

成都正合地产顾问股份有限公司

Chengdu Zhenghe Real Estate Consultants Corp., Ltd.

2022 年年度报告

投 资 管 理 | 新 房 营 销 | 存 量 运 营

公司年度大事记



1月，正合与四川知道联合举办“2021-2022年地产行业宏观研析暨成渝地产趋势发布会”。



1月，正合股份荣获银杏杯2021年度成都市房地产经纪与住房租赁行业两项大奖，即“2021年度同心贡献奖”、“优秀营销策划团队奖”。



1月，正合携手成都市青羊区府南街道开展暖冬行动，并获得由中共成都市青羊区府南街道工作委员会、成都市青羊区人民政府府南街道办事处颁发的“2022年度爱心企业”。



2月，正合与北京大学心理与认知科学学院王垒教授团队合作项目相关文章《多元心理特征预测住房抵押贷款行为：一个基于机器学习的整合模型》在《Psych Journal》国际核心期刊发布发表。



3月，正合股份荣膺中国房地产策划代理百强优秀企业，并连续7年进入全国TOP10。



6月，正合股份协办由全国城商联、城更委联合举办的“2022中国城市更新新场景主义实践百人论坛”，并受邀为第二场“生态产品价值实现”主题论坛线上主持人。



6月，与四川省工业与信息化研究院签约战略合作协议，在专题研究及成果发布、活动组织等方面全面合作，并共同研发首个“四川新经济百强企业评选指标体系”。



10月，中国城市更新新场景主义实践百人论坛——「未来公园社区」主题论坛，正合股份主理论坛活动，并做主题发言，对话嘉宾，围绕未来公园社区的操盘运营方法进行交流。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标	10
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重大事件	24
第六节	股份变动、融资和利润分配	28
第七节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	32
第八节	行业信息	35
第九节	公司治理、内部控制和投资者保护	36
第十节	财务会计报告	40
第十一节	备查文件目录	115

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。

公司负责人简小千、主管会计工作负责人付晓非及会计机构负责人（会计主管人员）罗庆保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
董事会是否审议通过年度报告	☒ 是 ☐ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在未按要求披露的事项	☐ 是 ☒ 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、宏观政策风险	1.1、报告期内，国际地缘冲突频发，新冠肺炎疫情反复，消费恢复持续受挫，我国经济运行稳增长压力加大。 1.2、全球通胀压力下，国内仍需要维持流动性合理充裕支持经济复苏，财政政策及货币政策结构性投放，促进产业转型。住房消费作为内需重要组成，房地产政策导向已实质性转向。 1.3、在“房住不炒”的总基调下，房地产调控仍以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标。2022 年，为纠正金融领域对房地产行业的过度避险，在资金监管、融资渠道等端口着力缓解房企资金链问题，银行贷款、债券股权融资逐步放开，“保优质主体”成为新增导向；但商品房销售较快下滑与地产企业偿债高峰并存，房企资金流转仍高度承压。 1.4、我国人口总量 61 年来首次出现负增长，新型城镇化建设促进生产要素市场化流动，核心城市进一步汇人口、资源、产业等发展动能，次能级地区人口净流出面有进一步扩大的趋势。 应对措施：基于城市间差异性凸显，公司形成了不同区域差异化经营指导思想，从提升运营能力中挖掘盈利点。公司继续加强对客户需求变化的跟踪与分析研究，不断提高产品定位、客户

	分析、市场研判、市场营销专业水平，并结合业务创新，化危为机，完善新经济格局下的盈利能力。
2、行业经营风险	2.1、2022 年全国商品房销售面积及金额均创历史最大跌幅。全国商品房销售面积同比下降 24.3%、商品房销售额同比下降 26.7%，房屋新开工面积同比下降 39.4%，房地产行业整体呈现大幅下行态势。 2.2、预售、土地等端口着力缓解房企资金链问题，但房企开发资金来源持续负增长，叠加 2022 年三季度信用债偿债高峰，房企资金流转仍高度承压，导致公司可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。 2.3、房地产行业调整业务发展方式，部分主体为控制成本或收缩必要性不高的外包服务，或有业务流失的可能。 应对措施：公司现有新房业务需持续强化营销能力，提升人效，保持竞争优势；强化公司顾问、策划、存量运营等团队的专业能力，创新服务模式，构建核心竞争力，保障短期现金流的同时，架构长期发展安全垫。公司也将紧跟国家及行业政策，动态调整经营计划；加强市场研判能力，把握项目所在地区市场动态；严格控制成本费用，提升管理水平，降低经营风险。
3、投入新业务的风险	公司试水城市更新、存量资产运营等业务具有新业务投入的风险，会对公司利润和现金流形成一定压力。 应对措施：（1）前期工作：公司对行业、客户等多维度需求进行调研，确定业务方向的发展路径；（2）专业角度：引进成熟专业人才，快速提升技术及运营水平；（3）组织发展：随业务发展，组织架构升级，最大程度发挥人员效益；（4）内部管理：加强内部运营管理，对预算与成本管理方面的有效把控。公司拟采用以上措施，降低或释放新业务投入的风险。
4、人力资源风险	公司为轻资产型商业模式，属人力、智力密集型企业，人力资源的管理问题直接影响运营成本和经济效益。 应对措施：公司已形成人员及岗位结构和匹配效率常态化分析机制，做好技能评定和人岗匹配工作。完善员工晋升通道，结合绩效管理和职业测评情况，筹办各项培训计划，帮助员工进步。传承和创新企业文化，保持文化活动连续性，在制度、日常工作方式、流程中彰显企业精神。进一步加强仪式文化的塑造，通过仪式增强员工的荣誉感和成就感，为企业文化积淀筑牢基石，切实体现人文关怀，彰显企业良好形象和口碑，不断增强企业凝聚力和向心力。
5、应收账款余额较大的风险	受商品房销售大幅下降、房地产金融监管影响，较多开发商偿债能力显著下降、债务违约频发，公司应收账款回款时间明显增长，或有可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。 应对措施：通过技术手段持续细化结算与回款全过程管理。同时，基于目前房地产行业资金趋紧的行业经营环境，公司在拓展业务端将做调整和优化客群结构，在应收账款管理端风险管理前置，提升对客户资金情况的预判能力，强化和细化应收催收工

	作。
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

是否存在被调出创新层的风险

☐是 ☒否

释义

释义项目		释义
公司、本公司、正合股份、股份公司	指	成都正合地产顾问股份有限公司
报告期、本期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
本期期末	指	2022 年 12 月 31 日
上年期末	指	2021 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
主办券商、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《成都正合地产顾问股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
四川正合	指	四川正合技术创新服务有限公司
素朴文化	指	成都素朴文化传播有限公司
城事营销	指	成都城事营销策划有限公司
正行致远	指	成都正行致远房地产咨询有限公司
西安正合	指	西安正合地产咨询有限公司
昆明正合	指	昆明正合房地产经纪有限公司
无界沟通	指	成都无界沟通科技有限公司
贵州致嘉	指	贵州致嘉房地产经纪有限公司
重庆正合嘉	指	重庆正合嘉地产顾问有限公司
重庆正合古麦	指	重庆正合古麦地产顾问有限公司
贵州正合	指	贵州正合地产顾问有限公司
西藏华瑜	指	西藏华瑜企业管理有限公司
同行汇智	指	成都同行汇智房地产营销策划中心(有限合伙)
西藏耀邦	指	西藏耀邦企业管理合伙企业(有限合伙)
西藏跃诚	指	西藏跃诚企业管理合伙企业(有限合伙)
正合云智	指	成都正合云智数据科技有限公司
成都合略	指	成都合略信息技术有限公司
成都原乡	指	成都原乡商业管理有限公司
成都解你忧	指	成都解你忧社区服务有限公司
成都道成	指	成都道成越信房地产经纪有限公司
初元盛景	指	成都初元盛景文化传媒集团有限公司
悦熙间白、观红酒店	指	成都悦熙间白酒店管理有限责任公司

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	成都正合地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	Chengdu Zhenghe Real Estate Consultants Corp., Ltd. —
证券简称	正合股份
证券代码	834209
法定代表人	简小千

二、 联系方式

董事会秘书姓名	付晓非
联系地址	成都市东城根上街 95 号成证大厦 2 楼、9 楼
电话	028-86249606
传真	028-86245858
电子邮箱	fuxiaofei7337@dingtalk.com
公司网址	www.zh1998.com
办公地址	成都市东城根上街 95 号成证大厦 2 楼、9 楼
邮政编码	610015
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	董事会办公室

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	2000 年 12 月 19 日
挂牌时间	2015 年 11 月 20 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业--70 房地产业-703 房地产中介服务-7030 房地产中介服务
主要产品与服务项目	房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易
普通股总股本（股）	113,211,000
优先股总股本（股）	—
控股股东	控股股东为（四川正合技术创新服务有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为毛子涵，无一致行动人

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	91510100725373285P	否

注册地址	四川省成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼	否
注册资本	113,211,000 元	否
—		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	恒泰长财证券	
主办券商办公地址	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	恒泰长财证券	
会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林苇铭	袁建国
	2 年	1 年
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 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	349,474,604.38	429,740,530.65	-18.68%
毛利率%	23.03%	26.06%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-56,684,379.18	538,102.82	-10,634.12%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,608,362.52	-77,918.23	-68,700.80%
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）	-15.44%	0.14%	-
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）	-14.60%	-0.02%	-
基本每股收益	-0.50	0.005	10,100.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	413,764,137.78	495,001,320.10	-16.41%
负债总计	73,439,152.41	100,225,112.93	-26.73%
归属于挂牌公司股东的净资产	338,880,195.85	395,564,575.03	-14.33%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.99	3.49	-14.33%
资产负债率%（母公司）	45.12%	45.35%	-
资产负债率%（合并）	17.75%	20.25%	-
流动比率	560.33%	516.86%	-
利息保障倍数	-94.09	-6.07	-

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	-42,322,706.04	57,977,043.38	-173.00%
应收账款周转率	1.6	2.26	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-16.41%	3.32%	-
营业收入增长率%	-18.68%	-6.44%	-

净利润增长率%	-2,066.46%	-105.64%	-
---------	------------	----------	---

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	113,211,000	113,211,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

七、与业绩预告/业绩快报中披露的财务数据差异

☐适用 ☒不适用

八、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-116,552.95
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	810,653.12
捐赠性收支净额	8,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,956,359.72
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,531,109.64
非经常性损益合计	-2,785,369.19
所得税影响数	-119,789.50
少数股东权益影响额（税后）	410,436.97
非经常性损益净额	-3,076,016.66

九、补充财务指标

☐适用 ☒不适用

十、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

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式：

公司主营业务为房产销售代理和房地产综合顾问服务，经过多年的努力，业务范围遍布西南、西北五省及直辖市，并培养了优秀的城市理解、客户洞察、交易撮合等关键业务能力，沉淀了优秀的客户资源和行业口碑，成就了稳定正向的企业价值观和有战斗力的优秀团队。公司基于对西部房地产市场的深刻理解、良好的服务为各大房地产开发商、平台公司、地方政府提供了专业顾问咨询、营销代理服务。公司以市场理解、交易服务、团队建设、规范管理为根基，持续深耕西部房地产市场，逐渐在目标细分市场建立了竞争优势，实现了业务量持续增长。

（一）营销代理业务模式

营销代理业务分为传统代理、全案营销和风险代理三种模式，其中：传统代理业务指房地产开发商委托销售代理机构对楼盘进行销售及策划服务，并收取佣金。全案营销指开发商将项目推广费用和销售代理费用打包给代理机构，代理机构根据市场情况和专业判断，制定相应的营销策略，高效使用营销费用，在营销费用预算范围内完成销售任务。风险代理指代理机构根据自身对项目的定位或者开发商已定位的产品进行销售判断，对开发商的销售风险进行前置承担，确保开发商能定期回款，从而相对保证开发商的营销效率，由于为开发商承担相应的风险，开发商会给予代理公司一定数额的奖金。

（二）综合顾问业务模式

正合顾问秉持提供“泛咨询顾问+”专业发展理念，以行业发展趋势判断及市场需求升级为背景，为开发商、平台公司、地方政府积极探索产业地产发展模式，在城市土地优化配置、文旅城镇、城市 TOD、产业新城、旅度康养、乡村振兴提供专业咨询。目前，业务范围除咨询顾问领域外，着手打造空间营运业务。

（三）大数据智能营销及线上业务

公司积极探索大数据在专业顾问咨询、营销代理服务的应用，目前已经形成了客户画像、短视频、自媒体运营等服务产品。公司基于数据分析能力、营销策划能力、内容运营能力为基础，结合公司对线上平台客群服务效率的理解，将这些产品组合运用于客户网上营销场景需求，为客户提升营销效率。

报告期内，公司商业模式未发生重大变化。

与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，面对复杂的市场形势，公司在夯实传统代理、顾问业务的基础上，持续创新营销模式，继续新业务的布局，并优化公司管理、降本增效。

报告期末，公司实现营业收入 34,947.46 万元，较上年同期降低 18.68%，其中代理业务收入 30,764.62 万元，较上年同期降低 19.07%，顾问费及其他收入 4,182.50 万元，较上年同期降低 15.65%；实现归属于挂牌公司股东的净利润-5,668.44 万元，较上年同期降低 10,634.12%；经营活动现金流量净额为-4,232.27 万元，较上年同期降低 173.00%。

(二) 行业情况

2022 年，受多地疫情反复、项目交付问题等超预期因素影响，全国房地产市场经历了前所未有的挑战，同时，我国经济运行外部环境仍严峻复杂，经济下行压力加大，“稳地产”对“稳经济”十分重要。今年以来，中央和各部委频繁释放积极信号，各地全面落实因城施策，全年地方优化政策近 700 次，创历史新高，行业政策环境进入宽松周期。但供应端主动收缩、需求端购房积极性走弱，2022 年全国商品房销售规模再度负增长，且降幅远大于 2014 年去库存下行周期。

供应端：预售、土地等端口着力缓解房企资金链问题、融资渠道逐步向少量优质民营开放，但房企开发资金来源持续负增长，叠加 2022 年三季度信用债偿债高峰，房企资金流转仍高度承压，故房地产开发企业不再关注规模扩张，在土拍、开工等环节主动收缩，重点聚焦销售回款及去库存。

需求端：个人住房贷款放宽，且全年多轮“因城施策”微调，进一步放宽购房资格、降低购房成本。但经济下行、疫情干扰及房企暴雷等因素影响下，客户购房决策更趋谨慎，仅前期严控的二线城市因经济发展、人口增长等基本具备优势，在行政性限制放松后销量短暂回升，城市分化更为明显。

(三) 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		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	48,052,193.99	11.61%	99,294,717.08	20.06%	-51.61%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
应收账款	123,683,138.10	29.80%	149,292,014.36	30.16%	-17.15%
存货	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
投资性房地产	13,541,586.45	3.27%	4,671,966.13	0.94%	189.85%
长期股权投资	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
固定资产	4,074,634.57	0.98%	4,755,471.89	0.96%	-14.32%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
无形资产	1,145,234.55	0.28%	1,452,094.94	0.29%	-21.13%
商誉	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
短期借款	-	0.00%	5,400,000.00	1.09%	-100.00%
长期借款	-	0.00%	-	0.00%	0.00%

应收股利	-	0.00%	6,416,342.42	1.30%	-100.00%
其他非流动资产	732,010.00	0.18%	4,287,960.00	0.87%	-82.93%
预付款项	2,983,264.25	0.72%	5,825,136.03	1.18%	-48.79%
应付账款	3,650,576.92	0.88%	2,789,534.81	0.56%	30.87%
合同负债	2,608,668.75	0.63%	7,053,941.80	1.43%	-63.02%
其他流动负债	154,144.65	0.04%	556,374.48	0.11%	-72.29%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金减少 51.61%，主要系营业收入降低以及代理佣金、保证金回款减少所致。
- 2、投资性房地产增加 189.85%，主要系战略布局存量资产运营，导致投资性房地产增加所致。
- 3、短期借款减少 100%，主要系归还银行短期借款所致。
- 4、应收股利减少 100%，主要系应收股利重分类至其他应收款所致。
- 5、其他非流动资产减少 82.93%，主要系预付购房款在报告期间满足交房条件重分类至投资性房地产所致。
- 6、预付账款减少 48.79%，主要系营业收入降低导致预付渠道费减少所致。
- 7、应付账款增加 30.87%，主要系开发商付款周期拉长，导致对应的渠道费结算周期增加所致。
- 8、合同负债减少 63.02%，主要系业务量降低导致预收开发商渠道佣金减少所致。
- 9、其他流动负债减少 72.29%，主要系合同负债减少导致对应的税金减少所致。

2. 营业情况分析**(1) 利润构成**

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	349,474,604.38	-	429,740,530.65	-	-18.68%
营业成本	269,005,769.68	76.97%	317,751,739.01	73.94%	-15.34%
毛利率	23.03%	-	26.06%	-	-
销售费用	11,560,289.08	3.31%	22,501,357.03	5.24%	-48.62%
管理费用	38,231,555.52	10.94%	54,884,451.10	12.77%	-30.34%
研发费用	600,535.57	0.17%	1,808,282.54	0.42%	-66.79%
财务费用	215,544.30	0.06%	86,832.66	0.02%	148.23%
信用减值损失	-86,317,508.18	-24.70%	-36,988,352.02	-8.61%	133.36%
资产减值损失	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
其他收益	1,603,394.91	0.46%	2,592,196.41	0.60%	-38.15%
投资收益	-1,956,359.72	-0.56%	-55,932.43	-0.01%	-3397.72%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
资产处置收益	-116,552.95	-0.03%	-12,041.13	0.00%	-867.96%
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
营业利润	-58,659,152.66	-16.78%	-4,345,950.32	-1.01%	-1249.74%
营业外收入	106,508.20	0.03%	616,544.22	0.14%	-82.72%
营业外支出	1,629,617.84	0.47%	378,769.37	0.09%	330.24%
净利润	-55,286,031.11	-15.82%	-2,551,905.68	-0.59%	-2,066.46%

项目重大变动原因：

- 1、销售费用降低 48.62%，主要系受疫情和业务量下降影响，缩减人员编制所致。
- 2、管理费用降低 30.34%，主要系受疫情和业务量下降影响公司压缩成本费用所致。
- 3、研发费用降低 66.79%，主要系受疫情影响，减少科研投入所致。
- 4、财务费用增加 148.23%，主要系支付银行短期借款利息所致。
- 5、信用减值损失增加 133.36%，主要系受房地产大环境影响，开发商回款周期增加，坏账准备计提金额增加所致。
- 6、其他收益减少 38.15%，主要系政府补助减少所致。
- 7、投资收益减少 3,397.72%，主要系子公司长期股权投资处置所致。
- 8、资产处置收益减少 867.96%，主要系处置固定资产损失所致。
- 9、营业利润减少 1,249.74%，主要系房地产行业新房销售规模下行和疫情管控形成的双重影响下，营业收入下降和信用减值损失增加所致。
- 10、营业外收入减少 82.72%，主要系业务规模下降品控压力降低，业务罚款减少所致。
- 11、营业外支出增加 330.24%，主要系公司为加强收款降低债权损失增加债务重组和支付违约金所致。
- 12、净利润减少 2,066.46%，主要系房地产行业新房销售规模下行和疫情管控形成的双重影响下，营业收入下降和信用减值损失增加所致。

(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	349,471,208.16	429,740,530.65	-18.68%
其他业务收入	3,396.22	-	-
主营业务成本	268,990,182.48	317,751,739.01	-15.35%
其他业务成本	15,587.20	-	-

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
代理费收入	307,646,170.48	236,052,603.42	23.27%	-19.07%	-15.20%	-13.07%
顾问费及其他收入	41,825,037.68	38,740,634.33	7.37%	-15.65%	-1.62%	-64.18%

按区域分类分析：

□ 适用 √ 不适用

收入构成变动的原因：

报告期房地产新房销售规模下滑，导致代理业务收入受到较大影响，代理费收入减少 19.07%；顾问及其他业务实施客户战略转型，导致报告期内顾问及其他业务收入减少 15.65%。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	成都万川置业有限公司	17,423,956.72	7.58%	否
2	成都传媒文化置业有限公司	13,119,121.11	5.71%	否
3	昆明方瑞房地产开发有限公司	12,439,395.82	5.41%	否
4	成都基准方中建筑设计有限公司	11,811,803.50	5.14%	否

5	成都兴城人居营销咨询有限公司	10,101,239.07	4.40%	否
合计		64,895,516.22	28.24%	-

(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	成都方源房地产咨询服务有限公司	6,043,849.16	26.00%	否
2	成都房江湖信息科技有限公司	4,003,054.76	17.22%	否
3	成都恒合实业有限责任公司	2,285,994.24	9.83%	否
4	眉山贝壳闹海房地产经纪有限公司	2,161,051.94	9.30%	否
5	陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	685,818.52	2.95%	否
合计		15,179,768.62	65.30%	-

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	-42,322,706.04	57,977,043.38	-173.00%
投资活动产生的现金流量净额	-3,481,398.64	-256,956.78	-1,254.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,949,876.16	1,115,852.1	-722.83%

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额减少 173.00%，主要系营业收入降低以及代理佣金、保证金回款减少所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额减少 1,254.86%，主要系购置投资性房产增加所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额减少 722.83%，主要系按期偿还银行短期借款所致。

(四) 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
成都原乡	控股子公司	商业及办公场所运营管理	10,000,000	12,301,672.33	-7,602,178.03	1,426,580.81	-2,600,216.73
正合云智	控股子公司	新营销运营	10,000,000	5,017,122.71	-20,640,830.09	2,389,163.12	341,695.13

	司						
无界沟通	控股子公司	营销代理	10,000,000	54,478,847.40	-29,521,925.11	1,646,762.51	-27,553,747.83
成都合略	控股子公司	存量资产运营	5,000,000	2,547,238.13	-468,113.10	1,188,746.92	809,134.75
重庆正合嘉	控股子公司	营销代理	5,000,000	64,076,058.03	37,387,809.64	26,669,926.50	-22,912,886.38
西藏华瑜	控股子公司	营销代理	1,000,000	126,967,653.69	104,779,618.69	-	-66,765.47
正行致远	控股子公司	顾问咨询	1,000,000	4,462,978.32	-8,642,357.42	5,277,807.53	-1,571,363.50
贵州正合	控股子公司	营销代理	1,000,000	51,912,006.65	22,460,885.36	16,503,366.33	-2,559,838.54
昆明正合	控股子公司	营销代理	1,000,000	19,216,226.57	-1,024,442.90	13,963,909.19	-3,771,574.43
西安正合	控股子公司	营销代理	10,000,000	13,729,535.60	-483,376.01	32,629,662.95	5,010,870.55
重庆正合古麦	控股子	营销代理	1,000,000	14,018,274.30	13,869,813.03	-	-231,316.29

	公司						
成都道成	控股子公司	营销代理	4,500,000	36,803,123.02	5,768,272.67	54,864,859.29	3,824,441.84
观红酒店	控股子公司	酒店经营	1,000,000	9,792,908.24	-5,498,643.13	874,176.58	-2,190,739.54
同行汇智	控股子公司	营销代理	1,020,000	20,841,745.54	-583,513.65	-	514,793.38
西藏跃诚	控股子公司	营销代理	1,000,000	75,122,867.02	-2,961,213.16	11,358,150.03	10,516,325.52
西藏耀邦	控股子公司	营销代理	3,000,000	32,653,002.32	128,924.43	-	-125,057.23
初元盛景	控股子公司	文化传媒	5,000,000	3,250,506.39	233,140.35	9,577,134.82	-2,629,181.13
贵州致嘉	控股子公司	营销代理	3,000,000	367,063.55	317,063.43	574,257.42	9,506.18
成都解你忧	控股子公司	存量业务	3,000,000	4,116,887.32	1,936,354.63	5,617,009.13	-1,246,414.62

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

(五) 研发情况

研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	600,535.57	1,808,282.54
研发支出占营业收入的比例	0.17%	0.42%
研发支出中资本化的比例	0.00%	0.00%

研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	12	7
研发人员总计	12	7
研发人员占员工总量的比例	0.64%	0.48%

专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况：

报告期内，公司的研发项目有贵阳房地产房源信息管理系统升级、自有系统功能迭代升级等。

(六) 审计情况

1. 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

2. 关键审计事项说明

☒适用 ☐不适用

关键审计事项	事项描述	审计应对
代理业务收入的确认	如正合股份财务报表附注六、27所述，正合股份收入主要为房地产代理销售服务收入，2022 年度营业收入 3.49 亿元，其中代理费收入 3.08 亿元，由于代理费收入	2022 年度财务报表审计中，主要执行了以下程序： 1、了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。 2、通过审阅销售合同及与管理层的访谈，评价收

	是正合股份的关键业绩指标之一，收入确认是否适当对正合股份经营成果产生重大影响。因此我们将代理费收入的确认作为关键审计事项。	入确认政策是否符合企业会计准则的规定。 3、结合相关合同执行实质性分析程序。 4、对本年记录的收入交易选取样本，检查与收入确认相关的支持性文件，包括开发商确认的结算单、发票等。 5、对本年记录的收入交易选取样本，根据合同约定，重新计算代理费收入金额。 6、选取样本执行函证程序以确认应收账款余额和销售收入金额。
--	---	---

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

(八) 合并报表范围的变化情况

☒适用 ☐不适用

本年度因清算减少重庆道成越信房地产营销策划有限公司 1 家四级子公司；因股权转让减少成都同行圈网络科技有限公司 1 家三级子公司。

(九) 企业社会责任

1. 脱贫成果巩固和乡村振兴社会责任履行情况

☐适用 ☒不适用

2. 其他社会责任履行情况

☒适用 ☐不适用

2022 年 1 月，公司携手成都市青羊区府南街道开展暖冬行动，并获得由中共成都市青羊区府南街道工作委员会、成都市青羊区人民政府府南街道办事处颁发的“2022 年度爱心企业”。

2022 年 10 月，成都大爱感恩公司在成都区域推出“瓶”安计划，通过回收塑料瓶进行加工，制成毛毯、衣物、围巾、折叠床等物品，实现资源再利用，这些环保再生物品会用于赈灾济贫公益事业，也可购买使用。公司积极响应，启动“瓶”安计划，号召员工积少成多，尽自己所能爱护环境，传递善行，一个多月时间收集到 8.3 公斤的塑料瓶。

2022 年 11 月，公司携手四川红领民企无偿献血联盟开展无偿献血公益行动，百余位公司员工积极加入了献血行列。

三、 持续经营评价

公司为业务覆盖西南的房地产综合服务商。正合品牌初创于 1998 年，是成都市场最早提供房地产咨询及代理业务的专业机构之一。2022 年，正合荣膺中国房地产策划代理百强优秀企业，并连续七年进入全国 TOP10。

虽然房地产行业目前出现下行，但从新建商品房交易总量和民众居住需求会持续升级来看，房地产行业在未来一段时间仍将是 中国规模较大、与民众美好生活强关联的行业，同时，经过近期行业不良主体出清后，房地产正在回归行业本质，专业的价值将重新获得重视。

2022 年，公司对成都、重庆、西安、昆明、贵阳的业务和经营管理进行了积极调整，努力适应房地产市场新房交易总量下行以及疫情不利影响的宏观环境，并积极开拓房地产存量市场业务，提升公司未

来的持续盈利能力。

四、 未来展望

是否自愿披露

√是 □否

(一) 行业发展趋势

1、2023 年“稳经济”诉求下，住房消费作为内需重要组成，房地产调控态度已实质性转向，以促进行业“软着陆”。坚守“房住不炒”基调，“因城施策”持续修复预期，着力启动市场，高能级城市有底线优化购房限制性政策，松绑合理购房需求，低能级城市强化预期管理，促进住房消费健康发展。

2、房地产信贷环境结构性改善。供给端全面放宽资金限制，支持优质企业开发贷、并购贷，资金端、土地端资源向国企及白名单民营倾斜，预计期房交付问题将得以遏制。需求端加强个人住房贷款支持，首付成数回归下限、房贷利率回调，刚需及合理改善需求释放阻力减弱。

3、疫情后人口流动新趋势、产业及经济发展的不均衡将继续加剧楼市成交区域分化，强都市圈中心城市市场规模仍有增长空间。

(二) 公司发展战略

2022 年，房地产行业经历了一些阶段性的变化，公司在发展中也深刻认识到行业必须回归本质，从客户需求出发，持续提供高价值的服务与产品。因此，公司不断夯实以交易服务为核心的根基业务，通过服务模式的多元化，保持公司的持续经营能力，深耕目标市场，解决客户痛点。同时，基础业务专业化的顾问咨询服务，也将与时俱进，在城市更新、乡村振兴、存量运营等新的方向持续探索，在“投资、咨询、运营”等各环节形成业务闭环，为客户创造新的价值。

(三) 经营计划或目标

公司将以代理业务为基石，坚守代理营销、渠道业务根基，做深做强根基，扩大市场规模实现有质量的增长；顾问立足咨询基因，继续探索更多领域服务模式；新业务建立更多渠道与内容生产能力；继续探索资产运营业务，实现从点到面的良性发展。

公司将在现有业务上下游探索过程中，不论是企业文化传播还是团队组织建设，都需要我们通力合作，全员进取。过程中，公司将建立非成熟业务激励与决策机制；优化干部培养、考评、任用、沟通机制，做好干部能力素质培养；逐步形成公司经营哲学，做好文化愿景传递。新业务的延伸与生长，为公司未来持续发展创造条件，也培养出一批优秀人才。

(四) 不确定性因素

在房地产市场金融宏观审慎常态化以及长效机制逐步建立背景下，行业的供求关系与发展模式在发生转变，房企出清存货，降本增效，公司在应收款周转率上面临较多不确定性，短期对公司在业务高质量规模扩张方面，带来考验与难点；同时，城市分化更趋明显，在资源匹配与区域布局上或面临新的考验。

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、宏观政策风险

1.1、报告期内，国际地缘冲突频发，新冠肺炎疫情反复，消费恢复持续受挫，我国经济运行稳增长压力加大。

1.2、全球通胀压力下，国内仍需要维持流动性合理充裕支持经济复苏，财政政策及货币政策结构性投放，促进产业转型。住房消费作为内需重要组成，房地产政策导向已实质性转向。

1.3、在“房住不炒”的总基调下，房地产调控仍以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标。2022 年，为纠正金融领域对房地产行业的过度避险，在资金监管、融资渠道等端口着力缓解房企资金链问题，银行贷款、债券股权融资逐步放开，“保优质主体”成为新增导向；但商品房销售较快下滑与地产企业偿债高峰并存，房企资金流转仍高度承压。

1.4、我国人口总量 61 年来首次出现负增长，新型城镇化建设促进生产要素市场化流动，核心城市进一步汇人口、资源、产业等发展动能，次能级地区人口净流出面有进一步扩大的趋势。

应对措施：基于城市间差异性凸显，公司形成了不同区域差异化经营指导思想，从提升运营能力中挖掘盈利点。公司继续加强对客户需求变化的跟踪与分析研究，不断提高产品定位、客户分析、市场研判、市场营销专业水平，并结合业务创新，化危为机，完善新经济格局下的盈利能力。

2、行业经营风险

2.1、2022 年全国商品房销售面积及金额均创历史最大跌幅。全国商品房销售面积同比下降 24.3%、商品房销售额同比下降 26.7%，房屋新开工面积同比下降 39.4%，房地产行业整体呈现大幅下行态势。

2.2、预售、土地等端口着力缓解房企资金链问题，但房企开发资金来源持续负增长，叠加 2022 年三季度信用偿债高峰，房企资金流转仍高度承压，导致公司可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。

2.3、房地产行业调整业务发展方式，部分主体为控制成本或收缩必要性不高的外包服务，或有业务流失的可能。

应对措施：公司现有新房业务需持续强化营销能力，提升人效，保持竞争优势；强化公司顾问、策划、存量运营等团队的专业能力，创新服务模式，构建核心竞争力，保障短期现金流的同时，架构长期发展安全垫。公司也将紧跟国家及行业政策，动态调整经营计划；加强市场研判能力，把握项目所在地区市场动态；严格控制成本费用，提升管理水平，降低经营风险。

3、投入新业务的风险

公司试水城市更新、存量资产运营等业务具有新业务投入的风险，会对公司利润和现金流形成一定压力。

应对措施：（1）前期工作：公司对行业、客户等多维度需求进行调研，确定业务方向的发展路径；（2）专业角度：引进成熟专业人才，快速提升技术及运营水平；（3）组织发展：随业务发展，组织架构升级，最大程度发挥人员效益；（4）内部管理：加强内部运营管理，对预算与成本管理方面的有效把控。公司拟采用以上措施，降低或释放新业务投入的风险。

4、人力资源风险

公司为轻资产型商业模式，属人力、智力密集型企业，人力资源的管理问题直接影响运营成本和经济效益。

应对措施：公司已形成人员及岗位结构和匹配效率常态化分析机制，做好技能评定和人岗匹配工作。

完善员工晋升通道，结合绩效管理和职业测评情况，筹办各项培训计划，帮助员工进步。传承和创新企业文化，保持文化活动连续性，在制度、日常工作方式、流程中彰显企业精神。进一步加强仪式文化的塑造，通过仪式增强员工的荣誉感和成就感，为企业文化积淀筑牢基石，切实体现人文关怀，彰显企业良好形象和口碑，不断增强企业凝聚力和向心力。

5、应收账款余额较大的风险

受商品房销售大幅下降、房地产金融监管影响，较多开发商偿债能力显著下降、债务违约频发，公司应收账款回款时间明显增长,或有可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。

应对措施：通过技术手段持续细化结算与回款全过程管理。同时，基于目前房地产行业资金趋紧的行业经营环境，公司在拓展业务端将做调整和优化客群结构，在应收账款管理端风险管理前置，提升对客户资金情况的预判能力，强化和细化应收催收工作。

(二) 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	五.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	五.二.(二)
是否对外提供借款	□是 √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	□是 √否	五.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资，以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	五.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他事项	□是 √否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 诉讼、仲裁事项

1. 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	56,390,077.94	1,615,548.67	58,005,626.61	17.04%

报告期内，公司作为原告涉及金额较大的案件主要系通过诉讼向开发商收取代理佣金及服务费；公司作为被告涉及金额较大的案件主要系观红酒店工程款纠纷。

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

2. 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

（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提供担保

√是 □否

注：（公告编号：2021-031）《成都正合地产顾问股份有限公司关于向银行申请贷款暨关联方提供担保的公告》：因经营发展需要，公司拟向成都银行股份有限公司抚琴支行申请不超过人民币 650 万元的贷款，用于补充流动资金。本次拟申请的贷款业务，以公司及全资子公司成都正行致远房地产咨询有限公司所有的房产证号为“川（2018）都江堰市不动产权第 0042605 号”、“川（2020）成都市不动产权第 00581213 号”的房产做为抵押。公司于 2021 年 8 月 25 日召开了第三届董事会第三次会议，审议通过了《关于向银行申请贷款暨关联方提供担保的议案》。

上述贷款最终批准通过额度为人民币 5,400,000 元。该笔贷款于 2022 年 11 月 16 日到期。

公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

☐适用 ☒不适用

公司对合并报表范围外主体提供担保情况

☐适用 ☒不适用

合并报表范围内子公司对挂牌公司合并报表范围外主体提供担保情况

☐适用 ☒不适用

担保合同履行情况

☒适用 ☐不适用

担保事项已于 2022 年 11 月 16 日到期。

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）	5,400,000	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		
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		
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额		
公司为报告期内出表公司提供担保		

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		
销售产品、商品，提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	200,000,000	9,108,893

报告期内发生日常关联交易-其他，情况如下：

(1) 公司全资子公司正合云智与关联自然人监事傅进春先生、董事杨奕锋先生共同出资设立控股子公司初元盛景，初元盛景注册资本为 5,000,000 元，实缴 5,000,000 元。其中，关联自然人按其合计持股比例 15%，本期实际出资 300,000 元。

(2) 公司向成都银行申请不超过 650 人民币贷款，公司及全资子公司正行致远以房产做抵押担保。实际贷款担保金额为 5,400,000 元。该笔贷款于 2022 年 11 月 16 日到期。

(3) 关联自然人前董事毛勇、董事付晓非先生、监事傅进春先生按公司《项目跟投管理制度》参与风险代理项目跟投，构成关联交易。2021 年关联自然人实际跟投总金额为 5,870,000 元，截止 2022 年 12 月 31 日按《项目跟投管理制度》关联自然人可分享的项目收益 760,133 元。

(4) 关联自然人前董事毛勇、董事简小千女士、董事付晓非先生、监事傅进春、监事曾轲先生按公司《项目跟投管理制度》参与风险代理项目跟投，构成关联交易。2022 年关联自然人实际跟投总金额为 2,648,760 元，截止 2022 年 12 月 31 日按《项目跟投管理制度》关联自然人无可分享的项目收益。

企业集团财务公司关联交易情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015 年 11 月 20 日	-	挂牌	同业竞争承诺	若正合股份后期拟从事二手房的经纪业务或将业务区域拓展至杭州等蜗居网络服务的范围, 则按照公允合理的价格将其持有的蜗居网络的股权转让给正合股份的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020 年 6 月 8 日	-	收购	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020 年 6 月 8 日	-	收购	其他承诺	尽量避免或减少关联交易的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020 年 6 月 8 日	-	收购	其他承诺	保持公众公司独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020 年 6 月 8 日	-	收购	其他承诺	规范运作公众公司的管理能力	正在履行中
公司	2017 年 4 月 24 日	-	其他	其他承诺	公司挂牌期间, 如遇包销项目未完成包销标的销售, 公司承诺选择支付风险金或违约金的方式, 而不是承购剩余房屋的承诺。	正在履行中

承诺事项详细情况:

所有承诺均正常履行，不存在超期未履行完毕的情形。

(六) 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
都江堰玉堂镇中云路 77 号 52 栋房产	不动产权	抵押	2,046,793.44	0.49%	流动资金贷款
金牛区抚琴西路 89 号住宅	不动产权	抵押	1,562,123.75	0.38%	流动资金贷款
总计	-	-	3,608,917.19	0.87%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

被抵押资产占总资产的比例为 0.87%，不会对公司经营造成影响。上述抵押事项已于 2022 年 11 月 16 日到期。

第六节 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	113,210,997	100.00%	0	113,210,997	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	48,195,000	42.57%	0	48,195,000	42.57%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3	0.00%	0	3	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		113,211,000	-	0	113,211,000	-
普通股股东人数		36				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	四川正合技术创新服务有限公司	48,195,000	0	48,195,000	42.5710%	0	48,195,000	0	0
2	成都素朴文化传播有限公司	25,685,000	0	25,685,000	22.6877%	0	25,685,000	0	0
3	成都正行致远	10,851,000	0	10,851,000	9.5848%	3	10,850,997	0	0

	企业管理咨询中心(有限合伙)								
4	王武	6,942,500	0	6,942,500	6.1324%	0	6,942,500	0	
5	卓慧(成都)企业管理合伙企业(有限合伙)	5,940,000	0	5,940,000	5.2468%	0	5,940,000	0	0
6	成都城事营销策划有限公司	5,670,000	0	5,670,000	5.0083%	0	5,670,000	5,000,000	0
7	上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝4号私募证券投资基金	3,207,000	0	3,207,000	2.8328%	0	3,207,000	0	0
8	周朝辉	2,463,000	0	2,463,000	2.1756%	0	2,463,000	0	0
9	王自华	2,362,500	0	2,362,500	2.0868%	0	2,362,500	0	0
10	成都良知博雅资产管理有限公司	793,000	0	793,000	0.7005%	0	793,000	0	0
合计		112,109,000	0	112,109,000	99.0267%	3	112,108,997	5,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

四川正合技术创新服务有限公司实际控制成都城事营销策划有限公司；成都素朴文化传播有限公司控股股东简小千与周朝辉为夫妻关系。

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

公司控股股东为四川正合技术创新服务有限公司，法定代表人毛子涵，成立于 2007 年 6 月 26 日，社会统一信用代码为 91510124663021814U，注册资本人民币 3000 万元。

截至报告期末，四川正合技术创新服务有限公司持有正合股份 42.57%的股份，除此之外，四川正合技术创新服务有限公司通过成都城事营销策划有限公司控制正合股份 5.01%的股份，综上，四川正合技术创新服务有限公司合计持有正合股份 47.58%的股份。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为毛子涵先生，中国香港籍，具有香港永久性居留权，通过四川正合技术创新服务有限公司、成都城事营销策划有限公司间接持有公司股份总计 53,865,000 股，占比约 47.58%。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	流动资金贷款	成都银行	股份制银行	5,400,000	2021 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 16 日	4.35%
合计	-	-	-	5,400,000	-	-	-

九、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

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

第七节 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	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
简小千	董事	女	1967 年 2 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
简小千	董事长、总经理	女	1967 年 2 月	2021 年 12 月 14 日	2023 年 12 月 13 日
付晓非	董事、财务负责人	男	1972 年 9 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
付晓非	董事会秘书	男	1972 年 9 月	2021 年 12 月 2 日	2024 年 5 月 12 日
曾轲	董事	男	1983 年 8 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
周文宏	董事	女	1975 年 11 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
杨奕锋	董事	男	1979 年 4 月	2021 年 9 月 10 日	2024 年 5 月 12 日
傅进春	监事会主席	男	1983 年 7 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
姜雅莉	原职工监事	女	1980 年 7 月	2021 年 5 月 13 日	2022 年 7 月 22 日
黄娜	职工监事	女	1984 年 12 月	2022 年 7 月 22 日	2024 年 5 月 12 日
王恒	监事	男	1981 年 8 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日
董事会人数：				5	
监事会人数：				3	
高级管理人员人数：				2	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

简小千女士系公司股东成都素朴文化传播有限公司的执行董事, 法定代表人。

简小千女士与公司股东周朝辉先生系夫妻关系。

周文宏女士系公司股东成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）的执行事务合伙人；曾轲、付晓非、杨奕锋、傅进春、黄娜、王恒，均系公司股东成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）的有限合伙人。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
-	-	0	0	0	0%	0	0
-	-	0	0	0	0%	0	0
合计	-	0	-	0	0%	0	0

(三) 变动情况

关键岗位变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√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
姜雅莉	监事	离任	无	职工代表大会任免	无
黄娜	战略研究及孵化中心 部门负责人	新任	监事、战略研究及孵化中 心部门负责人	职工代表大会任免	无

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：

√适用 □不适用

黄娜，女，中国国籍，1984 年出生，本科学历。2007 年 7 月入职成都正合地产顾问股份有限公司，2022 年 4 月至今任公司战略研究及孵化中心部门负责人；2022 年 7 月至今任公司职工监事。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

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	280	41	87	234
策划人员	347	134	271	210
销售人员	895	802	1,025	672
顾问人员	8	17	16	9
其他人员	349	167	200	316
员工总计	1,879	1,161	1,599	1,441

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	24	20
本科	633	481
专科	1078	833
专科以下	144	107
员工总计	1879	1441

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司员工薪酬包括基本工资、岗位津贴、绩效奖金等，同时依据相关法规，为公司员工缴纳社会保险、公积金。公司本着对外有竞争力、对内公平性的原则，每年根据市场数据进行薪酬政策的有效比同时对内部的绩效机制进行优化。公司重视员工学习与发展工作，创立正合大学，形成了不同专业岗位在各自的发展通道上的课程体系，包括企业文化类、领导力类、专业力类、职业素养类、管理类等。

截至报告发出之日，没有需要公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（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

第八节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第九节 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	√是 □否
投资机构是否派驻董事	□是 √否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是 √否
管理层是否引入职业经理人	√是 □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	□是 √否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	√是 □否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立与更新公司制度、规范公司运作。在 2022 年度内公司制定了如下管理制度：

1、关于建立资金管理制度

公司在日常经营管理中，建立了公司内部资金借调管理、支付等资金制度。2022 年 4 月 27 日，公司召开第三届董事会第八次会议，审议通过《关于制定<资金管理制度>的议案》。

2、关于建立印鉴管理制度

公司日常经营管理中，建立了公司内部印章管理制度。2022 年 4 月 27 日，公司召开第三届董事会第八次会议，审议通过《关于制定<证照、印章使用管理制度>的议案》。

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

公司董事会评估认为，报告期内，根据《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等要求，在召开股东大会前，公司均按照相关法规及制度的规定履行了通知义务，股东及股东代理人出席均符合法律法规、制度规定，出席股东对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会会议，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

评估意见：公司现时治理机制能给所有股东提供合适的保护和平等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策均按照《公司章程》以及相关内部控制制度的规定程序和规则进行，根据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、担保、关联交易等事项上，均规范操作，杜绝出现违法违规情况。报告期内，公司各项重大事项均能按照股东大会、董事会、监事会及管理层的权责范围和工作程序进行决策。

评估意见：公司重大决策履行了规定的程序，不存在违法违规操作的情形。

4、 公司章程的修改情况

为了提升公司治理水平，完善公司治理结构，保护投资者合法权益，公司根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股票终止挂牌实施细则》等规定，拟修订完善公司章程中对投资者保护相关内容。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 27 日在全国中小企业股份转让系统指定披露平台 www.neeq.com.cn 发布的（公告编号：2022-011）《成都正合地产顾问股份有限公司关于拟修订<公司章程>公告》。

(二) 三会运作情况

1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	1	4	2

2、三会的召集、召开、表决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，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度定的程序和规则进行。

报告期内，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司建立了更加完善、规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层均严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司引进职业经理人，加强公司管控，并在未来将继续加强对公司董事、监事、高级管理人员在公司治理方面的培训，促使公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定，勤勉尽责地履行其义务，使公司保持良好的治理规范。

(四) 投资者关系管理情况

公司董事会、监事会、管理层始终保持开放的态度，与现有股东、投资者以及相关中介机构保持友好的互动交流。及时掌握资本市场动态、行业发展趋势以及新的政策法规，进而促进企业规范治理、经营决策和管理提升。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

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

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立情况

公司的主营业务为代理销售业务和综合顾问业务，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作；公司拥有独立的财务、销售和营销体系，具有独立自主地进行经营活动的权力，包括经营决策权和实施权，独立开展业务，形成了独立完整的业务体系；公司具备面向市场自主经营的能力，不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司独立对外签订合同。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在影响公司独立性的同业竞争或者显失公平的关联交易。公司的业务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务分开。

2、资产完整独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截止报告期末，不存在控股股东、实际控制人占用公司资金、资产和其他资源的情形，不存在公司以其资产为控股股东、实际控制人或其他关联方提供债务担保的情形。公司的资产独立、完整，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合用的情形。

3、人员独立

公司已经按照国家有关规定建立了独立的人事、工资和福利制度，拥有经营所需的管理人员、策划人员、销售人员等。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司所有高级管理人员及核心技术人员未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与本公司业务相同或相似的公司服务，未进行损害本公司利益的活动。

4、财务独立

公司单独设立了财务机构并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务核算独立于股东及任何其他单位或个人，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况；公司依法独立进行纳税申报。公司的财务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的财务分开。

5、机构独立

公司已按照《公司法》及《公司章程》的规定，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构且独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构干预公司内部组织机构独立运作的情形。公司的机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的机构分开。

综上所述，公司在人员、资产、财务等方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（三）对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在日常财务工作中严格管理，强化实施。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析公司存在的各种风险因素的前提下，采取事前防范、事中控制、事后分析与评估等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

公司董事会认为，公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营目标的实现。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

2016 年 7 月公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大差错更正、重大遗漏信息等情况。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第十节 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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	XYZH/2023CDAA6B0217	
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层	
审计报告日期	2023 年 4 月 25 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林苇铭	袁建国
	2 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬	45 万元	

审计报告正文：

审计报告

XYZH/2023CDAA6B0217

成都正合地产顾问股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正合股份 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，我们独立于正合股份，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

代理业务收入的确认	
关键审计事项	审计中的应对
如正合股份财务报表附注六、27 所述，正合股份收入主要为房地产代理销售服务收入，2022 年度营业收入 3.49 亿元，其中代理费收入 3.08 亿元，由于代理费收入是正合股份的关键业绩指标之一，收入确认是否适当对正合股份经营成果产生重大影响。因此我们将代理费收入的确认作为关键审计事项。	2022 年度财务报表审计中，主要执行了以下程序： 1、了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。 2、通过审阅销售合同及与管理层的访谈，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定。 3、结合相关合同执行实质性分析程序。 4、对本年记录的收入交易选取样本，检查与收入确认相关的支持性文件，包括开发商确认的结算单、发票等。 5、对本年记录的收入交易选取样本，根据合同约定，重新计算代理费收入金额。 6、选取样本执行函证程序以确认应收账款余额和销售收入金额。

四、其他信息

正合股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括正合股份 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估正合股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正合股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正合股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对正合股份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正合股份不能持续经营。

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

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

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

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

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：林苇铭（项目合伙人）

中国注册会计师：袁建国

中国北京

二〇二三年四月二十五日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元			
项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	48,052,193.99	99,294,717.08
结算备付金	—	-	-
拆出资金	—	-	-
交易性金融资产	—	-	-
衍生金融资产	—	-	-
应收票据	—	-	-
应收账款	六、2	123,683,138.10	149,292,014.36
应收款项融资	—	-	-
预付款项	六、3	2,983,264.25	5,825,136.03
应收保费	—	-	-
应收分保账款	—	-	-
应收分保合同准备金	—	-	-
其他应收款	六、4	179,505,018.45	189,074,794.17
其中：应收利息	—	-	-
应收股利	—	-	6,416,342.42
买入返售金融资产	—	-	-
存货	—	-	-
合同资产	—	-	-
持有待售资产	—	-	-
一年内到期的非流动资产	—	-	-
其他流动资产	六、5	1,583,845.23	1,538,724.49
流动资产合计	—	355,807,460.02	445,025,386.13
非流动资产：	—	-	-
发放贷款及垫款	—	-	-
债权投资	—	-	-
其他债权投资	—	-	-
长期应收款	—	-	-

长期股权投资	—	—	—
其他权益工具投资	—	-	-
其他非流动金融资产	—	-	-
投资性房地产	六、6	13,541,586.45	4,671,966.13
固定资产	六、7	4,074,634.57	4,755,471.89
在建工程	—	-	-
生产性生物资产	—	-	-
油气资产	—	-	-
使用权资产	六、8	13,735,323.54	18,256,406.43
无形资产	六、9	1,145,234.55	1,452,094.94
开发支出	—	-	-
商誉	六、10	-	-
长期待摊费用	六、11	2,758,784.68	3,907,559.42
递延所得税资产	六、12	21,969,103.97	12,644,475.16
其他非流动资产	六、13	732,010.00	4,287,960.00
非流动资产合计	—	57,956,677.76	49,975,933.97
资产总计		413,764,137.78	495,001,320.10
流动负债：			
短期借款	六、14	-	5,400,000.00
向中央银行借款	—	-	-
拆入资金	—	-	-
交易性金融负债	—	-	-
衍生金融负债	—	-	-
应付票据	—	-	-
应付账款	六、15	3,650,576.92	2,789,534.81
预收款项	—	-	-
合同负债	六、16	2,608,668.75	7,053,941.80
卖出回购金融资产款	—	-	-
吸收存款及同业存放	—	-	-
代理买卖证券款	—	-	-
代理承销证券款	—	-	-
应付职工薪酬	六、17	30,397,966.69	40,301,516.39
应交税费	六、18	7,797,907.68	8,437,403.95
其他应付款	六、19	14,914,608.71	17,236,186.81
其中：应付利息	—	-	-
应付股利	—	1,200,892.56	1,200,892.56
应付手续费及佣金	—	-	-
应付分保账款	—	-	-
持有待售负债	—	-	-
一年内到期的非流动负债	六、20	3,975,507.28	4,326,363.94
其他流动负债	六、21	154,144.65	556,374.48
流动负债合计		63,499,380.68	86,101,322.18
非流动负债：		-	-

保险合同准备金	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	六、22	9,939,771.73	14,123,790.75
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	9,939,771.73	14,123,790.75
负债合计		73,439,152.41	100,225,112.93
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、23	113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	六、24	19,351,279.21	19,351,279.21
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	六、25	15,383,067.75	15,383,067.75
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	六、26	190,934,848.89	247,619,228.07
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	-	338,880,195.85	395,564,575.03
少数股东权益	-	1,444,789.52	-788,367.86
所有者权益（或股东权益）合 计		340,324,985.37	394,776,207.17
负债和所有者权益（或股东权 益）总计		413,764,137.78	495,001,320.10

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	-	33,223,268.84	73,101,155.85

交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	十六、1	61,621,216.69	67,070,006.20
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	120,250.66	1,080,163.18
其他应收款	十六、2	332,908,281.57	308,830,321.77
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	30,000,000.00	39,000,000.00
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	-	-	-
流动资产合计	-	427,873,017.76	450,081,647.00
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	十六、3	15,178,900.00	15,178,900.00
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	1,944,556.74	2,404,189.16
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	2,733,895.48	2,651,341.84
无形资产	-	1,145,234.55	1,452,094.94
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	124,113.05	227,890.48
递延所得税资产	-	9,384,538.06	3,215,047.23
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	30,511,237.88	25,129,463.65
资产总计	-	458,384,255.64	475,211,110.65
流动负债：		0	0
短期借款	-	-	5,400,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	219,023.98	192,857.80

预收款项	—	-	-
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	—	15,413,258.10	20,859,306.47
应交税费	—	4,160,458.38	4,827,899.74
其他应付款	—	183,111,818.01	181,566,263.73
其中：应付利息	—	-	-
应付股利	—	-	-
合同负债	—	1,100,806.61	-
持有待售负债	—	-	-
一年内到期的非流动负债	—	1,354,492.60	849,865.36
其他流动负债	—	66,048.39	-
流动负债合计	—	205,425,906.07	213,696,193.10
非流动负债：	—	-	-
长期借款	—	-	-
应付债券	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
租赁负债	—	1,409,752.83	1,834,830.19
长期应付款	—	-	-
长期应付职工薪酬	—	-	-
预计负债	—	-	-
递延收益	—	-	-
递延所得税负债	—	-	-
其他非流动负债	—	-	-
非流动负债合计	—	1,409,752.83	1,834,830.19
负债合计	—	206,835,658.90	215,531,023.29
所有者权益（或股东权益）：		-	-
股本	—	113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
资本公积	—	21,989,409.96	21,989,409.96
减：库存股	—	-	-
其他综合收益	—	-	-
专项储备	—	-	-
盈余公积	—	15,383,067.75	15,383,067.75
一般风险准备			
未分配利润	—	100,965,119.03	109,096,609.65
所有者权益（或股东权益）合计	—	251,548,596.74	259,680,087.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	—	458,384,255.64	475,211,110.65

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		349,474,604.38	429,740,530.65
其中：营业收入	六、27	349,474,604.38	429,740,530.65
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	321,346,731.10	399,622,351.80
其中：营业成本	六、27	269,005,769.68	317,751,739.01
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
税金及附加	六、28	1,733,036.95	2,589,689.46
销售费用	六、29	11,560,289.08	22,501,357.03
管理费用	六、30	38,231,555.52	54,884,451.10
研发费用	六、31	600,535.57	1,808,282.54
财务费用	六、32	215,544.30	86,832.66
其中：利息费用	-	632,913.60	580,791.00
利息收入	-	488,382.19	603,026.88
加：其他收益	六、33	1,603,394.91	2,592,196.41
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	-1,956,359.72	-55,932.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、35	-86,317,508.18	-36,988,352.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、36	-116,552.95	-12,041.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	-58,659,152.66	-4,345,950.32
加：营业外收入	六、37	106,508.20	616,544.22
减：营业外支出	六、38	1,629,617.84	378,769.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	-60,182,262.30	-4,108,175.47

减：所得税费用	六、39	-4,896,231.19	-1,556,269.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-55,286,031.11	-2,551,905.68
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-55,286,031.11	-2,551,905.68
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,398,348.07	-3,090,008.50
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-56,684,379.18	538,102.82
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-55,286,031.11	-2,551,905.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-56,684,379.18	538,102.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,398,348.07	-3,090,008.50
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.50	0.005
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.50	0.005

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十六、4	170,674,035.89	208,938,432.15

减：营业成本	十六、4	133,838,731.14	165,302,834.48
税金及附加	-	1,165,442.14	1,314,377.22
销售费用	-	2,894,932.16	10,481,343.43
管理费用	-	19,809,629.25	31,094,844.90
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-127,117.82	-365,159.65
其中：利息费用	-	305,947.18	166,761.67
利息收入	-	439,999.76	552,805.26
加：其他收益	-	452,525.33	521,776.33
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-	12,151,179.46
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）	-	-24,680,967.07	-2,162,042.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-221,139.73	-5,951.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	-11,357,162.45	11,615,154.24
加：营业外收入	-	35,984.86	2,183,370.29
减：营业外支出	-	1,104,459.96	85,199.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,425,637.55	13,713,324.62
减：所得税费用		-4,294,146.93	407,056.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,131,490.62	13,306,268.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,131,490.62	13,306,268.12
（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		-8,131,490.62	13,306,268.12
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	331,099,903.56	427,517,756.38
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	-	2,023.14	1,365,330.10
收到其他与经营活动有关的现金	六、40	101,514,634.82	424,761,590.34
经营活动现金流入小计	-	432,616,561.52	853,644,676.82
购买商品、接受劳务支付的现金	-	96,056,792.41	93,583,087.41
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	-	218,098,175.45	268,084,423.08
支付的各项税费	-	23,001,544.21	33,233,970.93
支付其他与经营活动有关的现金	六、40	137,782,755.49	400,766,152.02
经营活动现金流出小计	-	474,939,267.56	795,667,633.44
经营活动产生的现金流量净额		-42,322,706.04	57,977,043.38
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	240,000.00
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	-	-	16,401.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	94,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	六、40	3,724,039.00	-
投资活动现金流入小计	-	3,724,039.00	350,401.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	5,069,098.67	607,358.03
投资支付的现金	-	2,080,000.00	-
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	-	16,396.37	-
支付其他与投资活动有关的现金	六、40	39,942.60	-
投资活动现金流出小计	-	7,205,437.64	607,358.03
投资活动产生的现金流量净额	-	-3,481,398.64	-256,956.78
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	3,540,000.00	3,140,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	3,140,000.00
取得借款收到的现金	-	-	5,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、40	614,400.00	-
筹资活动现金流入小计	-	4,154,400.00	8,540,000.00
偿还债务支付的现金	-	5,400,000.00	3,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	907,333.10	76,922.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	692,008.10	-
支付其他与筹资活动有关的现金	六、40	4,796,943.06	4,347,225.40
筹资活动现金流出小计	-	11,104,276.16	7,424,147.90
筹资活动产生的现金流量净额	-	-6,949,876.16	1,115,852.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-52,753,980.84	58,835,938.70
加：期初现金及现金等价物余额	-	99,294,717.08	40,458,778.38
六、期末现金及现金等价物余额	-	46,540,736.24	99,294,717.08

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	182,540,910.56	206,790,496.64
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	185,118,673.90	463,911,936.53
经营活动现金流入小计	-	367,659,584.46	670,702,433.17
购买商品、接受劳务支付的现金	-	24,726,313.79	43,196,731.92

支付给职工以及为职工支付的现金	-	129,685,193.22	139,727,441.53
支付的各项税费	-	13,333,079.87	13,149,379.38
支付其他与经营活动有关的现金	-	232,380,232.59	438,249,442.87
经营活动现金流出小计	-	400,124,819.47	634,322,995.70
经营活动产生的现金流量净额	-	-32,465,235.01	36,379,437.47
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	15,001.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	15,001.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	536,298.67
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	536,298.67
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-521,297.42
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	5,400,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	5,400,000.00
偿还债务支付的现金	-	5,400,000.00	3,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	215,325.00	76,922.50
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,797,327.00	905,571.11
筹资活动现金流出小计	-	7,412,652.00	3,982,493.61
筹资活动产生的现金流量净额	-	-7,412,652.00	1,417,506.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-39,877,887.01	37,275,646.44
加：期初现金及现金等价物余额	-	73,101,155.85	35,825,509.41
六、期末现金及现金等价物余额	-	33,223,268.84	73,101,155.85

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	247,619,228.07	-788,367.86	394,776,207.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	247,619,228.07	-788,367.86	394,776,207.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,684,379.18	2,233,157.38	-54,451,221.80
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,684,379.18	1,398,348.07	-55,286,031.11
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,594,942.31	1,594,942.31
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,460,000.00	1,460,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134,942.31	134,942.31
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-760,133.00	-760,133.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-760,133.00	-760,133.00
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	190,934,848.89	1,444,789.52	340,324,985.37

项目	2021 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,233,930.82	-	-	-	14,052,440.94	-	248,411,752.06	-870,943.40	394,038,180.42
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	19,233,930.82	-	-	-	14,052,440.94	-	248,411,752.06	-870,943.40	394,038,180.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	117,348.39	-	-	-	1,330,626.81	-	-792,523.99	82,575.54	738,026.75
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	538,102.82	-3,090,008.50	-2,551,905.68
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	117,348.39	-	-	-	-	-	-	3,172,584.04	3,289,932.43
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,159,884.36	3,159,884.36
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	117,348.39	-	-	-	-	-	-	12,699.68	130,048.07

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,626.81	-	-1,330,626.81	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,626.81	-	-1,330,626.81	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	247,619,228.07	-788,367.86	394,776,207.17

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		109,096,609.65	259,680,087.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		109,096,609.65	259,680,087.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00		-8,131,490.62	-8,131,490.62
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-8,131,490.62	-8,131,490.62
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00		0.00	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.00		0.00	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

配												
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
四、本年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		100,965,119.03	251,548,596.74

项目	2021 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	14,052,440.94		97,120,968.34	246,373,819.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	14,052,440.94		97,120,968.34	246,373,819.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,626.81		11,975,641.31	13,306,268.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		13,306,268.12	13,306,268.12
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,626.81		-1,330,626.81	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,626.81		-1,330,626.81	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
四、本年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		109,096,609.65	259,680,087.36

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

三、 财务报表附注

公司的基本情况

成都正合地产顾问股份有限公司（以下简称本公司或公司，在包含子公司时统称本集团）系于 2015 年 5 月 29 日，由四川正合技术创新服务有限公司（曾用名：四川正合地产顾问有限公司，以下简称四川正合）、成都素朴文化传播有限公司（以下简称素朴文化）、成都城事营销策划有限公司（以下简称城事营销）、王武、王自华以其在成都正合地产顾问有限公司的出资比例所享有的净资产作为出资共同发起设立的股份有限公司。根据本公司 2015 年 5 月 29 日的股东会决议和股份公司设立方案，以成都正合地产顾问有限公司截止 2015 年 4 月 30 日经审计的净资产 45,056,648.31 元折为发起人股份 35,000,000.00 股，每股面值 1 元人民币，净资产 45,056,648.31 元扣除折合实收资本（股本）35,000,000.00 元后的余额 10,056,648.31 元（其中：资本公积 270,000.00 元，盈余公积 6,136,478.88 元，未分配利润 3,650,169.43 元）计入资本公积。本次净资产折股业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验资报告（信会师报字（2015）第 850007 号）验证确认。2015 年 7 月 7 日，本公司完成变更事项。

根据 2015 年 7 月 17 日公司第二次临时股东大会决议以及修改后的章程规定，同意新增股本 413 万股，由成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）（以下简称正行致远咨询中心）于 2015 年 8 月 14 日缴纳出资款 12,036,000.00 元用于认购全部新增股本 413 万股，其中新增注册资本 4,130,000.00 元，超过新增注册资本的 7,906,000.00 元计入资本公积。本次验资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字（2015）第 850017 号《验资报告》验证确认。

2015 年 11 月 20 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。本公司统一社会信用代码为：91510100725373285P。注册地：成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼，总部地址：成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼。

根据 2016 年 1 月 27 日公司第二次临时股东大会决议以及修改后的章程规定，同意新增股本 220 万股，由红塔资产信保凯智专项资产管理计划（以下简称信保凯智资管计划）于 2016 年 2 月 4 日缴纳出资款 28,204,000.00 元用于认购全部新增股本 220 万股，其中新增注册资本 2,200,000.00 元，超过新增注册资本的 26,004,000.00 元计入资本公积。本次验资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字（2016）第 810017 号《验资报告》验证确认。

2017 年 1 月 6 日，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字【2017】第 DZ10002 号验资报告验资确认，罗震东于 2017 年 1 月 6 日一次性以货币出资缴足新增股本，增加注册资本人民币 600,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 41,930,000.00 元。本次增资罗震东共投入人民币 10,200,000.00 元，其中人民币 600,000.00 元计入股本，溢价人民币 9,600,000.00 元记入资本公积。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

经 2017 年 5 月 15 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过，公司 2016 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 41,930,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 7 股，同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。分红前本公司总股本为 41,930,000 股，分红后总股本增至 113,211,000 股。

2017 年 11 月 15 日，素朴文化将其持有的股份 5,500,000.00 元转让给周朝辉，其后周朝辉将其持有的股份分别转让给成都良知博雅资产管理有限公司 793,000.00 元、刘曜 416,000.00 元、钟艳霞 241,000.00 元、罗震东 1,587,000.00 元。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司的股权结构如下：

股东名称	持股金额	持股比例 (%)
四川正合技术创新服务有限公司	48,195,000.00	42.57
成都素朴文化传播有限公司	25,685,000.00	22.69
成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	10,851,000.00	9.58
王武	6,942,500.00	6.13
卓慧（成都）企业管理合伙企业（有限合伙）	5,940,000.00	5.25
成都城事营销策划有限公司	5,670,000.00	5.01
上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 4 号私募证券投资基金	3,207,000.00	2.83
周朝辉	2,463,000.00	2.18
王自华	2,362,500.00	2.09
成都良知博雅资产管理有限公司	793,000.00	0.70
其他 26 名流通股股东	1,102,000.00	0.97
合计	113,211,000.00	100.00

本公司属房地产行业，主要从事房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询业务。公司经营范围为：房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房屋租赁；酒店管理；住宿；物业管理；餐饮管理；市场营销策划；劳务派遣；清洁服务；园林绿化工程设计、施工；家具、纺织品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、五金产品、家用电器的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、重庆正合嘉地产顾问有限公司（以下简称重庆正合嘉）、重庆正合古麦地产顾问有限公司（以下简称重庆正合古麦）、贵州正合地产顾问有限公司（以下简称贵州正合）、西安正合地产咨询有限公司（以下简称西安正合）、昆明正合房地产经纪有限公司（以下简称昆明正合）、成都无界沟通科技有限公司（以下

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

简称无界沟通)、成都正行致远房地产咨询有限公司(以下简称正行致远)、西藏华瑜企业管理有限公司(以下简称西藏华瑜)、成都正合云智数据科技有限公司(以下简称正合云智)、成都合略信息技术有限公司(以下简称成都合略)、原乡商业管理有限公司(以下简称成都原乡管理)共 11 家二级子公司以及贵州致嘉房地产经纪有限公司(以下简称贵州致嘉)、西藏耀邦企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称西藏耀邦)、西藏跃诚企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称西藏跃诚)、成都同行汇智房地产营销策划中心(有限合伙)(以下简称同行汇智)、成都同行圈网络科技有限公司(以下简称同行圈)、成都初元盛景文化传媒集团有限公司(以下简称初元盛景)、成都解你忧社区服务有限公司(以下简称成都解你忧)以及观红(成都)酒店管理有限公司(以下简称观红酒店)共 9 家三级子公司以及重庆道成越信房地产营销策划有限公司(以下简称重庆道成)、成都道成越信房地产经纪有限公司(以下简称成都道成)共 2 家四级子公司。与上年相比,本年因清算减少重庆道成 1 家四级公司,因股权转让减少同行圈 1 家三级子公司。

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

财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本集团近几年经营情况稳定,财务状况与现金流较好,无已到期未偿还的债务,且未发现有影响本集团后续持续经营能力的其他重大事项,故本集团认为自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力。

重要会计政策及会计估计

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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

本集团以 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

本集团以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

7. 现金及现金等价物

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

8. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

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

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

（2） 金融负债

1） 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

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。此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

2） 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，使用第一层次输入值，使用第二层次输入值，使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

9. 应收款项坏账准备

本集团应收款项主要包括应收票据、应收账款、其他应收款。

(1) 应收票据

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团应收票据为商业承兑汇票，预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款相同。

(2) 应收账款

本集团对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。

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。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本集团基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”

本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：本集团对信用风险显著不同的应收账款单项确定预期信用损失率；除了单项确定预期信用损失率的应收账款外，本集团基于客户性质、历史信用损失经验、账龄等信用风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失计量方法：

组合	预期信用损失计量方法
合并范围内应收款	本组合应收账款以正合集团合并范围内公司为信用风险特征划分组合，公司根据信用风险特征，作为一个组合单项评估信用风险并确认预期信用损失。
单项认定的应收款	将单项金额超过100万元的应收款项视为重大应收款项，或者单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项，作为一个组合单项评估信用风险并确认预期信用损失。
账龄组合	本集团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基础上，根据客户的信用风险特征以账龄组合为基础评估应收账款的信用风险并确认预期信用损失。

本集团根据以前年度的实际信用损失，复核了本集团以前年度应收账款坏账准备计提的适当性，认为违约概率与账龄存在相关性，因此，账龄组合信用风险损失以账龄为基础，并考虑前瞻性信息，按以下会计估计政策计量预期信用损失：

项目	1年以内（含1年）	1—2年	2—3年	3年以上
违约损失率	5.00%	30.00%	100.00%	100.00%

（3）其他应收款

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

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本集团按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期及剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

对于其他应收款项预期信用损失的计量，比照前述应收账款的预期信用损失计量方法处理。除此外本集团将应收房地产开发商的销售保证金单独作为一个组合评估信用风险并计提逾期信用损失，本期对于尚未达到合同约定收款期的保证金按照 5%的违约损失率计提逾期信用损失。

10. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

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

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

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

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

本集团对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

11. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括出租的房屋建筑物及土地使用权。采用成本模式计量。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	3.00	6.67

12. 固定资产

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

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20	3.00	4.85
2	运输设备	4	3.00	24.25
3	办公设备	5	3.00	19.40
4	电子设备	3	3.00	32.33

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

13. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

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

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

2) 使用权资产的减值

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

14. 无形资产

本集团无形资产包括软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

15. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

16. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括装修费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限为 5 年。

17. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

18. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

19. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 重新计量

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

20. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

21. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等。

(1) 本集团收入确认原则如下：

本集团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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

3) 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照投入法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

- 1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
- 2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
- 3) 本集团已将该商品的实物转移给客户。
- 4) 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- 5) 客户已接受该商品或服务。

本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收取应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(2) 本集团具体收入确认方法如下：

1) 房地产代理销售收入

主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

2) 房地产顾问策划收入

本集团所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。本集团在收到预付款时作为合同负债入账；本集团在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的款项及按合同约定的收款金额确认顾问策划业务收入的实现。

22. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

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

本集团的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补

助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照平均年限法分期计入损益。

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

24. 租赁

(1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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，本集团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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对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确认和计量参见附注四“13. 使用权资产”以及“19. 租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更，是指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。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长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，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；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。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

25. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更及影响

本集团本年无会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本集团本年无会计估计变更事项。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税 项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售税额抵扣进项税额后余额或销售额	6%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、20%

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	企业所得税税率
本公司、重庆正合古麦、贵州正合、贵州致嘉、无界沟通、同行圈、正行致远、西藏华瑜、成都道成、重庆道成、正合云智、成都合略、成都解你忧、成都原乡管理、观红酒店	25%
西安正合、昆明正合、初元盛景	20%
重庆正合嘉	15%

2. 税收优惠

(1) 根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)，对小型微利企业(从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业)年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。西安正合、昆明正合、初元盛景满足上述条件，2022 年的企业所得税按小型微利企业的优惠税率计缴。

(2) 根据财政部、海关总署、国家税务总局《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。重庆正合嘉于 2018 年 4 月 17 日由重庆市黔江区地方税务局征收税务所核准复核上述优惠政策，且以后年度主营未发生变化，2022 年度按 15%计缴企业所得税。

(3) 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。根据《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部税务总局 2022 年第 11 号)发布，继续延续对生产、生活性服务业加计抵减的优惠政策，执行期限延长至 2022 年

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

12 月 31 日。本公司、重庆正合嘉、贵州正合、西安正合、昆明正合、无界沟通、正行致远、正合云智、同行圈系生产、生活性服务业纳税人，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

合并财务报表主要项目注释

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

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	74,273.56	65,992.41
银行存款	47,977,920.43	99,228,724.67
合计	48,052,193.99	99,294,717.08

本集团货币资金年末余额较年初余额减少 51,242,523.09 元，减少 51.61%，主要系本集团本年营业收入减少导致销售回款减少，以及支付的履约保证金金额大于本期收回的履约保证金金额所致。

使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款	1,511,457.75	
合计	1,511,457.75	

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	19,644,172.10	8.55	19,644,172.10	100.00	
按组合计提坏账准备	210,117,528.07	91.45	86,434,389.97	41.14	123,683,138.10
合计	229,761,700.17	100.00	106,078,562.07	-	123,683,138.10

续表

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	13,804,507.29	6.63	13,804,507.29	100.00	
按组合计提坏账准备	194,564,002.47	93.37	45,271,988.11	23.27	149,292,014.36
合计	208,368,509.76	100.00	59,076,495.40	-	149,292,014.36

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	10,447,783.33	10,447,783.33	100.00	预计收回可能性小
江西省宥祺营销策划服务有限公司	2,425,388.97	2,425,388.97	100.00	预计收回可能性小
重庆模具产业园工开建设有限公司	2,415,723.96	2,415,723.96	100.00	预计收回可能性小
四川西美投资有限公司	1,779,435.65	1,779,435.65	100.00	预计收回可能性小
重庆恒顺圆实业发展有限公司	1,769,400.60	1,769,400.60	100.00	预计收回可能性小
勤智数码科技股份有限公司	641,000.00	641,000.00	100.00	预计收回可能性小
贵阳瀚翔房地产置业有限公司	147,308.59	147,308.59	100.00	预计收回可能性小
重庆恒春置业有限公司	18,131.00	18,131.00	100.00	预计收回可能性小
合计	19,644,172.10	19,644,172.10	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	88,754,654.67	4,437,732.74	5.00
1-2 年	56,237,451.69	16,871,235.52	30.00
2-3 年	44,385,043.80	44,385,043.80	100.00
3 年以上	20,740,377.91	20,740,377.91	100.00
合计	210,117,528.07	86,434,389.97	-

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内	90,653,927.94
1-2 年	62,893,567.19
2-3 年	44,385,043.80
3 年以上	31,829,161.24

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	229,761,700.17
----	----------------

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并减少	
账龄组合	45,271,988.11	42,914,215.97		1,751,814.11		86,434,389.97
单项计提	13,804,507.29	5,839,664.81				19,644,172.10
合计	59,076,495.40	48,753,880.78		1,751,814.11		106,078,562.07

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
代理费	1,751,814.11

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
昆明显锦房地产开发有限公司	代理费	928,100.34	预计不能收回	经管理层审批	否
重庆象屿置业有限公司	代理费	716,039.99	预计不能收回	经管理层审批	否
陕西三六五网络有限公司	代理费	76,488.60	预计不能收回	经管理层审批	否
西安迪雅置业有限公司	代理费	23,944.00	预计不能收回	经管理层审批	否
西安合能房地产有限公司	代理费	5,626.00	预计不能收回	经管理层审批	否
西安永进合能房地产有限公司	代理费	1,615.18	预计不能收回	经管理层审批	否
合计	—	1,751,814.11	—	—	—

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
成都新尚创智置业有限公司	48,926,279.98	1-3 年、3 年以上	21.29	47,452,620.16
昆明方瑞房地产开发有限公司	12,039,639.00	1 年以内	5.24	601,981.95
四川天昊房地产开发有限公司	10,592,505.09	2 年以内	4.61	3,059,807.28

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末 余额合计数的比	坏账准备年末余额
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	10,447,783.33	3 年以上	4.55	10,447,783.33
达州金科宏泰房地产开发有限公司	10,309,737.50	2 年以内	4.49	2,986,231.11
合计	92,315,944.90	-	40.18	64,548,423.83

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,259,058.52	75.73	5,623,151.43	96.53
1-2 年	536,684.15	17.99	182,074.82	3.13
2-3 年	177,611.80	5.95	17,909.78	0.31
3 年以上	9,909.78	0.33	2,000.00	0.03
合计	2,983,264.25	100.00	5,825,136.03	100.00

本集团预付款项年末余额较年初余额减少 2,841,871.78 元，减少 48.79%，主要系本年预付渠道费减少所致。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额 合计数的比例 (%)
成都方源房地产咨询服务有限公司	1,957,051.49	1 年以内	65.60
贵阳合略信息技术有限公司	200,000.00	1 年以内	6.70
昆明中原房地产经纪有限公司	87,859.78	2-3 年	2.95
昆明合景房地产经纪有限公司	75,795.00	2-3 年	2.54
云南宝象房地产开发有限公司	60,000.00	1-2 年	2.01
合计	2,380,706.27	-	79.80

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		6,416,342.42
其他应收款	179,505,018.45	182,658,451.75
合计	179,505,018.45	189,074,794.17

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

5.1 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
贵阳合略信息技术有限公司		6,416,342.42
合计		6,416,342.42

5.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	187,012,970.34	196,057,039.38
往来款	43,661,577.89	
备用金	1,668,515.50	1,736,773.13
代垫款	520,383.77	572,200.57
其他	104,926.01	192,311.91
合计	232,968,373.51	198,558,324.99

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	330,700.20	15,569,173.04		15,899,873.24
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-15,569,173.04	15,569,173.04	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	5,336,397.01	31,446,328.05	780,756.76	37,563,481.82
本年转回				
本年转销				
本年核销				
合并减少				
2022 年 12 月 31 日余额	5,667,097.21	31,446,328.05	16,349,929.80	53,463,355.06

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
----	------

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

账龄	年末余额
1 年以内	89,146,712.07
1-2 年	104,015,119.05
2-3 年	13,887,627.96
3 年以上	25,918,914.43
合计	232,968,373.51

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并减少	
账龄组合	330,700.20	332,882.90				663,583.10
保证金组合		5,003,514.11				5,003,514.11
单项计提	15,569,173.04	32,227,084.81				47,796,257.85
合计	15,899,873.24	37,563,481.82				53,463,355.06

(5) 本年度无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额	是否逾期
重庆都爵房地产咨询有限公司	保证金、往来款	156,196,314.65	2 年以内	67.05	30,608,894.40	部分逾期
成都旭辉企业管理有限公司	保证金	16,000,000.00	1 年以内	6.87	800,000.00	未逾期
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	保证金	10,951,647.17	3 年以上	4.70	10,951,647.17	已逾期
四川西美投资有限公司	保证金	10,008,356.38	1-2 年	4.30	4,100,558.63	已逾期
贵阳金信建筑工程有限公司	保证金	7,000,000.00	3 年以上	3.00	2,100,000.00	未逾期
合计		200,156,318.20	-	85.92	48,561,100.20	

5. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣增值税	1,018,217.13	1,278,453.61
预缴企业所得税	419,871.64	
待摊费用	145,756.46	260,270.88

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	1,583,845.23	1,538,724.49

6. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,729,309.00	4,729,309.00
2. 本年增加金额	9,471,282.82	9,471,282.82
(1) 购入	9,471,282.82	9,471,282.82
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	14,200,591.82	14,200,591.82
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	57,342.87	57,342.87
2. 本年增加金额	601,662.50	601,662.50
(1) 计提或摊销	601,662.50	601,662.50
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	659,005.37	659,005.37
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	13,541,586.45	13,541,586.45
2. 年初账面价值	4,671,966.13	4,671,966.13

本集团投资性房地产年末余额较年初余额增加 8,869,620.32 元，增长 189.85%，主要系公司布局存量资产运营方案，导致投资性房地产增加所致。

(2) 本集团年末无未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	4,499,900.93	尚在办理中

7. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,074,634.57	4,755,471.89
固定资产清理		

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

合计	4,074,634.57	4,755,471.89
----	--------------	--------------

(1) 固定资产明细表

项目	建筑物	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	5,613,214.74	7,453,746.84	1,236,649.57	1,608,442.76	15,912,053.91
2. 本年增加金额		152,382.70		799	153,181.70
(1) 购置		152,382.70		799	153,181.70
3. 本年减少金额		6,389,912.53		1,362,153.34	7,752,065.87
(1) 处置或报废		6,389,912.53		1,362,153.34	7,752,065.87
4. 年末余额	5,613,214.74	1,216,217.01	1,236,649.57	247,088.42	8,313,169.74
二、累计折旧					
1. 年初余额	1,504,221.22	7,044,428.32	1,199,550.09	1,408,382.39	11,156,582.02
2. 本年增加金额	273,127.60	236,748.93		47,160.23	557,036.76
(1) 计提	273,127.60	236,748.93		47,160.23	557,036.76
3. 本年减少金额		6,175,940.95		1,299,142.66	7,475,083.61
(1) 处置或报废		6,175,940.95		1,299,142.66	7,475,083.61
4. 年末余额	1,777,348.82	1,105,236.30	1,199,550.09	156,399.96	4,238,535.17
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	3,835,865.92	110,980.71	37,099.48	90,688.46	4,074,634.57
2. 年初账面价值	4,108,993.52	409,318.52	37,099.48	200,060.37	4,755,471.89

(2) 年末不存在暂时闲置的固定资产。

(3) 年末不存在未办妥产权证书的固定资产。

8. 使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	22,304,749.10	22,304,749.10
2. 本年增加金额	2,947,932.45	2,947,932.45
(1) 租入	2,947,932.45	2,947,932.45
3. 本年减少金额	3,712,108.95	3,712,108.95

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	合计
(1) 处置	3,712,108.95	3,712,108.95
4. 年末余额	21,540,572.60	21,540,572.60
二、累计折旧		
1. 年初余额	4,048,342.67	4,048,342.67
2. 本年增加金额	4,665,996.86	4,665,996.86
(1) 计提	4,665,996.86	4,665,996.86
3. 本年减少金额	909,090.47	909,090.47
(1) 处置	909,090.47	909,090.47
4. 年末余额	7,805,249.06	7,805,249.06
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	13,735,323.54	13,735,323.54
2. 年初账面价值	18,256,406.43	18,256,406.43

9. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,616,384.94	4,616,384.94
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	4,616,384.94	4,616,384.94
二、累计摊销		
1. 年初余额	3,164,290.00	3,164,290.00
2. 本年增加金额	306,860.39	306,860.39
其中：计提	306,860.39	306,860.39
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	3,471,150.39	3,471,150.39
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	1,145,234.55	1,145,234.55
2. 年初账面价值	1,452,094.94	1,452,094.94

10. 商誉

(1) 商誉原值

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	490,000.00					490,000.00

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	490,000.00					490,000.00

11. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
办公室装修费	421,108.30		199,188.27		221,920.03
观红酒店装修费	3,486,451.12		949,586.47		2,536,864.65
合计	3,907,559.42		1,148,774.74		2,758,784.68

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	108,692,650.41	21,925,579.47	47,534,125.97	9,437,625.12
可抵扣亏损	109,184.78	27,296.20	12,710,145.19	3,177,536.29
使用权资产	89,706.86	16,228.30	137,032.99	29,313.75
合计	108,891,542.05	21,969,103.97	60,381,304.15	12,644,475.16

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	27,659,790.10	27,442,242.67
其中：坏账准备	27,659,790.10	27,442,242.67
可抵扣亏损	67,681,258.69	52,505,471.85
使用权资产折旧差异	296,381.76	281,517.30
合计	95,637,430.55	80,229,231.82

注：因本公司之子公司重庆正合古麦、无界沟通、正行致远、正合云智、初元盛景、成都合略、成都解你忧、成都原乡管理、观红酒店和西藏华瑜未来能否取得足够的应纳税

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

所得额, 具有较大不确定性, 故对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2022		1,520,937.16	
2023	9,470,451.49	9,446,156.24	
2024	26,513,403.63	18,142,654.04	
2025	3,725,678.94	4,739,383.11	
2026	13,342,511.35	18,656,341.30	
2027	12,516,266.87		
2028	2,112,946.41		
合计	67,681,258.69	52,505,471.85	

注: 根据财政部 2020 年第 8 号、税务总局第 25 号公告, 将影响较大的困难行业企业(交通运输、餐饮、住宿、旅游)以及电影行业企业 2020 年度发生的亏损, 最长结转年限由 5 年延长至 8 年。观红酒店 2020 年度发生的亏损可抵扣年限至 2028 年。

13. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付购房款	732,010.00	4,287,960.00
合计	732,010.00	4,287,960.00

本公司、成都原乡管理于 2022 年 11 月 22 日与成都蓝润锦鸿实业有限公司签订了《抵房合同》, 并支付差价 43,327.44 元, 购买蓝润置汇广场 5 栋 1030 号办公用房, 总面积为 53.77 m², 总价为 732,010.00 元。截止 2022 年 12 月 31 日前述房屋尚未交付。

14. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款		5,400,000.00
合计		5,400,000.00

15. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
服务费	3,650,576.92	2,789,534.81
合计	3,650,576.92	2,789,534.81

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团应付账款年末余额较年初余额增加 861,042.11 元，增长 30.87%，主要系期末已结算未到支付时点的应付渠道费增加所致。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
贵阳合略信息技术有限公司	1,689,821.57	尚未满足项目付款条件
昆明贝壳房地产经纪有限公司	460,383.00	尚未满足项目付款条件
合计	2,150,204.57	—

16. 合同负债

(1) 按款项列示

项目	年末余额	年初余额
渠道佣金	1,491,336.29	5,545,451.04
顾问费	1,117,332.46	1,508,490.76
合计	2,608,668.75	7,053,941.80

本集团合同负债年末余额较年初余额减少 4,445,273.05 元，减少 63.02%，主要系预收开发商渠道佣金减少所致。

(2) 本集团年末不存在账龄超过 1 年的重要合同负债。

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	40,231,159.56	195,936,772.03	206,073,762.13	30,094,169.46
离职后福利-设定提存计划	70,356.83	12,257,853.72	12,024,413.32	303,797.23
辞退福利				
合计	40,301,516.39	208,194,625.75	218,098,175.45	30,397,966.69

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	36,389,399.32	184,105,714.93	194,244,614.20	26,250,500.05
职工福利费		654,118.98	654,118.98	
社会保险费	9,178.28	6,580,580.31	6,442,060.62	147,697.97
其中：医疗保险费	6,823.33	5,811,280.52	5,688,830.58	129,273.27

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工伤保险费	635.83	224,938.05	214,981.29	10,592.59
生育保险费	874.06	124,496.36	122,401.88	2,968.54
大病医疗补充保险	845.06	419,865.38	415,846.87	4,863.57
住房公积金	5,216.50	2,425,877.50	2,383,960.00	47,134.00
工会经费和职工教育经费	3,827,365.46	2,170,480.31	2,349,008.33	3,648,837.44
合计	40,231,159.56	195,936,772.03	206,073,762.13	30,094,169.46

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	45,501.47	11,807,004.61	11,582,863.45	269,642.63
失业保险费	24,855.36	450,849.11	441,549.87	34,154.60
合计	70,356.83	12,257,853.72	12,024,413.32	303,797.23

18. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	4,659,518.57	4,503,452.32
增值税	2,039,350.69	2,561,017.63
个人所得税	873,944.74	1,046,642.81
城市维护建设税	130,095.26	189,688.39
教育费附加	56,339.85	81,295.05
地方教育费附加	37,167.46	54,196.94
印花税	120.00	120.00
其他	1,371.11	990.81
合计	7,797,907.68	8,437,403.95

19. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	1,200,892.56	1,200,892.56
其他应付款	13,713,716.15	16,035,294.25
合计	14,914,608.71	17,236,186.81

20. 1 应付股利

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	1,200,892.56	1,200,892.56
合计	1,200,892.56	1,200,892.56

20.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
代收房款	6,644,990.35	12,721,403.19
跟投款（注）	3,724,039.00	
代垫款	1,131,201.14	1,270,664.44
往来款	500,000.00	
保证金	17,492.45	305,000.00
其他	1,695,993.21	1,738,226.62
合计	13,713,716.15	16,035,294.25

注：跟投款系本集团员工根据第三届董事会第八次会议、第三届监事会第三次会议审议通过的《关联交易的议案》参与风险代理项目而支付的项目投资款。2022 年实际收到跟投资金 3,724,039.00 元。根据《项目跟投管理制度》，在项目经营性现金流为正且有富余资金时按实际投入资金权益比例回收投入本金，具体情况详见本附注十、（二）所述。

(2) 年末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

20. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	3,975,507.28	4,326,363.94
合计	3,975,507.28	4,326,363.94

21. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待结转增值税销项税额	154,144.65	556,374.48
合计	154,144.65	556,374.48

22. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	10,496,675.33	14,964,188.05
租赁负债未确认融资费用	556,903.60	840,397.30
合计	9,939,771.73	14,123,790.75

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

23. 股本

项目	年初余额	本年变动增减 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	113,211,000.00						113,211,000.00

24. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,187,582.52			8,187,582.52
其他资本公积	11,163,696.69			11,163,696.69
合计	19,351,279.21			19,351,279.21

25. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	15,383,067.75			15,383,067.75
合计	15,383,067.75			15,383,067.75

26. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	247,619,228.07	248,411,752.06
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	247,619,228.07	248,411,752.06
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-56,684,379.18	538,102.82
减：提取法定盈余公积		1,330,626.81
本年年末余额	190,934,848.89	247,619,228.07

27. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	349,471,208.16	268,990,182.48	429,740,530.65	317,751,739.01
其他业务	3,396.22	15,587.20		
合计	349,474,604.38	269,005,769.68	429,740,530.65	317,751,739.01

(2) 主营业务—按产品分类

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	收入	成本	收入	成本
代理费收入	307,646,170.48	232,086,068.82	380,155,659.18	278,374,881.78
顾问费及其他收入	41,825,037.68	36,904,113.66	49,584,871.47	39,376,857.23
合计	349,471,208.16	268,990,182.48	429,740,530.65	317,751,739.01

28. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	979,487.38	1,482,800.53
教育费附加	418,658.55	635,492.44
地方教育费附加	279,105.59	423,189.64
房产税	40,198.27	30,645.37
印花税	4,169.10	3,483.40
土地使用税	1,626.30	1,386.30
其他	9,791.76	12,691.78
合计	1,733,036.95	2,589,689.46

29. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	10,094,331.85	19,104,262.74
咨询费	659,759.54	1,983,138.17
业务宣传费	379,199.12	28,467.42
办公费等其他费用	284,386.25	881,479.71
业务招待费	142,612.32	504,008.99
合计	11,560,289.08	22,501,357.03

本集团销售费用本年发生额较上年发生额减少 10,941,067.95 元，减少 48.62%，主要系本年经营业绩不佳，缩减人员所致。

30. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	25,699,820.70	34,362,189.13
使用权资产折旧费	3,577,339.31	2,809,619.22
折旧及摊销费	1,532,096.40	1,221,657.20
服务咨询费	1,661,407.31	7,990,903.35
中介机构费	1,322,323.06	1,063,269.80

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
房租物业及水电费	1,119,618.92	2,229,773.40
业务招待费	438,174.75	1,018,604.53
会务费	287,860.69	740,272.87
差旅费	86,359.93	521,674.95
办公费等其他费用	2,506,554.45	2,926,486.65
合计	38,231,555.52	54,884,451.10

本集团管理费用本年发生额较上年发生额减少 16,652,895.58 元，减少 30.34%，主要系中后台人员精简薪酬减少及本年年末考核与业绩挂钩扣减薪酬所致。

31. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	598,276.90	1,805,597.12
差旅费	2,258.67	2,685.42
合计	600,535.57	1,808,282.54

本集团研发费用本年发生额较上年发生额减少 1,207,746.97 元，减少 66.79%，主要系受经营业绩下滑减少研发投入所致。

32. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	632,913.60	580,791.00
减：利息收入	488,382.19	603,026.88
加：其他支出	71,012.89	109,068.54
合计	215,544.30	86,832.66

33. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
进项税加计扣除及免退税	509,062.26	1,928,249.37
政府补助	810,653.12	509,240.90
个税手续费返还	283,679.53	154,706.14
合计	1,603,394.91	2,592,196.41

(1) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
----	-------	-------	-------	-----------------

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
直接确认计入当期损益的政府补助				
稳岗补贴	579,693.37	309,240.90	当地就业服务局	与收益相关
重庆市开州区工业园入驻税收奖励	230,959.75		企业服务总部项目入驻协议书	与收益相关
高新技术企业补贴		200,000.00	成都市青羊区少城国际文创谷管理委员会	与收益相关
合计	810,653.12	509,240.90		

34. 投资收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益（注）	-1,956,359.72	-55,932.43
合计	-1,956,359.72	-55,932.43

注：本期确认投资收益系处置同行圈形成了投资收益 574,719.46 元以及因 2020 年处置贵阳合略信息技术有限公司多确认的应收股利，在本年进行了调整形成了投资收益 -2,531,079.18 元。

35. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失		127,108.94
应收账款坏账损失	-47,002,066.67	-21,364,262.56
其他应收款坏账损失	-39,315,441.51	-15,751,198.40
合计	-86,317,508.18	-36,988,352.02

36. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-116,552.95	-12,041.13	-116,552.95
其中：固定资产处置收益	-225,023.04	-12,041.13	-225,023.04
使用权资产处置收益	108,470.09		108,470.09
合计	-116,552.95	-12,041.13	-116,552.95

37. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
无法支付的款项转入	4,343.92	417,038.01	4,343.92

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	102,164.28	199,506.21	102,164.28
合计	106,508.20	616,544.22	106,508.20

38. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金	900,000.00		900,000.00
债务重组损失	562,958.48		562,958.48
罚款及违约金	126,623.26	28,079.92	126,623.26
非流动资产处置损失	16,621.40		16,621.40
对外捐赠	8,000.00		8,000.00
诉讼赔偿		178,000.00	
盘亏损失		488.89	
其他	15,414.70	172,200.56	15,414.70
合计	1,629,617.84	378,769.37	1,629,617.84

39. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	4,428,397.62	3,980,684.58
递延所得税费用	-9,324,628.81	-5,536,954.37
合计	-4,896,231.19	-1,556,269.79

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-60,182,262.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-15,045,565.58
子公司适用不同税率的影响	-38,210.69
调整以前期间所得税的影响	-761,977.99
非应税收入的影响	737,722.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	181,652.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-668,740.58
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	11,844,352.17

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额
其他（注）	-1,145,462.97
所得税费用	-4,896,231.19

注：本公司本年其他-1,145,462.97 元，主要系研发费用加计扣除、小微企业税收优惠对所得税的影响。

40. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	97,925,803.77	423,498,834.48
政府补助	1,105,786.92	504,170.35
往来款	1,018,000.00	
备用金	930,283.78	
利息收入	488,382.19	603,026.88
其他	46,378.16	155,558.63
合计	101,514,634.82	424,761,590.34

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	123,724,099.82	369,171,696.65
办公费等其他经营性费用	4,496,170.82	14,852,739.47
活动策划宣传费用	2,700,365.97	7,045,404.06
代收房款	2,390,879.51	
备用金	1,206,599.28	8,630,356.62
中介机构服务费	1,322,323.06	1,063,269.80
受限资金	1,511,457.75	
代收代付款	290,541.79	
其他	140,317.49	2,685.42
合计	137,782,755.49	400,766,152.02

3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
员工跟投项目款	3,724,039.00	
合计	3,724,039.00	

4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司收到的现金净额	39,942.60	
合计	39,942.60	

5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司收到少数股东借款	614,400.00	
合计	614,400.00	

6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
房屋租赁费	4,796,943.06	4,347,225.40
合计	4,796,943.06	4,347,225.40

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-55,286,031.11	-2,551,905.68
加: 信用减值准备	86,317,508.18	36,988,352.02
固定资产折旧	557,036.76	717,726.18
无形资产摊销	306,860.39	280,695.89
投资性房地产折旧	601,662.50	57,342.87
使用权资产折旧	4,665,996.86	4,048,342.67
长期待摊费用摊销	1,148,774.74	1,208,128.88
处置固定资产的损失(收益以“-”填列)	116,552.95	12,041.13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	16,621.40	
财务费用(收益以“-”填列)	632,913.60	580,791.00
投资损失(收益以“-”填列)	2,474,359.72	55,932.43
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-9,324,628.81	-5,536,954.37

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-51,322,662.39	13,951,711.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-23,227,670.83	8,164,838.89
经营活动产生的现金流量净额	-42,322,706.04	57,977,043.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	46,540,736.24	99,294,717.08
减：现金的年初余额	99,294,717.08	40,458,778.38
现金及现金等价物净增加额	-52,753,980.84	58,835,938.70

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	46,540,736.24	99,294,717.08
其中：库存现金	74,273.56	65,992.41
可随时用于支付的银行存款	46,466,462.68	99,228,724.67
年末现金和现金等价物余额	46,540,736.24	99,294,717.08

41. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,511,457.75	共管帐户

合并范围的变化

本集团本年度因处置股权减少同行圈 1 家三级子公司，注销减少重庆道成 1 家四级子公司。

在其他主体中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆正合嘉	重庆	重庆	房地产中介服务	100%		投资设立
重庆正合古麦	重庆	重庆	房地产中介服务	87.38%		非同一控制下的企业合并
贵州正合	贵阳	贵阳	房地产中介服务	100%		投资设立
贵州致嘉	贵阳	贵阳	房地产中介服务、房地产经纪		100%	投资设立

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
西安正合	西安	西安	房地产中介服务	100%		投资设立
昆明正合	昆明	昆明	房地产中介服务	100%		投资设立
无界沟通	成都	成都	软件开发、信息系统集成服务、房地产中介服务	100%		投资设立
正行致远	成都	成都	房地产中介服务	100%		投资设立
西藏华瑜	西藏	西藏	企业管理	100%		投资设立
西藏耀邦	西藏	西藏	房地产中介服务		100%	投资设立
西藏跃诚	西藏	西藏	房地产中介服务		100%	投资设立
同行汇智	成都	成都	房地产中介服务		85.81%	投资设立
成都道成	成都	成都	房地产营销策划、房地产经纪		87.23%	投资设立
正合云智	成都	成都	软件开发	100%		投资设立
初元盛景	成都	成都	视频制作、营销策划		52%	投资设立
成都合略	成都	成都	计算机软件和技术开发	100%		投资设立
成都解你忧	成都	成都	房地产中介服务		50%	投资设立
成都原乡管理	成都	成都	房屋租赁；房地产信息咨询服务	100%		投资设立
观红酒店	成都	成都	酒店企业管理、餐饮服务		100%	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
重庆正合古麦	12.62%			364,704.84
同行汇智	15.88%	760,133.00	760,133.00	
西藏跃诚	20.00%	2,735,507.74		
初元盛景	48.00%	-1,262,006.94		111,907.37
成都解你忧	50.00%	-623,207.31		968,177.31
同行圈	70.00%	-212,078.42		
合计		1,398,348.07	760,133.00	1,444,789.52

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆正合古麦	13,544,016.24	474,258.06	14,018,274.30	148,461.27		148,461.27	13,772,627.68	503,819.10	14,276,446.78	175,317.46		175,317.46
同行汇智	20,841,745.54		20,841,745.54	21,425,259.19		21,425,259.19	17,198,265.26		17,198,265.26	17,536,439.29		17,536,439.29
初元盛景	2,902,857.95	347,648.44	3,250,506.39	2,961,438.81	55,927.23	3,017,366.04	1,275,702.08	418,536.14	1,694,238.22	1,129,507.58	202,409.16	1,331,916.74
成都解你忧	4,116,887.32		4,116,887.32	2,180,532.69		2,180,532.69	5,490,957.39	755,502.54	6,246,459.93	2,504,766.55	558,924.13	3,063,690.68

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆正合古麦		-231,316.29	-231,316.29	-10,295.30	150,943.39	-2,627,402.15	-2,627,402.15	-66,904.77
同行汇智		514,793.38	514,793.38	-3,724,417.12	1,375,233.13	-338,174.03	-338,174.03	-703,665.80
初元盛景	9,577,134.82	-2,629,181.13	-2,629,181.13	-3,875,565.35	518,490.55	-2,137,678.52	-2,137,678.52	-2,092,542.64
成都解你忧	5,617,009.13	-1,246,414.62	-1,246,414.62	-1,898,316.25	7,634,473.89	182,769.25	182,769.25	1,653,438.17

与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。各类风险管理目标和政策如下：

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

(1) 市场风险

1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2022年12月31日，本集团的带息债务为零（2021年12月31日带息负债总额为：5,400,000.00元）。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

2) 价格风险

本集团以市场价格收取房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

于2022年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：92,315,944.90元。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2022年12月31日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	48,052,193.99				48,052,193.99
应收账款	90,653,927.94	62,893,567.19	70,685,265.58	5,528,939.46	229,761,700.17
其他应收款	89,146,712.07	104,015,119.05	27,799,072.86	12,007,469.53	232,968,373.51
金融负债					
应付账款	1,390,405.21	2,234,541.07	25,630.64		3,650,576.92
其他应付款	11,844,326.74	504,144.66	1,274,648.96	90,595.79	13,713,716.15

关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
四川正合	成都市郫县成都现代工业港南片区西源大道 2499 号	投资	30,000,000.00	42.57	42.57

本公司最终控制方为自然人毛子涵。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
------	------	------	------	------

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
四川正合	30,000,000.00			30,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
四川正合	48,195,000.00	48,195,000.00	42.57	42.57

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

(二) 关联交易

1. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	6,224,050.80	9,190,359.97

2. 其他关联交易

(1) 关联自然人前董事毛勇先生、董事付晓非先生、监事傅进春先生根据公司第三届董事会第四次会议、第三届监事会第三次会议审议通过的《关联交易的议案》参与风险代理花漾锦江项目跟投，2021 年实际跟投总金额为 5,870,000.00 元，占该项目投入总金额的 7.34%，并按此金额承担项目风险。根据《项目跟投管理制度》，在项目经营性现金流为正且有富余资金时按实际投入资金权益比例回收投入本金。截止 2022 年 12 月 31 日已退回本金 5,870,000.00 元；根据公司跟投损益结算规则，项目结算利润扣除公司应得利润后，对跟投者进行利润分享，截止 2022 年 12 月 31 日该项目已满足结算条件，已支付关联自然人分享的项目收益为 307,253.00 元。

(2) 关联自然人前董事毛勇先生、董事简小千女士、董事付晓非先生、监事傅进春先生、监事曾轲先生根据公司第三届董事会第八次会议、第三届监事会第三次会议审议通过的《关联交易的议案》参与风险代理旭辉中心项目跟投，2022 年实际跟投总金额 2,648,760.00 元，占该项目投入总金额的 8.57%，并按此金额承担项目风险。根据《项目跟投管理制度》，在项目经营性现金流为正且有富余资金时按实际投入资金权益比例回收投入本金。截止 2022 年 12 月 31 日本金尚未达到退回条件；根据公司跟投损益结算规则，项目结算利润扣除公司应得利润后，对跟投者进行利润分享，截止 2022 年 12 月 31 日该项目未满足结算条件。

(3) 公司全资子公司正合云智与关联自然人监事傅进春先生、董事杨奕锋先生共同出资设立控股子公司初元盛景，初元盛景注册资本为 5,000,000.00 元，截止 2022 年 12

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

月 31 日，实缴出资总金额 5,000,000.00 元，其中关联自然人合计持股比例 15%，实际出资总金额 750,000.00 元。

或有事项

本公司作为原告于 2022 年 7 月 27 日诉成都双流富豪实业有限责任公司(以下简称“成都双流富豪”)商品房委托代理销售合同纠纷，即代理费用追收一案，成都市双流区人民法院于 2022 年 12 月 29 日作出判决，判决文号为(2022)川 0116 民初 7676 号。判决成都双流富豪向本公司支付佣金及交付保证金共计 3,613,236.00 元及资金占用利息；本公司向成都双流富豪支付违约金 900,000.00 元。2023 年 1 月 9 日，成都双流富豪提起上诉，申请依法撤销原判决并改判上诉人仅向被上诉人支付佣金 2,345,105.00 元，截止报告日，尚未判决。本公司已按一审判决确认营业外支出 900,000.00 元。

除上述或有事项外，本集团本年度不存在其他需要披露的或有事项。

承诺事项

1、本公司认缴的子公司正行致远、无界沟通、正合云智、西藏华瑜、成都合略以及原乡房屋租赁的出资 3,700.00 万元，目前尚未实际出资。

2、西藏华瑜、无界沟通认缴的其子公司同行汇智、西藏耀邦、西藏跃诚、成都道成的出资 1,382.00 万元，目前已出资 80.00 万元，剩余 1,302.00 万元尚未实际出资。

3、贵州正合认缴的其子公司贵州致嘉的出资 300.00 万元，目前尚未实际出资。

4、除上述承诺事项外，本集团无其他重大承诺事项。

资产负债表日后事项

本集团不存在需要披露的资产负债表日后事项。

其他重要事项

本集团不存在需要披露的其他重要事项。

母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	77,715,237.21	100.00	16,094,020.52	20.71	61,621,216.69
其中: 账龄组合	55,231,418.37	71.07	16,094,020.52	29.14	39,137,397.85
合并范围内的关联方组合	22,483,818.84	28.93			22,483,818.84
合计	77,715,237.21	100.00	16,094,020.52	20.71	61,621,216.69

续表

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	79,773,390.81	100.00	12,703,384.61	15.92	67,070,006.20
其中: 账龄组合	49,929,088.28	62.59	12,703,384.61	25.44	37,225,703.67
合并范围内的关联方组合	29,844,302.53	37.41			29,844,302.53
合计	79,773,390.81	100.00	12,703,384.61	15.92	67,070,006.20

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	33,499,605.90	1,674,980.30	5.00
1-2 年	10,446,817.50	3,134,045.25	30.00
2-3 年	2,809,635.73	2,809,635.73	100.00
3 年以上	8,475,359.24	8,475,359.24	100.00
合计	55,231,418.37	16,094,020.52	-

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内	34,952,511.39
1-2 年	26,367,964.42
2-3 年	7,919,402.16
3 年以上	8,475,359.24
合计	77,715,237.21

(3) 本年应收款坏账准备情况

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	12,703,384.61	3,390,635.91			16,094,020.52
单项计提					
合计	12,703,384.61	3,390,635.91			16,094,020.52

(4) 本年本公司无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
成都无界沟通科技有限公司	15,918,261.53	2 年以内	20.48	
重庆正合嘉地产顾问有限公司	5,596,874.75	1-2 年、2-3 年	7.20	
成都双流富豪实业有限责任公司	2,713,236.00	2 年以内	3.49	614,560.30
成都兴城人居营销咨询有限公司	3,093,094.83	1 年以内	3.98	154,654.74
成都温江区金荣实业有限公司	2,562,234.00	1 年以内	3.30	128,111.70
合计	29,883,701.11	-	38.45	897,326.74

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	30,000,000.00	39,000,000.00
其他应收款	302,908,281.57	269,830,321.77
合计	332,908,281.57	308,830,321.77

2.1 应收股利

应收股利分类

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
贵州正合地产顾问有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
重庆正合嘉地产顾问有限公司	5,000,000.00	14,000,000.00
合计	30,000,000.00	39,000,000.00

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	192,100,414.05	168,038,055.59
保证金	131,709,550.00	101,497,050.00
备用金	417,752.74	404,468.04
其他	94,346.56	14,198.76
合计	324,322,063.35	269,953,772.39

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	123,450.62			123,450.62
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	3,764,331.16	17,526,000.00		21,290,331.16
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	3,887,781.78	17,526,000.00		21,413,781.78

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内	150,382,567.36
1-2 年	109,903,522.59
2-3 年	36,761,005.37
3 年以上	27,274,968.03
合计	324,322,063.35

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	123,450.62	99,853.66			223,304.28

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
保证金组合		3,664,477.50			3,664,477.50
单项计提		17,526,000.00			17,526,000.00
合计	123,450.62	21,290,331.16			21,413,781.78

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备年末 余额
重庆都爵房地产 咨询有限公司	保证金	116,420,000.00	2 年以内	35.90	18,676,000.00
成都无界沟通科 技有限公司	关联方往 来款	67,165,364.14	3 年以内	20.71	
成都正合云智数 据科技有限公司	关联方往 来款	24,404,825.94	1-3 年、3 年以上	7.52	
成都道成越信房 地产经纪有限公 司	关联方往 来款	23,329,265.21	1 年以内	7.19	
成都原乡房屋租 赁有限公司	关联方往 来款	18,068,722.45	1-3 年、3 年以上	5.57	
合计		249,388,177.74	-	76.89	18,676,000.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			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	15,178,900.00		15,178,900.00	15,178,900.00		15,178,900.00
合计	15,178,900.00		15,178,900.00	15,178,900.00		15,178,900.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
西安正合	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正合古麦	7,178,900.00			7,178,900.00
昆明正合	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正合嘉	5,000,000.00			5,000,000.00
贵州正合	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	15,178,900.00			15,178,900.00

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	170,674,035.89	133,838,731.14	208,938,432.15	165,302,834.48
合计	170,674,035.89	133,838,731.14	208,938,432.15	165,302,834.48

5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		12,151,179.46
合计		12,151,179.46

财务报告批准

本财务报告于 2023 年 4 月 25 日由本公司董事会批准报出。

成都正合地产顾问股份有限公司财务报表补充资料

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-116,552.95	
计入当期损益的政府补助	810,653.12	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,956,359.72	
捐赠性收支净额	8,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,531,109.64	
小计	-2,785,369.19	
所得税影响额	-119,789.50	
少数股东权益影响额（税后）	410,436.97	
合计	-3,076,016.66	

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
归属于母公司股东的净利润	-15.44%	-0.50	-0.50
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	-14.60%	-0.47	-0.47

附：

第十一节 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：

成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼公司董事会办公室。

成都正合地产顾问股份有限公司

2023 年 4 月 25 日