流稳定。
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、新景祥、江苏新景祥	指	江苏新景祥网络科技股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
股东大会	指	江苏新景祥网络科技股份有限公司股东大会
董事会	指	江苏新景祥网络科技股份有限公司董事会
监事会	指	江苏新景祥网络科技股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
公司章程、章程	指	公司现行有效之《江苏新景祥网络科技股份有限公司章程》
报告期、本报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
中一物联	指	南京中一物联科技有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	江苏新景祥网络科技股份有限公司
英文名称及缩写	Jiangsu New Visual Angle Network Technology Co., Ltd New Visual Angle
证券简称	新景祥
证券代码	839977
法定代表人	卢增文

### 二、 联系方式

董事会秘书	张李娜
联系地址	南京市鼓楼区清江南路 70 号水资源科技大厦 10 楼
电话	025-58815577
传真	025-58815577
电子邮箱	1520978@qq.com
公司网址	<a href="http://www.xinjingxiang.com/">http://www.xinjingxiang.com/</a>
办公地址	南京市鼓楼区清江南路 70 号水资源科技大厦 10 楼
邮政编码	210036
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	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 10 月 29 日
挂牌时间	2017 年 1 月 4 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产中介服务（K703）-房地产中介服务（K7030）
主要业务	房地产销售代理业务、平台信息服务业务、顾问咨询业务、装饰装修业务。
主要产品与服务项目	房地产销售代理业务、平台信息服务业务、顾问咨询业务、装饰装修业务。
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）	45,540,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	控股股东为（厦门新景祥投资控股有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（卢增文），一致行动人为（房军）

#### 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	91320100792349867L	否
注册地址	江苏省南京市浦口区石桥工业开发区石盛路239室	否
注册资本	45,540,000 元	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	华泰联合	
主办券商办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	华泰联合	
会计师事务所	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张军	曹雯
	4年	1年
会计师事务所办公地址	南京市建邺区江东中路106号19-20层	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### 一、 主要会计数据和财务指标

##### (一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	214,695,239.35	278,336,647.40	-22.86%
毛利率%	18.04%	5.82%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-17,961,102.09	-38,095,520.76	52.85%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-18,729,823.36	-45,832,787.65	59.13%
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）	-13.27%	-21.66%	-
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）	-13.84%	-26.06%	-
基本每股收益	-0.3944	-0.8365	52.85%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	195,528,125.06	238,220,980.62	-17.92%
负债总计	86,813,297.32	103,456,907.79	-16.09%
归属于挂牌公司股东的净资产	120,628,837.63	153,737,301.85	-21.54%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.65	3.38	-21.54%
资产负债率%（母公司）	5.27%	24.46%	-
资产负债率%（合并）	44.40%	43.43%	-
流动比率	1.72	1.89	-
利息保障倍数	-42.51	-43.17	-

##### (三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-2,388,899.59	-14,831,741.97	83.89%
应收账款周转率	2.45	2.53	-
存货周转率	79.15	27.42	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-17.92%	-31.62%	-
营业收入增长率%	-22.86%	-20.88%	-
净利润增长率%	65.12%	-140.16%	-

(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	45,540,000	45,540,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-601,224.95
计入当期损益的政府补助	1,884,212.43
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-254,448.89
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,028,538.59</b>
所得税影响数	265,088.10
少数股东权益影响额（税后）	-5,270.78
<b>非经常性损益净额</b>	<b>768,721.27</b>

(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

### (1) 会计政策变更

#### ①执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更：

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。执行企业会计准则解释第 15 号，未对本公司财务报告产生重大影响。

#### ②执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更：

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。执行企业会计准则解释第 16 号，未对本公司财务报告产生重大影响。

## (十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

### 1、报告期内新设子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例		取得方式
			直接	间接	
厦门和创景原置业有限公司	厦门	厦门		100%	新设
厦门正链智能科技有限公司	厦门	厦门	100%		新设

### 2、报告期内股权转让减少的子公司

2022 年度，公司将南昌新景祥网络科技有限公司的 51%股权转让给非关联第三方，自股权转让完成之日起不再纳入合并报表范围。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

新景祥是中国领先的置业和美好生活场景服务商。

新景祥以“人民日益增长的美好生活需求和供应不平衡之间的矛盾”而产生的巨大市场需求为依托，聚焦“家”这一空间载体，以购房客户对美好居住品质的消费升级追求为己任，以房地产营销代理、房地产咨询顾问、C端客户专业购房咨询服务三大基础业务模块为入口，以优质B端开发商与C端购房客户资源为依托，紧跟市场变化与客户需求，不断转型和变革，构建并整合房地产价值供应链的各种资源，致力于将新景祥打造成为中国最具特色的，以置业、安居、生活为产业链的置业和美好生活场景服务商。

公司与贝壳找房建立了长期战略合作，双方将发挥各自在渠道分销与销售代理领域的优势。贝壳找房将优先向新景祥代理案场聚焦客户资源，加大渠道导客力度；新景祥将聚焦提高贝壳找房的客户转化率，为客户提供更加优质的购房服务，双方联合打造阳光案场，杜绝飞单、洗客等行业不规范行为，促进行业良性发展。同时，双方根据各自优势在新房营销领域不断探索，寻找新的商业模式与合作机会。

顺应房地产产业链供给侧改革的趋势，公司以客户居住品质消费升级的新生活、新消费、新商业为方向，积极布局人工智能、房屋延保等业务。

公司下属人工智能企业南京中一物联科技有限公司，定位为社区智能生活场景服务商，为B端开发商客户提供智慧社区、智能家居、智慧物业解决方案，为购房客户提供更安全、更时尚、更智能的居住品质升级新体验。同时，中一物联通过数字化地产及社区，强化平台与业主的交互及粘性，帮助开发商在后地产时代围绕社区业主生活服务需求，转型为社区生活增值服务商，衍生出新的商业机会。

公司参股的江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司，致力于精耕房屋后市场领域，以“不动产管养综合服务商”为定位，构建“不动产修缮养护”、“商品房延保”、“装修延保”三大核心产品体系，服务范围覆盖住宅、商业、办公等各类型物业；其不动产类延保产品（包括商品房延保和装修延保）为国内首创，由中国人保（PICC）独家承保，中延公司独家经营。中延公司聚焦于开发商对商品房的质保期到期后服务，特别是新房顶楼、底跃等容易发生问题的房源进行销售促进发挥了重大作用，对品牌装饰公司完成装修施工之后的延保服务，开辟房地产后市场服务领域的新模式。

新景祥通过让客户买到好房子（代理、顾问、房地产数字化营销服务），住得更智能（中一科技的智慧社区、智能家居），住的更省心（中延公司的延保服务），始终以客户为中心，围绕交易场景

和居住场景，成为中国领先的置业和美好生活场景服务商。

借助B 端开发商客户与C端购房客户、贝壳二手房门店及经纪人资源，新景祥聚焦房地产交易市场，践行美好生活场景服务商战略，坚持将业务不断叠加、多元共生，开放创新、不断提升为客户提供多层次服务的能力，为社区和家庭生活提供居住品质消费升级产品，形成1+N的协同发展趋势，将生态优势扩大为成长优势，构建一个不断进化与生长的房地产价值供应链的生态圈。

报告期内，公司商业模式在积极探索与转型但未发生重大变化。

报告期后至报告披露日，公司商业模式在积极转型但未发生重大变化。

#### 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

### 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	64,577,331.18	33.03%	77,493,869.07	32.53%	-16.67%
应收票据					
应收账款	48,353,427.35	24.73%	75,845,665.87	31.84%	-36.25%
存货	1,153,757.54	0.59%	1,571,551.40	0.66%	-26.58%
投资性房地产					
长期股权投资	364,820.60	0.19%			
固定资产	9,608,201.04	4.91%	9,216,136.60	3.87%	4.25%
在建工程					

无形资产	1,919,396.65	0.98%	3,023,286.73	1.27%	-36.51%
商誉					
短期借款	6,287,483.36	3.22%	3,853,032.27	1.62%	63.18%
长期借款					
应付账款	23,255,001.37	11.89%	17,798,969.02	7.47%	30.65%
应付职工薪酬	43,588,311.59	22.29%	57,348,854.05	24.07%	-23.99%
其他应付款	4,378,754.21	2.24%	12,547,666.72	5.27%	-65.10%

#### 资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金较上年期末数减少 1,291.65 万元，同比减少 16.67%，主要原因系报告期内受疫情影响，业务收入下降导致回款减少，以及投资增加所致。

2、应收账款较上年期末数减少 2,749.22 万元，同比减少 36.25%，主要原因系报告期内代理业务受疫情影响收入减少所致。

3、无形资产较上年期末减少 110.39 万元，同比减少 36.51%，主要原因系无形资产摊销致净值减少所致。

4、短期借款较上年期末增加 243.45 万元，同比增加 63.18%，主要原因系报告期内子公司中一物联因业务拓展增加银行借款所致。

5、应付账款较上年期末增加 545.60 万元，同比增加 30.65%，主要原因系报告期内子公司中一物联应付设备及安装款增加。

6、其他应付款较上年期末减少 816.89 万元，同比减少 65.10%，主要原因系报告期内子公司支付物业水电费及中介机构费用所致。

## 2、 营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	214,695,239.35	-	278,336,647.40	-	-22.86%
营业成本	175,963,780.93	81.96%	262,133,520.29	94.18%	-32.87%
毛利率	18.04%	-	5.82%	-	-
销售费用	893,300.40	0.42%	1,745,132.65	0.63%	-48.81%
管理费用	47,093,489.01	21.94%	61,333,041.90	22.04%	-23.22%
研发费用	1,679,859.21	0.78%	3,910,258.50	1.40%	-57.04%
财务费用	-566,362.69	-0.26%	861,952.82	0.31%	-165.71%
信用减值损失	-7,552,773.56	-3.52%	-4,064,175.81	-1.46%	85.84%
资产减值损失			-1,301,429.51	-0.47%	-100.00%

其他收益	1,884,212.43	0.88%	4,089,179.11	1.47%	-53.92%
投资收益	-636,789.20	-0.30%	517,464.24	0.19%	-223.06%
公允价值变动收益					
资产处置收益	17,619.72	0.01%	1,381,963.75	0.50%	-98.73%
汇兑收益					
营业利润	-17,556,078.29	-8.18%	-52,961,069.12	-19.03%	66.85%
营业外收入	368,917.56	0.17%	4,278,904.13	1.54%	-91.38%
营业外支出	623,366.46	0.29%	2,147,050.66	0.77%	-70.97%
净利润	-20,273,152.56	-9.44%	-58,123,394.64	-20.88%	65.12%

#### 项目重大变动原因:

1、营业收入较去年同期减少 6,364.14 万元，同比减少 22.86%，主要原因系报告期内受疫情影响导致营业收入减少。

2、营业成本较去年同期减少 8,616.97 万元，同比减少 32.87%，主要原因系报告期内调整项目结构、裁撤亏损项目、减少尾盘、守盘项目的投入导致营业成本减少。

3、营业利润较去年同期增加 3,540.50 万元，同比增加 66.85%，主要原因系报告期内成本费用得到有效优化控制；本期毛利率 18.04%，较去年同期 5.82%增加 12.22%，主要原因系报告期内调整项目结构，裁撤亏损项目，减少尾盘、守盘项目的投入，成本下降致毛利率上升，从而导致营业利润增加。

4、净利润较去年同期数增加 3,785.02 万元，同比增加 65.12%，主要原因系报告期内营业利润增加所致。

#### (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	213,817,874.84	277,550,069.41	-22.96%
其他业务收入	877,364.51	786,577.99	11.54%
主营业务成本	175,901,034.10	262,003,343.25	-32.86%
其他业务成本	62,746.83	130,177.04	-51.80%

#### 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
代理销售业务	158,040,417.71	123,289,435.67	21.99%	-32.35%	-38.56%	55.85%
顾问咨询业务	31,982,497.31	27,829,458.30	12.99%	10.76%	-5.22%	-868.64%

平台信息服务业务	4,308,492.26	4,618,646.46	-7.20%	-66.15%	-55.23%	-137.99%
装修装饰业务	331,191.86	2,737,552.73	-726.58%	117.55%	-85.14%	32.49%
智能业务	19,155,275.70	17,425,940.94	9.03%	354.51%	436.70%	-60.67%
租赁业务	877,364.51	62,746.83	92.85%	11.54%	-51.80%	11.26%
合计	214,695,239.35	175,963,780.93	18.04%	-22.86%	-32.87%	209.97%

#### 按区域分类分析：

√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
国内	214,695,239.35	175,963,780.93	18.04%	-22.86%	-32.87%	209.97%

#### 收入构成变动的的原因：

1、代理销售业务收入较去年同期减少 7,557.88 万元，同比减少 32.35%，主要系报告期内受疫情影响导致代理销售业务收入下降。

2、平台信息服务业务收入较去年同期减少 842.02 万元，同比减少 66.15%，主要系报告期内受疫情影响导致平台信息服务业务收入下降。

3、智能业务收入较去年同期增加 1,494.08 万元，同比增加 354.51%，主要系报告期内项目进入施工结算阶段致业务收入增长。

#### (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	南京明发高区置业有限公司	11,609,087.74	5.41%	否
2	丰县明城房地产开发有限公司	10,017,398.40	4.67%	否
3	扬州华煦置业有限公司	7,384,565.09	3.44%	否
4	合肥城建发展股份有限公司	5,172,316.53	2.41%	否
5	南京颐峰置业有限公司	4,404,530.18	2.05%	否
	合计	38,587,897.94	17.97%	-

#### (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	江苏坤之泰信息科技有限公司	2,433,027.52	1.38%	否
2	徐州市宝曼网络科技有限公司	2,151,716.98	1.22%	否

3	硕阳建设工程（江苏）有限公司	2,072,721.10	1.18%	否
4	辽宁泰乐建设工程有限公司江苏分公司	1,670,729.36	0.95%	否
5	福建星网天合智能科技有限公司	1,209,300.00	0.69%	否
合计		9,537,494.96	5.42%	-

### 3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-2,388,899.59	-14,831,741.97	83.89%
投资活动产生的现金流量净额	-8,882,639.06	-3,813,490.79	-132.93%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,990,588.09	-20,995,502.16	90.52%

#### 现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额较上年增加 1,244.28 万元，同比增长 83.89%，主要原因系报告期内调整项目结构，裁撤亏损项目，减少尾盘、守盘项目的投入，使得支付的现金减少所致。

2、投资活动产生的现金流量净额较上年减少 506.91 万元，同比下降 132.93%，主要原因系报告期内收回投资收到的现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 1,900.49 万元，同比增加 90.52%，主要原因系报告期内偿还银行借款资金较上年同期减少所致。

### (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
南京新景祥房地产经纪有限公司	控股子公司	房地产销售代理业务	1,000,000.00	17,872,030.50	2,268,327.98	51,091,956.16	786,384.34
厦门新景祥网络科技有限公司	控股子公司	房地产销售代理业务	1,000,000.00	11,176,527.55	431,575.25	26,084,280.82	3,875,330.90
合肥新景阳房	控股子公司	房地产销售代	1,000,000.00	5,729,036.20	2,650,496.97	14,175,599.51	930,795.56

地产投资顾问有限公司		理业务					
------------	--	-----	--	--	--	--	--

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 2. 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

报告期内，公司战略目标与商业模式清晰，资金状况良好、业务运营正常、团队体系稳固、与品牌开发商及战略客户保持长期稳定合作关系，公司具备持续经营能力。因 2022 年新冠疫情，公司销售受到较大影响，导致 2022 年回款周期滞后；同时公司新业务仍处于投入期，因此公司 2022 年业绩有所下滑。公司管理层密切关注相关情况，通过缩减亏损项目、加强现金流管控、优化商务条款等措施积极予以应对，以降低其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告披露日，疫情对本公司造成的重大不利影响已经逐渐消除。

## 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
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.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(七)
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）公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

是 否

#### 公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	0	0
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	7,000,000.00	7,000,000.00

公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

#### 应当重点说明的担保情况

适用 不适用

#### 违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

#### 预计担保及执行情况

适用 不适用

#### (三) 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

#### (四) 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	0	0
销售产品、商品，提供劳务	0	0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	280,000.00	175,880.00

其他偶发性关联交易：

1、公司与马龙共同出资设立南京新景盛世网络科技有限公司，注册地为南京市浦口区，注册资本为人民币 1,375,000.00 元，其中公司出资人民币 550,000.00 元，占注册资本的 40.00%。

2、公司将其持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 7% 的股权转让给刘兆学，股权转让价为人民币 14.00 万元；公司将其持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 3% 的股权转让给肖明，股权转让价为人民币 6.00 万元。

3、公司的子公司南京新景祥科技有限公司，收购南京家智能企业管理合伙企业（有限合伙）所持有的中一物联 9.5% 的股权（对应的认缴出资额为 57.00 万元，实缴出资为 0 万元），收购价格为人民币 1 元；收购方黎明所持有的中一物联 6% 的股权（对应的认缴出资额为 36.00 万元，实缴出资额 0 万元），收购价格为人民币 1 元；收购顾李所持有的中一物联 1.5% 的股权（对应的认缴出资额为 9.00 万元，实缴出资额 0 万元），收购价格为人民币 1 元。

4、公司全资子公司南京新景创投投资管理有限公司与江苏天纵商贸有限公司、中满意（徐州）实业发展集团有限公司、南京新洪福商业运营管理有限公司共同出资设立徐州洪福里置业有限公司，注册地为徐州市沛县，注册资本为人民币 10,000,000.00 元。公司认缴出资人民币 100.00 万元，股权占比 10%。

5、公司受让南京家智慧企业管理合伙企业（有限合伙）持有的南京新景祥科技有限公司 24.72% 股权（认缴资本 240.00 万元，实缴资本 240.00 万元），本次股权转让价格为人民币 240.00 万元。

6、公司全资子公司厦门新景祥网络科技有限公司设立厦门和创景原置业有限公司，注册资本为人民币 500,000.00 元，占注册资本的 100%。2022 年厦门和创景原置业有限公司为参股公司厦门万璟裕投资有限公司提供服务 363,363.79 元。

#### 企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

#### (五) 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
2022-034	出售资产	南京新景祥房地产经纪有限公司 10%股权	20 万元	是	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：

鉴于房地产市场行情及经济大环境的影响，为了让下属子公司更好地适应市场变化，公司通过股权转让的方式，让子公司经营管理层获得其在所在子公司的部分股权。公司将持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 7%的股权转让给刘兆学，股权转让价为人民币 14 万元；公司将持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 3%的股权转让给肖明，股权转让价为人民币 6 万元。子公司的经营管理层成为子公司小股东，不仅有利于提高其与公司共担经营风险的意识，更能激发其责任心与归属感，为公司长期可持续发展提供内动力。

本次交易是公司经营和业务发展的正常需要，具有合理性和必要性，符合公司发展战略，对公司生产经营和财务状况不会产生重大不利影响。

#### (六) 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
其他股东	2017 年 1 月 4 日	2019 年 1 月 4 日	签署的协议，自愿限售	限售承诺	非董事、监事、高级管理人员，其股票按照两年三批次解除转让限制，每批解除转让限制的数量为其挂	已履行完毕

					牌前所持股票的三分之一。	
董监高	2017年1月4日	2020年1月4日	签署的协议，自愿限售	限售承诺	董事、监事、高级管理人员，其股票按照三年四批次解除转让限制，每批解除转让限制的数量为其挂牌前所持股票的百分之二十五；离职后半年内不得转让所有股票。	已履行完毕
实际控制人或控股股东	2017年1月4日		挂牌	资金占用承诺	避免资金占用	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年1月4日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
其他股东	2017年1月4日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
董监高	2017年1月4日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年1月4日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
董监高	2017年1月4日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年1月4日		挂牌	社会保险承诺	社保兜底承诺	正在履行中

#### 承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	不涉及	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

无

(七)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	保证	650,000.00	0.33%	房地产开发公司要求代理公司提供代理项目的银行保函
货币资金	货币资金	保证	530,000.00	0.27%	设备买卖及安装合同的履约保函
货币资金	货币资金	冻结	8,633.31	0.01%	工程合同纠纷
总计	-	-	1,188,633.31	0.61%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

上述受限资产占总资产的比例较小，对公司没有重大不利影响。江苏新景祥网络科技股份有限公司徐州分公司向开发公司提供银行保函、南京中一物联科技有限公司向开发公司供银行保函，以及公司子公司南京一家一世界网络科技有限公司、南京一家一世界装饰设计工程有限公司因工程施工合同纠纷和装饰装修合同纠纷导致部分银行账户被冻结，均不会对公司生产经营产生重大影响。

## 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	36,375,842	79.88%	2,785,528	39,161,370	85.99%
	其中：控股股东、实际控制人	21,425,099	47.05%	0	21,425,099	47.05%
	董事、监事、高管	2,433,691	5.34%	2,785,528	5,219,219	11.46%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	9,164,158	20.12%	-2,785,528	6,378,630	14.01%
	其中：控股股东、实际控制人	1,649,998	3.62%	0	1,649,998	3.62%
	董事、监事、高管	9,164,158	20.12%	-2,785,528	6,378,630	14.01%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		45,540,000	-	0	45,540,000	-
普通股股东人数						53

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

2022年1月24日，公司高级管理人员马龙离职，其所持有的无限售条件流通股（423,425股）申请限售。2022年3月24日，公司高级管理人员陈光华离职已满半年，其所持有的限售条件股份（1,863,073股）申请解除限售。2022年8月4日，公司高级管理人员吴锋离职，其持有的无限售条件流通股（347,820股）申请限售。2022年10月31日，公司高级管理人员马龙离职已满半年，其所持有的限售条件的股份（1,693,700股）申请解除限售。

## （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	厦门新景祥投资控股有限公司	20,875,101	0	20,875,101	45.84%	0	20,875,101	0	0
2	龚子桂	2,617,072	0	2,617,072	5.75%	1,962,805	654,267	0	0
3	卢增文	2,199,996	0	2,199,996	4.83%	1,649,998	549,998	0	0
4	林文华	2,100,551	0	2,100,551	4.61%	0	2,100,551	0	0
5	陈光华	1,863,073	0	1,863,073	4.09%	0	1,863,073	0	0
6	马龙	1,693,700	0	1,693,700	3.72%	0	1,693,700	0	0
7	华泰证券股份有限公司做市专用证券账户	1,540,000	0	1,540,000	3.38%	0	1,540,000	0	0
8	吴锋	1,391,278	0	1,391,278	3.06%	1,391,278	0	0	0
9	邓学成	1,319,998	0	1,319,998	2.90%	989,998	330,000	0	0
10	秦刚	912,784	0	912,784	2.00%	0	912,784	0	0
	合计	36,513,553	0	36,513,553	80.18%	5,994,079	30,519,474	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司自然人股东林文华与厦门新景祥投资控股有限公司的自然人股东房军系夫妻关系；卢增文、房军系厦门新景祥投资控股有限公司股东，合计持有厦门新景祥投资控股有限公司100%的股权。卢增文与房军为一致行动人。除此之外，公司前十名股东之间不存在其他关联关系。

## 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

### （一）控股股东情况

厦门新景祥投资控股有限公司持有公司45.84%的股份，虽然其持有股份的比例不足50%，但根据《公司章程》第188条规定以及公司其余股东持股较为分散的情形，依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响，因此公司的控股股东为厦门新景祥投资控股有限公司。

厦门新景祥投资控股有限公司成立于2006年9月28日，统一社会信用代码为91350200791266605F，注册资本为1,000 万元，法定代表人为卢增文，注册地址为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路226号航空商务广场7号楼第11层1109、1111单元，经营范围为“对房地产业的投资；房地产投资与管理”。

报告期内，控股股东未发生变化。

### （二）实际控制人情况

公司控股股东为厦门新景祥投资控股有限公司，其中卢增文持有厦门新景祥投资控股有限公司52.50%的股权，厦门新景祥投资控股有限公司自成立以来一直为自然人持股的有限责任公司；厦门新景祥投资控股有限公司成立至今，卢增文始终担任厦门新景祥投资控股有限公司的执行董事、法定代表人，全面负责厦门新景祥投资控股有限公司的经营管理。卢增文与厦门新景祥投资控股有限公司另一股东房军（持有厦门新景祥投资控股有限公司47.50%的股权）于2009 年10月8日签署了《一致行动协议》，协议约定“本协议经协议双方签署后生效，有效期至任何一方不再持有公司股权之日终止”，“作为一致行动人，房军作为股东在厦门新景祥投资控股有限公司召开股东大会时与卢增文采取一致行动，房军与卢增文采取相同的意思表示”，“双方同意对公司股东大会各项提案均以同一方式（一致同意、一致反对或者一致弃权）行使表决权，若双方内部无法达成一致意见，房军应按照卢增文的意向进行表决”及“在协议有效期内，一方未经另一方同意不得将所持厦门新景祥投资控股有限公司的股权进行出售、质押或设置其他第三方权益”。

报告期末，卢增文直接持有公司2,199,996 股股份，占公司股本总额的4.83%，拥有4.83%的表决权，通过厦门新景祥投资控股有限公司间接持有公司45.84%的股份，因此卢增文合计拥有公司50.67%的表决权；且其本人一直担任公司的董事长及法定代表人。因此，卢增文系公司实际控制人。

卢增文，男，1967年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权；福建体育学院 体育教育专业毕业，本科学历。1992年9月至1994年12月，任厦门东方高尔夫俱 乐部业务经理；1994年12月至1995年12月，任厦门豪利房地产开发有限公司副 总 经理；1995年12月至1997年4月，任厦门市金野企划公司董事长；2000年7月2018年9月，任厦门新景祥置业发展有限公司执行董事兼总经理；2008年9月2017年10月，任湖北润歌投资管理有限公司董事；2008 年10月2018年11月，任厦门市乐房置业顾问有限公司执行董事；1997年4月至今，任厦门市新景祥房地产策划代理有限公司执行董事兼总经理；1998年9月至今，任福建省长泰天颐置业有限公司董事；2006年9月至今，任厦门新景祥投资控 股 有限公司执行董事兼 总经理； 2011年2月至今，任北 京新景祥文化投资股份有限公司董事长、经理；2014年7月至今，任 厦门国荣欣 资产管理有限公司监事；2015年5月至今，任北京利合投资控股有限责任公司董事；2006 年10月至今，任江苏新景祥网络科技股份有限公司董事长。

报告期内，实际控制人未发生变化。

#### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

##### (一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

##### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

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	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
2017年第一次	10,500,000	3,206,614.18	0.00	否	0.00	是	用于公司的日	3,203,596.78	已事前及时履

股票发行							常运营支出		行
------	--	--	--	--	--	--	-------	--	---

**募集资金使用详细情况：**

报告期内，公司使用募集资金3,206,614.18元用于公司的日常运营支出。

截至2022年12月31日，公司已使用募集资金10,632,707.31元，募集资金余额为0.00元。2022年7月8日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》，为提高公司募集资金的使用效率，公司变更剩余募集资金用途为公司日常运营支出。

**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	保证借款	南京银行股份有限公司城东支行	股份银行	576,368.42	2021年1月18日	2022年1月12日	4.60%
2	保证借款	南京银行股份有限公司城东支行	股份银行	522,788.58	2021年2月5日	2022年2月2日	4.60%
3	保证借款	南京银行股份有限公司城东支行	股份银行	1,212,727.29	2022年2月25日	2023年2月17日	4.00%
4	保证借款	南京银行股份有限公司城东支行	股份银行	787,272.71	2022年4月27日	2023年4月19日	4.00%
5	保证借款	兴业银行股份有限公司	股份银行	1,599,350.20	2022年12月6日	2023年12月4日	3.65%

		南京河西支行					
6	保证借款	兴业银行股份有限公司南京河西支行	股份银行	400,649.80	2022年12月9日	2023年12月8日	3.65%
7	保证借款	宁波银行股份有限公司南京分行	股份银行	500,000.00	2021年8月12日	2022年1月28日	浮动利率
8	保证借款	宁波银行股份有限公司南京分行	股份银行	500,000.00	2022年1月28日	2022年7月14日	浮动利率
9	保证借款	宁波银行股份有限公司南京分行	股份银行	300,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	浮动利率
10	保证借款	宁波银行股份有限公司南京分行	股份银行	100,000.00	2022年7月18日	2023年1月13日	浮动利率
11	保证借款	宁波银行股份有限公司南京分行	股份银行	100,000.00	2022年7月29日	2023年1月29日	浮动利率
12	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	500,000.00	2021年7月22日	2022年1月29日	浮动利率
13	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	57,142.80	2021年7月28日	2022年10月28日	浮动利率
14	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	30,000.00	2021年9月3日	2022年1月29日	浮动利率
15	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	50,000.00	2021年9月3日	2022年1月29日	浮动利率
16	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	83,333.32	2021年9月18日	2022年10月17日	浮动利率
17	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	51,582.82	2021年10月8日	2022年10月7日	浮动利率
18	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	57,314.30	2021年10月22日	2022年10月21日	浮动利率
19	信用借款	深圳前海微众银行股份	股份银行	45,238.09	2021年11月30日	2022年10月29日	浮动利率

		有限公司					
20	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	19,047.62	2021年12月10日	2022年12月9日	浮动利率
21	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	80,000.00	2022年3月16日	2022年3月31日	浮动利率
22	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	16,666.69	2022年3月21日	2022年10月20日	浮动利率
23	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	88,516.99	2022年3月21日	2024年6月22日	浮动利率
24	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	8,333.31	2022年3月28日	2022年10月28日	浮动利率
25	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	41,666.69	2022年3月28日	2024年6月22日	浮动利率
26	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	7,500.00	2022年4月12日	2022年10月12日	浮动利率
27	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	52,500.00	2022年4月12日	2024年7月22日	浮动利率
28	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	16,250.01	2022年4月20日	2022年10月22日	浮动利率
29	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	113,749.99	2022年4月20日	2024年7月22日	浮动利率
30	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	6,249.98	2022年4月25日	2022年10月22日	浮动利率
31	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	43,750.01	2022年4月25日	2024年7月22日	浮动利率
32	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	27,367.90	2022年5月20日	2022年10月22日	浮动利率
33	信用借款	深圳前海微众银行股份有限公司	股份银行	87,083.35	2022年5月20日	2024年5月22日	浮动利率
<b>合计</b>	-	-	-	8,082,450.88	-	-	-

## 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
卢增文	董事长	男	否	1967年11月	2020年9月14日	2023年9月13日
杨鹏慧	董事	男	否	1975年4月	2020年9月8日	2023年9月7日
陈喜东	董事	男	否	1972年8月	2020年9月8日	2023年9月7日
龚子桂	董事、总经理	男	否	1971年3月	2020年9月8日	2023年9月7日
刘兆学	董事、副总经理	男	否	1978年4月	2020年9月8日	2023年9月7日
赵畅	(原)监事会主席	女	否	1976年7月	2020年9月14日	2022年2月23日
赵畅	(现)监事	女	否	1976年7月	2022年2月24日	2023年9月7日
邓学成	(原)监事	男	否	1953年11月	2020年9月8日	2022年3月8日
邓学成	(现)监事会主席	男	否	1953年11月	2022年3月9日	2023年9月7日
高慧	(原)职工监事	女	否	1984年7月	2020年9月11日	2022年6月27日
张小梅	(现)职工监事	女	否	1988年4月	2022年6月27日	2023年9月7日
吴锋	(原)副总经理	男	否	1969年11月	2020年9月14日	2022年8月3日
马龙	(原)副总经理	男	否	1973年11月	2020年9月14日	2022年1月24日
张端	(原)财务负责人、董事会秘书	男	否	1978年6月	2020年12月7日	2022年4月28日
张李娜	(现)财务负责人、董事会秘书	女	否	1979年1月	2022年5月13日	2023年9月7日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					3	

**董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：**

董事长卢增文为实际控制人，其为控股股东厦门新景祥投资控股有限公司的股东、执行董事兼总经理。监事邓学成为控股股东厦门新景祥投资控股有限公司的监事。其他董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间均无关联关系。董监高中除杨鹏慧、陈喜东、高慧、张小梅、张端和张李娜外，其他人员均为公司股东。

**(二) 变动情况**

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
马龙	副总经理	离任	无	因个人原因申请辞去副总经理职务	无
赵畅	监事会主席	离任	监事	因个人原因申请辞去监事会主席职务	无
邓学成	监事	新任	监事会主席	第四届监事会第四次会议，审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》，选举邓学成为公司新的监事会主席	无
张端	财务负责人、董事会秘书	离任	无	因个人原因申请辞去财务负责人及董事会秘书职务	无
张李娜	财务总监助理	新任	财务负责人、董事会秘书	第四届董事会第十一次会议，审议通过《关于聘任张李娜为公司财务负责人兼董事会秘书的议案》	无
高慧	总裁办秘书、职工监事	离任	总裁办秘书	因个人原因申请辞去职工代表监事职务	无
张小梅	财务经理	新任	财务经理、职工监事	2022年第一次职工代表大会，审议通过《关于选	无

				举张小梅为公司新的职工代表监事的议案》	
吴锋	副总经理	离任	徐州新景祥房地产投资顾问有限公司总经理	因个人原因申请辞去副总经理职务	无

### 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	否	0
董事会秘书	是	1
财务总监	是	1

### (三) 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：

张李娜女士，中国国籍，无境外永久居留权，1979年1月生，大专学历，中级会计师。1998年9月-2004年4月任郴州化工集团有限公司会计；2004年5月-2005年9月任郴州德隆商贸有限公司会计；2005年10月-2005年12月任阿图什市兴龙矿业有限公司财务主管；2006年11月-2010年1月任无锡新景祥房地产投资顾问有限公司财务经理；2010年11月-2013年8月任江苏新景祥网络科技股份有限公司核算经理；2014年3月-2015年3月上海新景祥房地产投资咨询有限公司财务经理；2015年4月-2016年5月任杭州景象房地产营销策划有限公司财务经理；2016年6月-2017年7月任江苏新景祥网络科技股份有限公司预算经理；2017年8月-2022年4月江苏新景祥网络科技股份有限公司财务总监助理；2022年5月至今任江苏新景祥网络科技股份有限公司财务总监兼董事会秘书。

张小梅，女，1988年生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，注册会计师。2013年7月至2015年3月，任立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计专员；2015年4月至2015年8月，任璞瑞投资有限公司审计经理；2015年9月至2018年2月，任南京医药国药有限公司审计经理；2018年3月至今，任江苏新景祥网络科技股份有限公司财务经理；2022年6月至今任江苏新景祥网络科技股份有限公司职工监事。

(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	财务负责人张李娜，中级会计师
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（限于近亲属）	否	/
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	/
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	/
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	/
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	/
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	财务负责人张李娜兼董事会秘书

(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	33	0	7	26
行政人员	65	5	20	50
销售人员	984	261	520	725
技术人员	343	37	196	184

财务人员	40	0	11	29
员工总计	1,465	303	754	1,014

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	21	11
本科	441	338
专科	731	490
专科以下	272	175
员工总计	1465	1014

#### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

- 1、薪酬政策：员工薪酬包括基本工资、绩效工资、职务补贴、业绩奖金等。公司实行全员劳动合同制，根据《中华人民共和国劳动合同法》及相关法律法规与员工签订劳动合同，并根据相关法律法规为员工办理五险一金。
- 2、人员培训：2022 年公司持续推进基于云学堂的新动力培训、新中坚培训；聚焦业务一线培训，打造学习型组织。
- 3、离退休职工：报告期内，公司无需要公司承担费用的离退休职工。

#### (二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

#### 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input 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，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

公司结合自身的经营特点和风险因素，已建立较为完善的法人治理结构和健全的内部控制制度，相应公司制度能保证股东尤其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，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重要人事变动、重大经营、投资决策等均按照《公司章程》及公司有关内控制度的程序和规则进行。报告期内，公司重大决策运作情况良好。

#### 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

公司已对照《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。报告期内，公司不存在修改公司章程的情形。

### (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	4	6	4

#### 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	无
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	无
2021 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	无
2022 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	无
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	无
股东大会是否实施过征集投票权	否	无
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	无

#### 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、行政法规和公司章程的规定。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在本年度内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度内的监督事项无异议。

## (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司具有完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，独立运作、自主经营，独立承担责任和风险，在业务、资产、人员、财务、机构方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

### (一) 业务独立情况

公司拥有独立的采购、销售、提供服务体系，独立签署各项与其经营相关的合同，独立开展各项经营活动，独立开展业务的能力。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行经营的情形。与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在显失公平的关联交易。公司与主要股东及其控制的其他企业不存在实质性同业竞争。公司的业务具有独立性。

### (二) 资产独立情况

公司具备与经营业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的设备和办公场所，该等资产完全由公司独立享有或使用，不存在与其控股股东、实际控制人共用的情形；公司资产、资金不存在被其控股股东、实际控制人占用的情形；公司不存在以其资产、权益或信誉为其控股股东、实际控制人提供担保的情形。

### (三) 人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况。根据《公司章程》，公司董事会由 5 名董事组成；公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名；公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。公司董事、监事及高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的情况。

公司总经理、副总经理等高级管理人员以及财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的其他企业担任除董事、监事、总经理以外的职务或领薪。公司的人员具备独立性。

### (四) 财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，公司实行独立核算，独立进行财务决策，建立了规范的财务管理制度及各项内部控制制度。公司在银行独立开户，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。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与其他单位混合纳税的情况。

#### （五）机构独立情况

公司根据相关法律，建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会严格按照《公司章程》规范运作，股东大会为最高权力机构，董事会为常设的决策与管理机构，监事会为监督机构，总经理负责日常事务，并在公司内部建立了相应的职能部门，制定了较为完备的内部管理制度，具有独立的生产经营和办公机构，独立行使经营管理职权，不存在受各股东、实际控制人干预公司机构设置的情形。

#### （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

为加强财务管理和风险管理，公司根据财政部颁布的《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合公司实际情况制定了《财务管理制度》，并得到有效执行，未发生因制度缺陷导致的重大经营失误，这表明公司现有的财务管理、内控制度是有效的，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行提供保证。公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。

#### （四）年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已根据《公司法》、《会计法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等法律、法规及其他规范性文件的规定，于2017年4月24日第三届董事会第七次会议审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，并自董事会审议通过之日起施行。详见公司于2017年4月26日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《江苏新景祥网络科技股份有限公司第三届董事会第七次会议决议公告》（公告编号为：2017-008）和《江苏新景祥网络科技股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》（公告编号为：2017-015）。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司将进一步加强信息披露的管理工作，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司制定的《信息披露管理制度》，执行情况良好。

### 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	天衡审字（2023）01079 号	
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	南京市建邺区江东中路 106 号 19-20 层	
审计报告日期	2023 年 4 月 22 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张军	曹雯
	4 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	6 年	
会计师事务所审计报酬	30 万元	
审计报告正文：如下：		

## 审 计 报 告

天衡审字（2023）01079 号

江苏新景祥网络科技有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了江苏新景祥网络科技有限公司（以下简称“新景祥股份公司”）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、现金流量表、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，公允反映了新景祥股份公司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，我们独立于新景祥股份公司，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

新景祥股份公司管理层（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，管理层负责评估新景祥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新景祥股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新景祥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：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新景祥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新景祥股份公司不能持续经营。

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

(6) 就新景祥股份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，以对合并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。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·南京

2023年4月22日

中国注册会计师：张军  
（项目合伙人）

中国注册会计师：曹雯

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	64,577,331.18	77,493,869.07
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	五、2	48,353,427.35	75,845,665.87
应收款项融资			
预付款项	五、3	5,277,232.26	2,782,740.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	23,541,413.10	22,906,810.71
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	1,153,757.54	1,571,551.40
合同资产	五、6	1,630,352.55	2,381,700.69
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	1,352,850.47	2,148,810.08
<b>流动资产合计</b>		<b>145,886,364.45</b>	<b>185,131,148.32</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	五、8	364,820.60	
其他权益工具投资	五、9	10,490,000.00	8,940,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、10	9,608,201.04	9,216,136.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、11	4,341,345.09	5,645,680.48
无形资产	五、12	1,919,396.65	3,023,286.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、13	227,995.93	1,087,727.24
递延所得税资产	五、14	22,202,042.89	25,177,001.25
其他非流动资产	五、15	487,958.41	
<b>非流动资产合计</b>		<b>49,641,760.61</b>	<b>53,089,832.30</b>
<b>资产总计</b>		<b>195,528,125.06</b>	<b>238,220,980.62</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16	6,287,483.36	3,853,032.27

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	五、17	23,255,001.37	17,798,969.02
预收款项			
合同负债	五、18	3,521,799.05	3,312,931.39
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	五、19	43,588,311.59	57,348,854.05
应交税费	五、20	1,425,082.03	2,813,301.62
其他应付款	五、21	4,378,754.21	12,547,666.72
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	2,111,440.33	3,687,059.90
其他流动负债	五、23	259,607.24	304,938.47
<b>流动负债合计</b>		<b>84,827,479.18</b>	<b>101,666,753.44</b>
<b>非流动负债：</b>			
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	五、24	1,985,818.14	1,790,154.35
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,985,818.14</b>	<b>1,790,154.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>86,813,297.32</b>	<b>103,456,907.79</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、25	45,540,000.00	45,540,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	五、26		14,261,220.63
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、27	21,933,081.25	20,374,716.76
一般风险准备			
未分配利润	五、28	53,155,756.38	73,561,364.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		120,628,837.63	153,737,301.85
少数股东权益		-11,914,009.89	-18,973,229.02
所有者权益（或股东权益）合计		108,714,827.74	134,764,072.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		195,528,125.06	238,220,980.62

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张李娜

会计机构负责人：张李娜

## （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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		23,013,574.63	23,812,424.16
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	8,702,838.68	11,284,078.68
应收款项融资			
预付款项		155,418.35	179,346.65
其他应收款	十二、2	126,269,267.29	151,085,949.67
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		657,416.42	529,646.00
<b>流动资产合计</b>		<b>158,798,515.37</b>	<b>186,891,445.16</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	101,366,884.31	98,253,786.89

其他权益工具投资		9,490,000.00	8,940,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		186,453.83	207,496.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		208,972.66	1,644,558.95
无形资产		1,307,372.29	1,746,307.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			31,563.48
递延所得税资产		6,909,016.34	5,915,139.36
其他非流动资产		487,958.41	
<b>非流动资产合计</b>		<b>119,956,657.84</b>	<b>116,738,853.23</b>
<b>资产总计</b>		<b>278,755,173.21</b>	<b>303,630,298.39</b>
<b>流动负债：</b>			
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		710,175.29	833,471.59
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		12,660,779.41	17,380,146.14
应交税费		202,227.32	784,652.63
其他应付款		1,048,428.96	52,596,694.51
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		59,905.66	943,396.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		3,594.34	56,603.77
<b>流动负债合计</b>		<b>14,685,110.98</b>	<b>72,594,964.87</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			1,663,186.22
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			
<b>非流动负债合计</b>			1,663,186.22
<b>负债合计</b>		14,685,110.98	74,258,151.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		45,540,000.00	45,540,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,484,182.76	5,484,182.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		21,086,024.48	18,641,518.49
一般风险准备			
未分配利润		191,959,854.99	159,706,446.05
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		264,070,062.23	229,372,147.30
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		278,755,173.21	303,630,298.39

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业总收入</b>		214,695,239.35	278,336,647.40
其中：营业收入	五、29	214,695,239.35	278,336,647.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		225,963,587.03	331,920,718.30
其中：营业成本	五、29	175,963,780.93	262,133,520.29
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	五、30	899,520.17	1,936,812.14
销售费用	五、31	893,300.40	1,745,132.65

管理费用	五、32	47,093,489.01	61,333,041.90
研发费用	五、33	1,679,859.21	3,910,258.50
财务费用	五、34	-566,362.69	861,952.82
其中：利息费用		409,317.14	1,150,874.19
利息收入		1,033,999.01	365,008.86
加：其他收益	五、35	1,884,212.43	4,089,179.11
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	-636,789.20	517,464.24
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）	五、37	-7,552,773.56	-4,064,175.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-	-1,301,429.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	17,619.72	1,381,963.75
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-17,556,078.29</b>	<b>-52,961,069.12</b>
加：营业外收入	五、40	368,917.56	4,278,904.13
减：营业外支出	五、41	623,366.46	2,147,050.66
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-17,810,527.19</b>	<b>-50,829,215.65</b>
减：所得税费用	五、42	2,462,625.37	7,294,178.99
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-20,273,152.56</b>	<b>-58,123,394.64</b>
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）		-20,273,152.56	-58,123,394.64
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）		-2,312,050.47	-20,027,873.88
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,961,102.09	-38,095,520.76
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		-20,273,152.56	-58,123,394.64
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-17,961,102.09	-38,095,520.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,312,050.47	-20,027,873.88
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.3944	-0.8365
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张李娜

会计机构负责人：张李娜

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业收入</b>	十二、4	42,980,952.02	67,732,111.12
减：营业成本	十二、4	33,588,648.73	56,221,514.75
税金及附加		278,834.79	459,247.00
销售费用			
管理费用		13,645,144.24	16,011,577.71
研发费用			
财务费用		-297,586.43	408,676.17
其中：利息费用		-22,673.74	606,080.41
利息收入		282,575.16	207,425.54
加：其他收益		377,915.96	1,261,685.56
投资收益（损失以“-”号填列）		38,836,115.19	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-274,215.71	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,147,471.51	-2,192,769.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,374.58	

二、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,833,844.91	-6,299,988.18
加：营业外收入		943.50	8,828.99
减：营业外支出		130,750.46	4,824,601.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,704,037.95	-11,115,760.45
减：所得税费用		-993,876.98	-2,286,444.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,697,914.93	-8,829,315.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,697,914.93	-8,829,315.99
（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		34,697,914.93	-8,829,315.99
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		245,779,924.46	314,140,975.14
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	五、43(1)	9,186,417.75	34,791,647.11
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>254,966,342.21</b>	<b>348,932,622.25</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		44,577,764.06	80,083,357.15
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		172,543,006.62	236,905,630.42
支付的各项税费		12,819,254.43	17,631,321.37
支付其他与经营活动有关的现金	五、43(2)	27,415,216.69	29,144,055.28
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>257,355,241.80</b>	<b>363,764,364.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	五、44(1)	<b>-2,388,899.59</b>	<b>-14,831,741.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		684,000.00	356,037,354.65
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		151,726.29	1,945,095.49
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>835,726.29</b>	<b>357,982,450.14</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		907,814.35	730,430.15
投资支付的现金		8,810,551.00	355,610,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			5,455,510.78
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,718,365.35</b>	<b>361,795,940.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-8,882,639.06</b>	<b>-3,813,490.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		120,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		120,000.00	
取得借款收到的现金		5,589,634.93	4,730,297.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			

<b>筹资活动现金流入小计</b>		5,709,634.93	4,730,297.00
偿还债务支付的现金		3,155,183.84	17,767,036.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		325,147.33	3,895,845.03
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		4,219,891.85	4,062,917.42
<b>筹资活动现金流出小计</b>		7,700,223.02	25,725,799.16
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-1,990,588.09	-20,995,502.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-13,262,126.74	-39,640,734.92
加：期初现金及现金等价物余额		76,650,824.61	116,291,559.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、44(2)	63,388,697.87	76,650,824.61

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张李娜

会计机构负责人：张李娜

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		46,776,761.46	70,275,188.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,833,051.21	64,289,956.01
<b>经营活动现金流入小计</b>		73,609,812.67	134,565,144.46
购买商品、接受劳务支付的现金		7,716,651.56	15,939,539.29
支付给职工以及为职工支付的现金		38,431,544.40	54,517,042.38
支付的各项税费		3,136,170.06	3,975,852.91
支付其他与经营活动有关的现金		58,700,416.39	19,303,570.05
<b>经营活动现金流出小计</b>		107,984,782.41	93,736,004.63
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-34,374,969.74	40,829,139.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,684,000.00	
取得投资收益收到的现金		39,619,565.77	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,748.67	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		44,305,314.44	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		547,829.39	13,816.26
投资支付的现金		9,190,548.00	29,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		9,738,377.39	29,013,816.26
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		34,566,937.05	-29,013,816.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			14,999,393.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,580,754.19
支付其他与筹资活动有关的现金		1,040,816.84	756,326.91
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,040,816.84	19,336,475.07
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-1,040,816.84	-19,336,475.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-848,849.53	-7,521,151.50
加：期初现金及现金等价物余额		23,212,424.16	30,733,575.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		22,363,574.63	23,212,424.16



3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				9,381,604.03								9,381,604.03
(三) 利润分配							2,444,505.99	-2,444,505.99				
1. 提取盈余公积							2,444,505.99	-2,444,505.99				
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				-23,642,824.66			-886,141.50			9,251,269.60		-15,277,696.56











2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-3,005,639.98	-3,005,639.98
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												
<b>四、本年期末余额</b>	45,540,000.00				5,484,182.76				18,641,518.49		159,706,446.05	229,372,147.30

### 三、 财务报表附注

## 江苏新景祥网络科技股份有限公司 财务报表附注

#### 一、 基本情况

江苏新景祥网络科技股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2006 年 10 月 26 日。2017 年 1 月 4 日经全国中小企业股份转让系统有限公司股转系统函(2016)8291 号文同意,在全国中小企业股转系统公开转让,证券代码:839977。

本公司统一社会信用代码 91320100792349867L。

注册地地址为:江苏省南京市浦口区石桥工业开发区石盛路 239 室。

办公地址为:江苏省南京市建邺区清江南路 70 号水利资源大厦 10-11 层。

本公司及各子公司主要从事房地产销售代理业务、平台信息服务业务、顾问咨询业务、装饰业务等。

2022 年,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的子公司共计 34 家较 2022 年新增 2 家,减少 1 家,具体情况详见本附注六“合并范围的变更”;有关子公司的情况参见本附注七“在其他主体中的权益的披露”。

#### 二、 财务报表编制基础

##### 1、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,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-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

##### 2、 持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金,将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此,董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年 12 月 31 日止的 2022 年度财务报表。

#### 三、 本公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注三、31“收入”各项描述。

##### 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、 会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

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

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、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为基础，进行相关会计处理。合并方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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。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，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及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。

### 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

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的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

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，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、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。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，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。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

## 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）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；（二）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；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）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。

合营方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，应当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，合营方应当全额确认该损失。

合营方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，应当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，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

### （2）外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

## 10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

当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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

### （2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 1) 金融资产的初始计量：

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

#### 2) 金融资产的后续计量：

##### ①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，

仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

#### ③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和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。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可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。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，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；保留了对该金融资产控制的，按照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。

### (4) 金融负债的分类和计量

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

#### 1) 金融负债的初始计量

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，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 2) 金融负债的后续计量

##### 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）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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，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；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。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （5）金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

## （6）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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。

## （7）金融工具减值

### 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

## 11、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显

著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的金融工具外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
银行承兑汇票	本组合为日常经营活动中收取的银行承兑汇票
商业承兑汇票	本组合为日常经营活动中收取的商业承兑汇票
保证金、押金组合	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金、押金
关联方组合	本组合为关联方往来款项

对于划分为账龄组合的应收款项，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，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(1) 采用账龄分析法的代理、顾问、平台信息服务、智能等业务应收款项坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例%
6 个月以内	-
7-12 个月	10.00
1-2 年	30.00
2-3 年	100.00
3 年以上	100.00

(2) 采用账龄分析法的装饰装修等业务应收款项坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例%
6 个月以内	-
7-12 个月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

对于划分为银行承兑汇票组合的银行承兑汇票，本公司管理层认为其具有较低信用风险，本公司不计提坏账准备。

对于划分为商业承兑汇票组合的商业承兑汇票，本公司按照应收款项连续账龄的原则计提坏账准备。

对于划分为保证金、押金及代垫款项组合的其他应收款，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险，并划分为三个阶段，计算预期信用损失。

合并范围内关联方往来款项，本公司不计提坏账准备。

## 12、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

## 13、存货

(1) 本公司存货包括原材料、产成品等。

(2) 存货按照成本进行初始计量，期末，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

(3) 原材料、产成品发出时采用加权平均法核算。

(4) 本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(6) 可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

## 14、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务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。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。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注三、11 应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

## 15、合同成本

(1) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

(2) 履行合同的成本

本公司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，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；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认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进行摊销，计入当期损益。

### （3）合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 16、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（一）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；

（二）出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

## 17、长期股权投资

### （1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

### （2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应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，确定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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。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。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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》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应当在改按成本法核算时转入留存收益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》确定的原持有股权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。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其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当转入改按权益法核算的留存收益。

### （3）后续计量及损益确认方法

#### ①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

#### ②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

（4）处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《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，应当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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，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重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 18、投资性房地产

(1) 投资性房地产分为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和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

(4) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 19、固定资产

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20 年	5.00	4.75
运输工具	4 年	5.00	23.75
电子设备	3 年	5.00	31.67
办公设备	5 年	5.00	19.00

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 20、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号—

—收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

## 21、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

## 22、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。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。

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时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 23、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销；本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

(3) 内部研究开发项目

### ①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

③研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

## 24、资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 25、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 26、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 27、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 28、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，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，将剩余金额计入当期损益。

## 29、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

### 30、股份支付

#### （1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ①以权益结算的股份支付

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

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

##### ②以现金结算的股份支付

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

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

#### （2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，如果由于修改延长或缩短了等待期，按照修改后的等待期进行会计处理，无需考虑不利修改的有关会计处理规定。

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

### 31、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

### 32、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业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）。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益（或冲减相关资产的账面价值）。并在相关资产使用寿命内按照资产使用寿命采用直线法分摊分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 33、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

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）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。但初始确认资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

### 34、租赁

#### 1) 租赁的识别

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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### 2) 租赁期

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

#### 3) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

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

#### 4) 承租人会计处理

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 40,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、22 及附注三、28。

#### 5) 出租人会计处理

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。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得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。

### 35、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### ①执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更：

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。执行企业会计准则解释第 15 号，未对本公司财务报告产生重大影响。

##### ②执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更：

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改

为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日期施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。执行企业会计准则解释第 16 号，未对本公司财务报告产生重大影响。

## (2) 重要会计估计变更

无。

## 36、会计差错更正

无。

## 四、税项

### 1、流转税

增值税：2022 年度，本公司销售货物适用税率为 13%，提供建筑服务适用税率为 9%，提供应税劳务，适用增值税税率为 6%。下属子公司属于小规模纳税人的按照 3%征收率征收。

### 2、企业所得税

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。小型微利企业享受上述政策时涉及的具体征管问题，按照《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019 年第 2 号）相关规定执行。

子公司南京中一物联科技有限公司 2020 年度通过了高新技术企业资格认定，子公司南京中一物联科技有限公司 2022 年度按应纳税所得额的 15% 计缴。

### 3、地方税金及附加

- (1) 城市维护建设税：按实际缴纳流转税额的 7% 或 5% 计缴。
- (2) 教育费附加：按实际缴纳流转税额的 5% 计缴。

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2022 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位)

### 1、货币资金

#### (1) 明细项目

项 目	期末余额	期初余额
现金	7,538.71	4,921.59
银行存款	63,389,559.84	76,852,268.90
其他货币资金	1,180,232.63	636,678.58
合 计	64,577,331.18	77,493,869.07
其中：存放在境外的款项总额	-	-

(2) 货币资金期末余额中以下资金存在质押、冻结等对变现有限制或存在潜在回收风险的款项:

①保函保证金 1,180,000.00 元;

②司法冻结 8,633.31 元。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

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	76,092,403.41	100.00%	27,738,976.06	36.45%	48,353,427.35
其中: 账龄组合	76,092,403.41	100.00%	27,738,976.06	36.45%	48,353,427.35
合计	76,092,403.41	100.00%	27,738,976.06	36.45%	48,353,427.35

(续)

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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	99,265,141.94	100.00%	23,419,476.07	23.59%	75,845,665.87
其中: 账龄组合	99,265,141.94	100.00%	23,419,476.07	23.59%	75,845,665.87
合计	99,265,141.94	100.00%	23,419,476.07	23.59%	75,845,665.87

### (2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6个月以内	25,264,967.01	-	0.00%
7个月至1年	6,545,681.83	654,568.18	10.00%
1至2年	10,421,711.81	2,753,178.10	26.42%
2至3年	17,754,107.92	8,283,296.80	46.66%
3年以上	16,105,934.84	16,047,932.98	99.64%
合计	76,092,403.41	27,738,976.06	36.45%

### (3) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	其他变动(注)	
应收账款	23,419,476.07	7,074,977.17	-	2,669,285.08	-86,192.10	27,738,976.06
坏账准备						
合计	23,419,476.07	7,074,977.17	-	2,669,285.08	-86,192.10	27,738,976.06

注: 其他变动系处置股权丧失控制权, 合并范围减少导致。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 22,159,557.34 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 29.12%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7,419,367.23 元

(5) 报告期，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 报告期，本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

### 3、预付款项

#### (1) 账龄分析

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	4,933,332.25	93.48%	2,592,891.32	93.18%
一至二年	207,180.70	3.93%	65,187.19	2.34%
二至三年	51,203.19	0.97%	38,452.10	1.38%
三年以上	85,516.12	1.62%	86,209.89	3.10%
合 计	5,277,232.26	100.00%	2,782,740.50	100.00%

(2) 预付款项期末余额中一年以上的款项金额为 343,900.01 元，主要系预付材料款。

(3) 预付款项金额前五名单位情况：

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 2,850,092.99 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 54.01%。

### 4、其他应收款

#### (1) 分类情况

种 类	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	23,541,413.10	22,906,810.71
合 计	23,541,413.10	22,906,810.71

#### (2) 其他应收款

##### ①其他应收款按款项性质分类情况

款项的性质	期末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	19,893,821.67	17,994,359.23
员工备用金	2,451,841.81	3,382,978.42
代垫职工社会保险费	202,028.24	152,133.49
代垫职工住房公积金	59,418.65	52,567.15
往来款及其他	5,513,109.26	5,624,952.56
合 计	28,120,219.63	27,206,990.85

##### 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)	
期初余额	3,300,180.14	-	1,000,000.00	4,300,180.14
--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	477,796.39	-	-	477,796.39
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	199,170.00	-	-	199,170.00
其他变动	-	-	-	-
期末余额	3,578,806.53	-	1,000,000.00	4,578,806.53

## ③其他应收款按账龄披露

账 龄	账面余额
0-6 个月	8,802,102.38
7-12 个月	1,805,758.16
1 至 2 年	1,798,171.28
2 至 3 年	4,211,091.05
3 年以上	11,503,096.76
合 计	28,120,219.63

## ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他变动	
其他应收款坏账准备	4,300,180.14	477,796.39	-	199,170.00	-	4,578,806.53
合 计	4,300,180.14	477,796.39	-	199,170.00	-	4,578,806.53

⑤本期无实际核销的重要其他应收款。

## ⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账 龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
上海绿地集团天津文化发展有限公司	代理保证金	4,000,000.00	3 年以上	14.22%	-
金刚福慧(厦门)文化产业有限公司	代理保证金	3,000,000.00	6 个月以内	10.67%	-
徐州洪福里置业有限公司	履约保证金	3,000,000.00	6 个月以内	10.67%	-
江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司	往来款	1,165,000.00	2-3 年	9.83%	1,165,000.00
		1,600,000.00	3 年以上		1,600,000.00
马鞍山翡翠豪庭置业有限公司	代理保证金	2,000,000.00	3 年以上	7.11%	-
合 计		14,765,000.00	-	52.51%	2,765,000.00

⑦其他应收款余额中无涉及政府补助的应收款项

⑧其他应收款余额中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 5、存货

## (1) 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	964,819.65	419,506.29	545,313.36	2,264,536.73	1,301,429.51	963,107.22
原材料	608,444.18	-	608,444.18	608,444.18	-	608,444.18
合 计	1,573,263.83	419,506.29	1,153,757.54	2,872,980.91	1,301,429.51	1,571,551.40

## (2) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计 提	其他	转销或转回	其他	
库存商品	1,301,429.51	-	-	881,923.22	-	419,506.29
合 计	1,301,429.51	-	-	881,923.22	-	419,506.29

(3) 存货期末余额不含有借款费用资本化金额。

## 6、合同资产

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
工程施工	1,630,352.55	-	1,630,352.55	2,381,700.69	-	2,381,700.69
合 计	1,630,352.55	-	1,630,352.55	2,381,700.69	-	2,381,700.69

## 7、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
期末留抵税额	1,327,255.89	2,142,177.32
预缴税款	25,594.58	2,340.65
其他	-	4,292.11
合 计	1,352,850.47	2,148,810.08

## 8、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
南昌新景祥网络科技有限公司	-	382,765.13	-	-274,215.71	-	-
厦门万璟裕投资有限公司	-	-	-	256,271.18	-	-
小 计	-	382,765.13	-	-17,944.53	-	-
合 计	-	382,765.13	-	-17,944.53	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面价 值)	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		

一、合营企业					
	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业					
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	108,549.42	-
厦门万璟裕投资有限公司	-	-	-	256,271.18	-
小 计	-	-	-	364,820.60	-
合 计	-	-	-	364,820.60	-

## 9、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
南京风正创熠星智汇创业投资合伙企业(有限合伙)	8,190,000.00	8,190,000.00
南京新领峰网络科技有限公司	250,000.00	250,000.00
南京华景程网络科技有限公司	500,000.00	500,000.00
南京新景盛世网络科技有限公司	550,000.00	-
徐州洪福里置业有限公司	1,000,000.00	-
合计	10,490,000.00	8,940,000.00

## 10、固定资产

### (1) 分类情况

种 类	期末余额	期初余额
固定资产	9,608,201.04	9,216,136.60
固定资产清理	-	-
合 计	9,608,201.04	9,216,136.60

### (2) 固定资产增减变动情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值:					
1、期初余额	12,953,636.18	4,386,952.18	5,307,029.03	2,812,405.96	25,460,023.35
2、本期增加金额	1,361,788.23	226,619.47	52,062.04	35,978.60	1,676,448.34
(1) 购置	1,361,788.23	226,619.47	52,062.04	35,978.60	1,676,448.34
3、本期减少金额	-	601,705.40	516,463.32	169,283.36	1,287,452.08
(1) 处置或报废	-	601,705.40	516,463.32	169,283.36	1,287,452.08
4、期末余额	14,315,424.41	4,011,866.25	4,842,627.75	2,679,101.20	25,849,019.61
二、累计折旧					
1、期初余额	5,233,285.61	3,791,745.07	4,721,213.22	2,497,642.85	16,243,886.75
2、本期增加金额	648,323.14	203,302.58	193,881.92	71,062.34	1,116,569.98
(1) 计提	648,323.14	203,302.58	193,881.92	71,062.34	1,116,569.98
3、本期减少金额	-	504,823.89	486,615.23	128,199.04	1,119,638.16
(1) 处置或报废	-	504,823.89	486,615.23	128,199.04	1,119,638.16
4、期末余额	5,881,608.75	3,490,223.76	4,428,479.91	2,440,506.15	16,240,818.57
三、减值准备					

1、期初余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、期末账面价值	8,433,815.66	521,642.49	414,147.84	238,595.05	9,608,201.04
2、期初账面价值	7,720,350.57	595,207.11	585,815.81	314,763.11	9,216,136.60

(3) 本公司期末无闲置的固定资产。

(4) 本公司期末无经营租赁租出的固定资产。

### 11、使用权资产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、账面原值：		
1、期初余额	9,105,117.41	9,105,117.41
2、本期增加金额	3,861,992.94	3,861,992.94
3、本期减少金额	3,251,923.07	3,251,923.07
4、期末余额	9,715,187.28	9,715,187.28
二、累计折旧		
1、期初余额	3,459,436.93	3,459,436.93
2、本期增加金额	4,071,498.42	4,071,498.42
3、本期减少金额	2,157,093.16	2,157,093.16
4、期末余额	5,373,842.19	5,373,842.19
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	4,341,345.09	4,341,345.09
2、期初账面价值	5,645,680.48	5,645,680.48

### 12、无形资产

#### (1) 无形资产增减变动情况

项 目	办公软件	网站平台	商标权	CRM 软件	合 计
一、账面原值					
1、期初余额	3,123,515.64	2,107,609.62	99,056.60	2,603,486.53	7,933,668.39
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
4、期末余额	3,123,515.64	2,107,609.62	99,056.60	2,603,486.53	7,933,668.39

二、累计摊销					
1、期初余额	2,133,449.33	847,486.49	53,655.56	1,875,790.28	4,910,381.66
2、本期增加金额	152,476.80	681,159.00	9,905.64	260,348.64	1,103,890.08
(1) 计提	152,476.80	681,159.00	9,905.64	260,348.64	1,103,890.08
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
4、期末余额	2,285,926.13	1,528,645.49	63,561.20	2,136,138.92	6,014,271.74
三、减值准备					
1、期初余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、期末账面价值	837,589.51	578,964.13	35,495.40	467,347.61	1,919,396.65
2、期初账面价值	990,066.31	1,260,123.13	45,401.04	727,696.25	3,023,286.73

(2) 本期无通过公司内部研发形成的无形资产。

### 13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
装修费	1,056,163.76	1,152.17	829,320.00	227,995.93
软件使用费	31,563.48	-	31,563.48	-
合 计	1,087,727.24	1,152.17	860,883.48	227,995.93

### 14、递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
未弥补亏损	74,774,366.64	14,305,744.52	84,992,296.22	17,220,856.13
资产减值准备	19,259,183.10	4,591,966.11	18,803,097.90	4,639,353.07
应付职工薪酬	12,926,931.27	3,231,732.82	12,388,519.05	3,097,129.78
预提费用及其他	290,397.72	72,599.44	878,649.08	219,662.27
合 计	107,250,878.73	22,202,042.89	117,062,562.25	25,177,001.25

### 15、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付购建长期资产款项	487,958.41	-
合 计	487,958.41	-

### 16、短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	6,287,483.36	3,853,032.27
合 计	6,287,483.36	3,853,032.27

短期借款分类的说明：本公司按取得银行短期融资方式或条件确定借款类别。

(2) 公司无已到期未偿还的短期借款。

## 17、应付账款

### (1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	23,255,001.37	17,798,969.02

(2) 应付账款期末余额中无重要的超过 1 年以上的应付账款。

## 18、合同负债

### 合同负债列示

项 目	期末余额	期初余额
预收货款	3,521,799.05	3,312,931.39

## 19、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	56,756,310.03	146,408,343.63	159,991,359.07	43,173,294.59
设定提存计划	33,072.02	9,086,509.16	9,119,581.18	-
辞退福利	559,472.00	3,360,962.79	3,505,417.79	415,017.00
合 计	57,348,854.05	158,855,815.58	172,616,358.04	43,588,311.59

### (2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	56,535,283.95	136,389,423.36	149,761,455.46	43,163,251.85
职工教育经费、工会经费	-	141,509.81	138,518.71	2,991.10
职工福利费	161,955.34	1,950,795.91	2,112,751.25	-
社会保险费	52,337.12	4,867,682.16	4,914,963.26	5,056.02
其中：医疗保险	49,205.70	4,396,169.64	4,440,618.01	4,757.33
工伤保险	994.57	158,380.56	159,184.50	190.63
生育保险	2,136.85	313,131.96	315,160.75	108.06
住房公积金	6,733.62	3,056,388.08	3,061,126.08	1,995.62
商业保险	-	2,544.31	2,544.31	-
合 计	56,756,310.03	146,408,343.63	159,991,359.07	43,173,294.59

### (3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	32,000.24	8,796,691.50	8,828,691.74	-
失业保险费	1,071.78	289,817.66	290,889.44	-
合 计	33,072.02	9,086,509.16	9,119,581.18	-

## 20、应交税费

税 种	期末余额	年初余额
增值税	815,450.28	1,934,253.55
城市维护建设税	30,253.70	126,755.01
企业所得税	142,895.50	297,026.94

教育费附加	22,413.57	95,346.04
房产税	4,981.38	17,988.44
土地使用税	36.50	265.81
个人所得税	398,221.97	324,870.55
地方基金	9,779.13	14,965.99
印花税	1,050.00	1,829.29
合 计	1,425,082.03	2,813,301.62

## 21、其他应付款

(1) 分类情况:

种 类	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	4,378,754.21	12,547,666.72
合 计	4,378,754.21	12,547,666.72

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款:

项 目	期末余额	年初余额
应付保证金及押金	79,286.00	442,821.00
应付费用及支出	4,253,748.80	12,104,845.72
个税返还款	45,719.41	-
合 计	4,378,754.21	12,547,666.72

## 22、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	2,111,440.33	3,687,059.90
合 计	2,111,440.33	3,687,059.90

## 23、其他流动负债

税 种	期末余额	期初余额
待转销项税额	259,607.24	304,938.47

## 24、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,985,818.14	1,790,154.35

## 25、股本

项 目	年初余额	本期增减(+, -)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小 计	
股本总数	45,540,000.00	-	-	-	-	-	45,540,000.00

## 26、资本公积

项 目	年初余额	本期增加(注1)	本期减少(注2)	期末余额
股本溢价	14,261,220.63	9,524,588.55	23,785,809.18	-

注 1：对子公司单方面增资的影响，增加资本公积 9,524,588.55 元。

注 2：①因子公司少数股东增资导致母公司股权稀释，减少资本公积 36,177.51 元。

②因不丧失控制权的情况下处置部分对子公司投资，合并报表减少资本公积 142,984.52 元。

③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开始持续计算的净资产份额之间的差额减少资本公积 24,492,788.65 元，资本公积不足冲减的部分，冲减盈余公积。

## 27、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加（注 1）	本期减少（注 2）	期末余额
法定盈余公积	20,374,716.76	2,444,505.99	886,141.50	21,933,081.25

注 1：本期增加系母公司在弥补亏损之后，按税后利润计提 10%法定盈余公积金。

注 2：详见本附注五、26、注。

## 28、未分配利润

项 目	本期发生额	备注
调整前上年年末未分配利润	73,561,364.46	
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	73,561,364.46	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-17,961,102.09	
减：提取法定盈余公积	2,444,505.99	
减：分配股票股利	-	
期末未分配利润	53,155,756.38	

## 29、营业收入、营业成本

### （1）分类列示

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	213,817,874.84	175,901,034.10	277,550,069.41	262,003,343.25
其他业务	877,364.51	62,746.83	786,577.99	130,177.04
合 计	214,695,239.35	175,963,780.93	278,336,647.40	262,133,520.29

### （2）主营业务（分业务）

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代理销售业务	158,040,417.71	123,289,435.67	233,619,194.91	200,651,712.94
顾问咨询业务	31,982,497.31	27,829,458.30	28,874,996.85	29,363,364.29
平台信息服务业务	4,308,492.26	4,618,646.46	12,728,700.75	10,316,355.61
装修装饰业务	331,191.86	2,737,552.73	-1,887,267.64	18,425,048.62
智能业务	19,155,275.70	17,425,940.94	4,214,444.54	3,246,861.79
合 计	213,817,874.84	175,901,034.10	277,550,069.41	262,003,343.25

### （3）主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	213,817,874.84	175,901,034.10	277,550,069.41	262,003,343.25

## (4) 其他业务分项列示

项 目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出
房租收入等	877,364.51	62,746.83	786,577.99	130,177.04
合 计	877,364.51	62,746.83	786,577.99	130,177.04

## 30、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	425,974.43	991,100.05
教育费附加	310,947.61	731,675.80
房产税	101,138.56	140,106.53
土地使用税	1,995.56	1,834.43
印花税	25,288.76	18,680.27
车船使用税	5,400.00	7,260.00
地方基金	28,775.25	46,155.06
合 计	899,520.17	1,936,812.14

## 31、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	795,383.79	1,259,750.59
折旧摊销费	2,831.11	-
营销推广费用	814.15	-
办公费	1,797.00	7,078.00
运输费	-	17,261.19
业务招待费	66,119.00	339,536.30
差旅费	26,355.35	58,772.66
其他	-	62,733.91
合 计	893,300.40	1,745,132.65

## 32、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	28,173,327.21	35,878,938.30
办公、租金及水电物业费	5,695,693.07	8,947,371.37
差旅交通及汽车费用	848,941.63	1,925,568.15
业务招待费	3,206,061.24	3,584,281.24
折旧摊销费	2,815,176.51	2,250,823.20
中介机构服务费	3,058,876.36	4,621,608.65
品牌推广费	-	21,322.34
其他	3,295,412.99	4,103,128.65
合 计	47,093,489.01	61,333,041.90

## 33、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

职工薪酬	1,345,767.92	3,330,151.12
其他	334,091.29	580,107.38
合 计	1,679,859.21	3,910,258.50

**34、财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	409,317.14	1,150,874.19
减：利息收入	1,033,999.01	365,008.86
金融机构手续费	58,319.18	76,087.49
合 计	-566,362.69	861,952.82

**35、其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,884,212.43	4,089,179.11
合 计	1,884,212.43	4,089,179.11

**36、投资收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-618,844.67	-409,890.41
权益法核算	-17,944.53	-
理财收益	-	927,354.65
合 计	-636,789.20	517,464.24

**37、信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,074,977.17	-539,432.53
其他应收款坏账损失	-477,796.39	-3,524,743.28
合 计	-7,552,773.56	-4,064,175.81

**38、资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-	-1,301,429.51
合 计	-	-1,301,429.51

**39、资产处置收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	17,619.72	1,381,963.75

**40、营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	368,917.56	4,278,904.13
合 计	368,917.56	4,278,904.13

**41、营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

罚款违约金等支出	344,581.02	9,751.68
其他	278,785.44	2,137,298.98
合计	623,366.46	2,147,050.66

**42、所得税费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	249,282.74	549,297.55
递延所得税费用	2,213,342.63	6,744,881.44
合 计	2,462,625.37	7,294,178.99

**43、现金流量表项目****(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
利息收入	1,033,999.01	365,008.86
收到的政府补助	1,884,212.43	4,089,179.11
收到的往来款等	6,268,206.31	30,337,459.14
合 计	9,186,417.75	34,791,647.11

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	16,408,776.90	25,575,256.40
支付的往来款项等	11,006,439.79	3,568,798.88
合 计	27,415,216.69	29,144,055.28

**44、现金流量表补充资料****(1) 补充资料**

项 目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-20,273,152.56	-58,123,394.64
加：信用减值损失	7,552,773.56	4,064,175.81
资产减值准备	-	1,301,429.51
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,188,068.40	5,071,078.35
无形资产摊销	1,103,890.08	950,512.97
长期待摊费用摊销	860,883.48	3,784,260.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-8,870.52	-1,370,367.77
财务费用	325,147.33	1,150,874.19
投资损失	636,789.20	-517,464.24
递延所得税资产减少	2,213,342.63	6,737,414.19
存货的减少	1,299,717.08	8,611,074.09
经营性应收项目的减少	16,146,835.56	39,680,845.72
经营性应付项目的增加	-17,434,323.83	-26,172,180.69
经营活动产生的现金流量净额	-2,388,899.59	-14,831,741.97
二、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	63,388,697.87	76,650,824.61

减：现金的期初余额	76,650,824.61	116,291,559.53
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	-13,262,126.74	-39,640,734.92

## (2) 现金及现金等价物

项 目	期末余额	年初余额
现金	63,388,697.87	76,650,824.61
其中：库存现金	7,538.71	4,921.59
可随时用于支付的银行存款	63,380,926.53	76,609,224.44
可随时用于支付的其他货币资金	232.63	36,678.58
现金等价物	-	-
现金及现金等价物余额	63,388,697.87	76,650,824.61
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	-	-

## 45、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	金 额	受限制的原因
货币资金	1,180,000.00	保函保证金
货币资金	8,633.31	账户冻结
合 计	1,188,633.31	

## 六、合并范围的变更

## 1、同一控制下企业合并

无

## 2、报告期新设子公司纳入合并范围的主体

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例		取得方式
			直接	间接	
厦门和创景原置业有限公司	厦门	厦门		100%	新设
厦门正链智能科技有限公司	厦门	厦门	100%		新设

## 3、报告期因注销减少的子公司

无。

## 4、报告期因股权转让减少的子公司

2022 年度，公司将南昌新景祥网络科技有限公司的 51%股权转让给非关联第三方，自股权转让完成之日起不再纳入合并报表范围。

## 七、在其他主体中权益的披露

## 1、企业集团的构成：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京新景创投投资管理有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区金桥南路 A1017 号	顾问咨询业务	100%		出资设立
南京新房线传媒有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道三明南路 6 号-2	平台信息服务业务	100%		出资设立
南京新景祥房地产经纪有限公司	南京	南京市浦口区石桥工业开发区 228 号	房地产销售代理业务	90%		出资设立
南京新景祥房地产投资顾问有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区桥北路 8 号	房地产销售代理业务	100%		出资设立
南京新旅房地产咨询有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区新石路 B16	企划广告业务	100%		出资设立
南京一家一世界网络科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道金桥北路 1 号-91	互联网家居、家装		70%	出资设立
南京一家一世界信息科技有限公司	南京	南京市雨花经济开发区凤集大道 15 号 12 幢 C06 一楼 102 室、二楼 2020 室、三楼 302 室	互联网家居、家装		100%	出资设立
南京一家一世界装饰设计工程有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道三明南路 8-26	互联网家居、家装		100%	出资设立
南京新房线网络科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区团结路 24 号	平台信息服务业务	100%		出资设立
南京唯信嘉业房地产经纪有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区金桥北路 1 号-81	房地产销售代理业务	100%		出资设立
徐州新景祥房地产投资顾问有限公司	徐州	徐州市云龙区维维大道 1 号大龙湖街道 528 号	房地产销售代理业务	100%		出资设立
徐州新景太商业运营管理有限公司	徐州	徐州市鼓楼区信和广场 1 号楼 1-1517 (B)	房地产销售代理业务	100%		出资设立
扬州新景祥房地产投资顾问有限公司	扬州	扬州市江都区宜陵镇新宜路 21 号	房地产销售代理业务	88%		出资设立
长春新景祥房地产投资顾问有限公司	长春	长江路经济开发区长江路 57 号	房地产销售代理业务	84%		出资设立
杭州景象房地产营销策划有限公司	杭州	浙江省杭州市滨江区西兴街道滨盛路 1505 号银丰大厦 1605 室-1	房地产销售代理业务	100%		出资设立
合肥新景阳房地产投资顾问有限公司	合肥	安徽省合肥市政务区龙图路与怀宁路交口置地广场 C 座 2104 室	房地产销售代理业务	82%		出资设立
武汉新景祥网络科技有限公司	武汉	武汉市东西湖区梨花路 399 号 (17)	房地产销售代理业务	100%		出资设立
武汉新景祥房地产顾问有限公司	武汉	武汉市武昌区中北路 109 号武汉 1818 中心 6 号楼 17 层 R1、R2、R18 号	房地产销售代理业务		100%	股权收购
北京新景祥网络科技有限公司	北京	北京市朝阳区劲松三区甲 302 楼 10 层 1003 室	房地产销售代理业务	100%		出资设立
廊坊景象房地产经纪有限公司	廊坊	廊坊市广阳区华夏奥韵 19-1-1801 (限办公)	房地产销售代理业务		100%	出资设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
厦门新景祥网络科技有限公司	厦门	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 226 号航空商务广场 7 号楼第 11 层 1101、1102、1103、1104、1105、1106 单元	房地产销售代理业务	100%		出资设立
厦门市新景祥房地产策划代理有限公司	厦门	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 226 号航空商务广场 7 号楼第 11 层 1108 单元	房地产销售代理业务		100%	股权收购
福州新景阳网络科技有限公司	福州	福建省福州市台江区鳌峰街道鳌江路 8 号（江滨中大道北侧、曙光路东侧）福州金融街万达广场二期 A1#写字楼 10 层 08 室	房地产销售代理业务	100%		出资设立
南京中一物联科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道三明南路 8-48	互联网家居、家装工程		96.60%	同一控制下合并
福州美屋网络科技有限公司	福州	福建省福州市仓山区金山街道浦上大道 272 号仓山万达广场 A2 号楼 9 层 05 室-1	互联网家居、家装工程		100%	出资设立
厦门新景祥商业管理有限公司	厦门	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 226 号航空商务广场 7 号楼第 11 层 1102 单元	房地产销售代理业务	90%		出资设立
南京新景祥科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道育才北路 9 号-118	智能家居系统销售；室内外装修装饰工程技术咨询；装饰材料销售	96.12%		出资设立
合肥店棒云科技有限公司	合肥	安徽省合肥市蜀山区潜山路与休宁路交口中侨中心 3 号楼 1011 室	房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋租赁及托管业务；房地产经纪、中介服务。	70%		出资设立
南京新景祥现代产业咨询有限公司	南京	南京市高淳区经济开发区恒盛路 5 号 4 幢	养老产业投资；提供养老服务；养老业务咨询、策划；健康管理、健康信息咨询。	100%		出资设立
徐州好淘呗网络科技有限公司	徐州	徐州市鼓楼区信和信广场（二期商办综合楼）1 号楼 1-1516	房地产经纪服务；市场营销策划。		70%	出资设立
南京景隆网络科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道育才北路 19 号-28	网络技术服务；信息咨询服务；股权投资；市场营销策划	100%		出资设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
扬州新旅房地产咨询有限公司	扬州	扬州市江都区宜陵镇新宜路 21 号	房地产经纪服务；市场营销策划。	100%	出资设立
厦门和创景原置业有限公司	厦门	厦门市思明区前埔东路 481 号 221 室之二	房地产经纪；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务等。	100%	出资设立
厦门正链智能科技有限公司	厦门	厦门火炬高新区创业园火炬东路 11-6 号新业楼 302 室-48	人工智能理论与算法软件开发；大数据服务；软件开发；数据处理服务；房地产经纪等。	100%	出资设立

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业及联营企业：无
- (2) 重要合营企业的主要财务信息：无
- (3) 重要联营企业的主要财务信息：无
- (4) 不重要合营和联营企业的汇总信息：

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
合营企业		
	-	-
投资账面价值合计	-	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-	-
联营企业		
投资账面价值合计	364,820.60	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-17,944.53	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-17,944.53	-

## 3、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

①长春新景祥房地产投资顾问有限公司（简称“长春顾问”）转让 16% 的股权，于 2022 年 8 月 10 日已办妥工商变更登记；

②合肥新景阳房地产投资顾问有限公司（简称“合肥新景阳”）转让 18% 的股权，于 2022 年 8 月 31 日办理工商变更；

③南京新景祥房地产经纪有限公司（简称“南京经纪”）转让 10% 的股权，于 2022 年 8 月 10 日已办妥工商变更登记；

④扬州新景祥房地产投资顾问有限公司（简称“扬州顾问”）新增股东，因子公司少数股东增资导致母公司股权稀释 12%，于 2022 年 8 月 30 日已办妥工商变更登记。

⑤于 2022 年 1 月 21 日购买子公司南京新景祥科技有限公司（简称“南京科技”）少数股东南京家智慧企业管理合伙企业（有限合伙）24.72% 的股权，于 2022 年 9 月 28 日购买少数股东南京创熠南方风正软件谷创业投资合伙企业（有限合伙）1.94% 的股权，已办妥工商登记。

⑥子公司南京新景祥科技有限公司购买南京家智能企业管理合伙企业（有限合伙）所持有的南京中一物联科技有限公司（简称“中一物联”）持 9.5% 股权；购买方黎明所持有的南京中一物联科技有限公司 6% 的股权；购买顾李所持有的南京中一物联科技有限公司 1.5% 的股权；南京新景祥科技有限公司单方面增加对南京中一物联科技有限公司投资，于 2022 年 3 月 16 日已办妥工商变更登记。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

	长春顾问	合肥新景阳	南京经纪	南京科技	中一物联
购买成本/处置对价	160,000.00	180,000.00	200,000.00	7,064,548.00	3.00
--现金	160,000.00	180,000.00	200,000.00	7,064,548.00	3.00
--非现金资产的公允价值					
购买成本/处置对价合计	160,000.00	180,000.00	200,000.00	7,064,548.00	3.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	158,421.58	368,294.34	156,268.60	-473,545.15	-16,954,692.50
差额	1,578.42	-188,294.34	43,731.40	-7,538,093.15	-16,954,695.50
其中: 调整资本公积	1,578.42	-188,294.34	43,731.40	-7,538,093.15	-16,954,695.50
调整盈余公积					
调整未分配利润					

注: 处置长春新景阳房地产投资顾问有限公司对价款中 60,000 万元记“其他应收款”。

## 4、处置子公司

## (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南昌新景祥网络科技有限公司	204,000.00	51%	出售	2022-3-18	工商变更	-618,846.67

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南昌新景祥网络科技有限公司	49%	381,153.33	186,765.13	-9,611.80	协议价	-

## 八、关联方关系及关联方交易

## 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	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
厦门新景祥投资控股有限公司	厦门	房地产投资与管理	1,000 万元	45.84%	45.84%

卢增文先生持有厦门新景祥投资控股有限公司 52.50% 的股权。

本公司的最终控制方是: 自然人卢增文先生。

## 2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1

## 3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
北京新景祥文化投资股份有限公司	实际控制人控制的企业
厦门快销魔方科技有限公司	实际控制人控制的企业
南昌新景祥网络科技有限公司	本公司持其 49% 股权
厦门万璟裕投资有限公司	子公司持其 30% 股权
徐州洪福里置业有限公司	子公司直接持其 10% 股权

南京家智慧企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的少数股东
南京家智能企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的少数股东
南京新洪福商业运营管理有限公司	辞任高管吴锋配偶陶冬梅担任其法定代表人
南京华景程网络科技有限公司	本公司直接持其 40%股权
吴广俊	高级管理人员近亲属
马龙	高级管理人员（2022 年离职）
刘兆学	高级管理人员
肖明	公司管理人员
方黎明	公司员工
顾李	公司员工

#### 4、关联交易情况

##### （1）关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
吴广俊（徐州分）	办公用房	市场价	35,880.00	35,880.00
合计			35,880.00	35,880.00

##### （2）购买商品

关联方	交易内容	定价原则	本期金额	上期金额
厦门快销魔方科技有限公司	商品及服务	市场价	-	182,049.20
南京华景程网络科技有限公司	咨询服务费	市场价	140,000.00	
合计			140,000.00-	182,049.20

##### （3）销售商品

关联方	交易内容	定价原则	本期金额	上期金额
厦门万璟裕投资有限公司	商品及服务	市场价	363,363.79	-
合计			363,363.79	-

##### （4）其他关联交易

①公司与马龙共同出资设立南京新景盛世网络科技有限公司，注册地为南京市浦口区，注册资本为人民币 1,375,000.00 元，其中公司出资人民币 550,000.00 元，占注册资本的 40.00%。

②公司将其持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 7%的股权转让给刘兆学，股权转让价为人民币 14.00 万元；公司将其持有的南京新景祥房地产经纪有限公司 3%的股权转让给肖明，股权转让价为人民币 6.00 万元。

③公司的子公司南京新景祥科技有限公司，收购南京家智能企业管理合伙企业（有限合伙）所持有的南京中一物联科技有限公司 9.5%的股权（对应的认缴出资额为 57.00 万元，实缴出资为 0 万元），收购价格为人民币 1 元；收购方黎明所持有的南京中一物联科技有限公司 6%的股权（对应的认缴出资额为 36.00 万元，实缴出资为 0 万元），收购价格为人民币 1 元；收购顾李所持有的南京中一物联科技有限公司 1.5%的股权（对应的认缴出资额为 9.00 万元，实缴出资为 0 万元），收购价格为人民币 1 元。

④公司全资子公司南京新景创投投资管理有限公司与江苏天纵商贸有限公司、中满意（徐州）实业发展集团有限公司、南京新洪福商业运营管理有限公司共同出资设立徐州洪福里置业有限公司，注册地为徐州市沛县，注册资本为人民币 10,000,000.00 元。公司认缴出资人民币 100.00 万元，股权占比 10%。

⑤公司受让南京家智慧企业管理合伙企业（有限合伙）持有的南京新景祥科技有限公司

24.72%股权（认缴资本 240.00 万元，实缴资本 240.00 万元），本次股权转让价格为人民币 240.00 万元。

(5) 担保事项

- ①截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无为关联方提供的借款及银行承兑汇票担保情况。  
②截至 2022 年 12 月 31 日，关联方无为本公司及子公司提供保证担保情况。

5、关联方应收应付款项

应付项目

关联方名称	科目	期末余额	期初余额
北京新景祥文化投资股份有限公司	其他应付款	-	416,400.00
合计		-	416,400.00

九、承诺及或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

2023 年 4 月 22 日，公司第四届董事会第十五次会议审议通过《关于<2022 年度利润分配分派方案>的议案》：2022 年度公司不分配股利。

该议案尚需公司年度股东大会审议通过。

2023 年 03 月 03 日经厦门市市场监督管理局同意注销全资子公司厦门正链智能科技有限公司。

2023 年 2 月 9 日，经公司董事长决定，同意《关于投资设立南京优望咨询顾问有限公司（暂定名，以实际注册名称为准）的议案》。

十一、其他重要事项

1、分部信息

本公司未设置业务分部。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 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	10,076,518.85	100.00%	1,373,680.17	13.63%	8,702,838.68
其中：账龄组合	10,076,518.85	100.00%	1,373,680.17	13.63%	8,702,838.68
合计	10,076,518.85	100.00%	1,373,680.17	13.63%	8,702,838.68

(续)

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	-	-	-	-	-

按组合计提坏账准备	12,461,326.84	100.00%	1,177,248.16	9.45%	11,284,078.68
其中：账龄组合	12,461,326.84	100.00%	1,177,248.16	9.45%	11,284,078.68
合计	12,461,326.84	100.00%	1,177,248.16	9.45%	11,284,078.68

## (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
0-6 个月	4,991,092.40	-	-
7-12 个月	3,387,832.55	338,783.26	10.00%
1 至 2 年	946,709.99	284,013.00	30.00%
2-3 年	30,883.91	30,883.91	100.00%
3 年以上	720,000.00	720,000.00	100.00%
合计	10,076,518.85	1,373,680.17	13.63%

## (3) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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	其他变动	
应收账款 坏账准备	1,177,248.16	196,432.01	-	-	-	1,373,680.17
合计	1,177,248.16	196,432.01	-	-	-	1,373,680.17

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 7,489,424.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例 74.33%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 564,985.16 元。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露：

种 类	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	126,269,267.29	151,085,949.67
合计	126,269,267.29	151,085,949.67

## (2) 其他应收款分类

## ①其他应收款按款项性质分类情况

款项的性质	期末余额	年初余额
应收子公司款项	118,992,199.16	142,974,627.21
押金及保证金	5,663,927.14	4,565,877.14
员工备用金	415,283.25	1,930,257.00
代垫职工社会保险费	30,904.68	24,252.13
代垫职工住房公积金	32,998.00	22,408.00
其他	4,117,964.66	3,601,498.29
合计	129,253,276.89	153,118,919.77

## ②按组合计提坏账准备：

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)	
期初余额	2,032,970.10	-	-	2,032,970.10
--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	951,039.50	-	-	951,039.50
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	2,984,009.60	-	-	2,984,009.60

## ③按账龄披露

账 龄	期末余额
0-6 个月	22,307,441.05
7-12 个月	13,879,857.74
1 至 2 年	35,360,731.83
2 至 3 年	14,783,473.41
3 年以上	42,921,772.86
合 计	129,253,276.89

## ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他变动	
其他应收款坏账准备	2,032,970.10	951,039.50	-	-	-	2,984,009.60
合计	2,032,970.10	951,039.50	-	-	-	2,984,009.60

⑤报告期，本公司无实际核销的重要其他应收款。

## ⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
南京一家一世界网络科技有限公司	应收子公司款项	2,500,000.00	1-2 年	1.94%	-
		1,476,217.61	2-3 年	1.14%	-
		37,065,928.63	3 年以上	28.68%	-
南京新房线网络科技有限公司	应收子公司款项	49,000.00	0-6 个月	0.04%	-
		146,000.00	7 个月-1 年	0.11%	-
		22,004,145.97	1-2 年	17.02%	-
北京新景祥网络科技有限公司	应收子公司款项	1,555,375.00	7 个月-1 年	1.20%	-
		4,997,000.00	1-2 年	3.87%	-

		9,996,855.80	2-3 年	7.73%	-
厦门新景祥网络科技有限公司	应收子公司款项	5,300,000.00	0-6 个月	4.10%	-
		552,080.33	7 个月-1 年	0.43%	-
南京新景祥科技有限公司	应收子公司款项	2,335,000.00	0-6 个月	1.81%	-
		5,130,000.00	7 个月-1 年	3.97%	-
合 计		93,107,603.34		72.04%	-

### 3、长期股权投资

#### (1) 分类情况

项 目	期末余额			年初余额		
	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	101,258,334.89	-	101,258,334.89	98,253,786.89	-	98,253,786.89
对联营、合营企业投资	108,549.42	-	108,549.42	-	-	-
合 计	101,366,884.31	-	101,366,884.31	98,253,786.89	-	98,253,786.89

#### (2) 对子公司的长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京新景祥房地产经纪有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
南京新景祥房地产投资顾问有限公司	2,035,043.07	-	-	2,035,043.07	-	-
南京新景祥房地产经纪有限公司	10,171,561.17	-	100,000.00	10,071,561.17	-	-
南京唯信嘉业房地产经纪有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
南京新房线网络科技有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
南京新旅房地产咨询有限公司	5,000,000.00	-	4,000,000.00	1,000,000.00	-	-
南京新房线传媒有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
徐州新景祥房地产投资顾问有限公司	10,931,793.88	-	-	10,931,793.88	-	-
徐州唯信嘉业网络科技有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
扬州新景祥房地产投资顾问有限公司	4,690,714.84	380,000.00	-	5,070,714.84	-	-
长春新景祥房地产投资顾问有限公司	824,672.93	-	160,000.00	664,672.93	-	-
杭州景象房地产营销策划有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
厦门新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
福州新景阳网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
南昌新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
武汉新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
南京新景创投投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
合肥新景阳房地产投资顾问有限公司	500,000.00	-	180,000.00	320,000.00	-	-
厦门新景祥商业管理有限公司	1,800,001.00	-	-	1,800,001.00	-	-
南京新景祥科技有限公司	33,600,000.00	7,064,548.00	-	40,664,548.00	-	-
南京新福慧养老产业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
合肥买铺呗网络科技有限公司	700,000.00	-	-	700,000.00	-	-
南京景隆网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
扬州新旅房地产咨询有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
厦门正链智能科技有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合 计	98,253,786.89	8,444,548.00	5,440,000.00	101,258,334.89	-	-

## (2) 对合营、联营企业投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				
		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
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
南昌新景祥网络科技有限公司	-	382,765.13	-	-274,215.71	-	-
厦门万璟裕投资有限公司	-	-	-	-	-	-
小 计	-	382,765.13	-	-274,215.71	-	-
合 计	-	382,765.13	-	-274,215.71	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业					
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	108,549.42	-
厦门万璟裕投资有限公司	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	108,549.42	-
合 计	-	-	-	108,549.42	-

## 4、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	42,682,702.64	33,588,648.73	67,516,489.21	56,221,514.75
其他业务	298,249.38	-	215,621.91	-
合 计	42,980,952.02	33,588,648.73	67,732,111.12	56,221,514.75

## 5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	39,619,565.77	-
权益法核算的长期股权投资收益	-274,215.71	-
股权转让损益	-509,234.87	-
合 计	38,836,115.19	-

## 十三、补充财务资料

## 1、非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	-601,224.95	

计入当期损益的政府补助	1,884,212.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-254,448.89	
非经常性损益合计	1,028,538.59	
减：企业所得税影响金额	265,088.10	
减：少数股东损益影响金额	-5,270.78	
扣除企业所得税及少数股东损益后的非经常性损益	768,721.27	

## 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	-13.27%	-0.3944	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.84%	-0.4113	-

江苏新景祥网络科技股份有限公司  
2023年4月22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：

董事会秘书办公室