



房谱科技

NEEQ: 834345

深圳市房谱网络科技股份有限公司

ShenZhen House-Book Technology CO.,LTD



年度报告

2022

公司年度大事记

2022年5月，香港新华集团与房谱科技针对《城市住房智慧租售平台》项目，签署了战略合作协议，双方利用各自资源及行业优势，与有关城市的政府机构或房地产行业协会合作，承接线上房交会



2022年6月，深圳市工业和信息化局发布了《关于2021年度深圳市“专精特新”中小企业名单公示的通知》，根据深工信规〔2020〕12号文件，房谱科技被认定为“专精特新”中小企业



2022年12月，房谱科技经全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室备案认定为国家高新技术企业，这是公司继2018年以来，再次获得此项殊荣提升了公司的科创能力及品牌影响力



2022年12月，房谱科技与数交数据签订了《数据经纪服务合同》，约定由数交数据为房谱科技提供数据经纪服务双方将探索建立以数据交易所为媒介的可持续发展的数据流通运营生态新模式



目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	9
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	11
第四节	重大事件	25
第五节	股份变动、融资和利润分配	29
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	34
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	38
第八节	财务会计报告	42
第九节	备查文件目录	113

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。

公司负责人端然、主管会计工作负责人邱惠娟及会计机构负责人（会计主管人员）邱惠娟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
1. 房地产行业及政策所致的潜在风险	<p>习近平同志于 2017 年 12 月在主持中共中央政治局会议时强调，大数据是信息化发展的新阶段，要构建以数据为关键要素的数字经济。建设现代化经济体系离不开大数据发展和应用。我们要坚持以供给侧结构性改革为主线，推动实体经济和数字经济融合发展，加快形成以创新为主要引领和支撑的数字经济。</p> <p>2022 年 4 月 19 日召开的中央全面深化改革委员会第二十五次会议审议通过了《关于加强数字政府建设的指导意见》。习近平同志在主持会议时强调，要全面贯彻网络强国战略，把数字技术广泛应用于政府管理服务，推动政府数字化、智能化运行，为推进国家治理体系和治理能力现代化提供有力支撑。</p> <p>2022 年 12 月 19 日，中共中央、国务院发布了《关于构建数据基础制度更好发挥数据要素作用的意见》，又称“数据二十条”，从数据产权分置、促进交易流通、市场化收益分配、安全与治理、支持保障五个方面提出具体要求，以构建数据要素市场化的机制体制，促进全体人民共享数字经济发展红利。</p> <p>前述作用在房地产领域及数字化网络信息技术层面的立法制度的完善以及多措并举等政策的实施，对公司而言既是一种机遇又是一种挑战，尤其是像公司地产大数据产品作为互联网房产交易平台，正是契合国家有关法律法规及各项宏观调控政策的技术工具；但</p>

	<p>房地产行业毕竟属于典型的周期性行业，基于房地产领域的软件研发和地产大数据服务以及传统顾问策划服务，受宏观政策的影响会比较大，进而阶段性的影响公司的主营业务。公司将通过进一步提高管理层对法律法规规章及宏观政策解读的意识和能力，实时关注房地产行业动态，及时调整执行措施。</p>
2. 传统业务向“互联网+”的转型风险	<p>公司通过政府机构的授权委托，行业协会的倡议推荐，品牌开发商的产品应用反馈，媒体机构的持续有效推广，及产品客户端的用户智能体验，逐渐培养了客户的消费习惯，通过城市的区域拓展及核心竞争的优势，获得了更多的新房代理授权，向“互联网+”转型的效果较为明显。</p> <p>虽然转型的服务模式基本形成，公司从传统业务向“互联网+”转型的风险逐渐降低，但目前该风险尚未彻底消除，公司将结合市场最新变化，加快产品迭代更新，继续提高产品核心竞争力，采取积极有效的应对措施，不断完善公司内部监管，防范和化解转型风险，避免公司业务开展受到不利因素的影响。</p>
3. 行业毛利率下滑风险	<p>开发商在房地产营销过程中居于主导地位，且房地产服务行业竞争日益激烈，开发商自身逐步组建服务团队以降低推广成本，未来房地产服务行业佣金率可能继续下行，可能面临毛利率继续下滑的风险。公司的三大产品，财务结构呈现典型的轻资产、技术密集型特征，区域化业务格局的开展尚处于发展阶段，决定了公司总体资产和营业收入规模相对较小，进而抵御该风险的能力相对较弱。</p> <p>对此，房谱科技在平台化的模式之下依托地产大数据和移动 APP 应用的技术发展趋势，在继续挖掘行业潜力扩大市场份额的同时，逐步向各级政府机构以及各大金融机构等进行广泛和深入的业务拓展；并且，房谱科技将继续寻求与公司在技术或市场方面能形成优势互补的机构进行战略合作，进一步提升公司的核心竞争能力和市场支配地位，逐渐降低行业毛利率下滑所导致的风险。</p>
4. 报告期经营业绩亏损的风险	<p>报告期内，公司存在一定亏损。由于限购等政策和市场本身因素以及“疫情”等不可抗力的影响，营业收入同比下降了 21.78%；另外，技术的更新，产品的迭代，软件及硬件设备的升级，公司线上推广以及线下城市拓展的费用减少，成本减少，报告期内总收入下滑，导致了营业利润的降低，2021 年及 2022 年净利润分别为 2,371,328.17 元和-1,676,486.91 元；经营活动产生的现金流量净值分别为 1,021,917.01 元和 1,730,228.19 元。</p> <p>未来公司将积极采取措施改善经营业绩、提高报告期经营活动产生的现金流量净流入额、或从外部获得更多的资源，以降低由此可能对公司持续经营产生不利影响的风险。对于该风险，将通过产品的深入研发，城市的广泛拓展，业务的有效承揽等方式加强和改善经营业绩，提高经营活动产生的现金流量净额；并且逐步吸引更多的投资机构投资即继续通过融资等多种方式使公司得以持续经营和快速发展。</p>
5. 未分配利润持续为负且超过实收股本三分之一的风险	<p>截至 2022 年 12 月 31 日，公司未分配利润期末总额为-31,890,090.90 元，已超过公司总股本 31,031,250.00 元，期末归属于母公司所有者权益合计 4,042,999.57 元。本报告期内的净利润为-1,676,486.91 元，公司存在未分配利润持续为负且超过实收股本三分之一的风险。</p> <p>结合公司在报告期初有效的战略规划及市场研判，随着公司技术的更新，产品的迭代，软件及硬件设备的升级，房谱科技的线上推广以及线下的城市拓展等各方面利好的原因，尤其是公司与政府部门、开发商及金融机构等的深入合作，充分的体现了房谱科技的以软件开发为核心的综合服务能力。报告期内，虽因市场环境及“疫情”等不可抗力的影响导致公司存在一定的亏损，但这只是短期的，公司后续将再次实现盈利。</p>
6. 人力成本上升引发经营成	<p>报告期内，房谱科技及旗下成员企业人员机构整体基本保持稳定，鉴于部分员工异地定居以及受疫情影响，技术人员、销售人员、管理人员等同比均有小幅减少，但并不影响公司的长期稳定可持续发展。</p>

本增加的风险	<p>随着社会经济水平的发展和我国提高劳动者可支配收入水平的政策导向,逐渐提高了公司员工对劳动收入增长的预期,同时伴随城市拓展量和业务承揽量的不断增加,公司将面临人力资源成本大幅上升的客观现实。面对人力成本的增加,公司将继续从通过优化组织结构,提高工作效率等方面使员工个人价值最大化,提高公司的盈利能力。</p>
7. 公司快速发展导致的治理风险	<p>随着房谱科技业务的快速发展,经营规模不断扩大,公司未来经营中可能存在因内部管理与快速的发展节奏不相适应而导致存在一定的治理风险。报告期内公司产品的深入研发、推广与拓展,公司与众多品牌开发商、金融机构、经纪机构等积极互动,粘性增强,有助于公司朝着规模化的方向发展;另外,公司有效客户资源的积累,也为后续业务量和订单成交量的增长奠定了一定的基础。</p> <p>报告期内,公司根据有关法律法规、规范性文件的规定继续加强规范“三会一层”运作、管理,进一步完善公司的治理体系;并且根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等规定,对《公司章程》等规章制度进行了全面的配套修订。</p>
本期重大风险是否发生重大变化:	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、房谱科技	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司
报告期	指	2022年01月01日至2022年12月31日
深圳顾问、深圳新峰	指	深圳市新峰地产顾问有限公司
沈阳咨询、沈阳新峰	指	沈阳新峰房地产咨询有限公司
沈阳建大、研究院	指	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司
大连顾问、大连新峰	指	大连新峰房地产顾问有限公司
长沙咨询、长沙新峰	指	长沙市新峰房地产咨询有限公司
烟台新峰	指	大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司
沈阳房谱	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司沈阳分公司
大连房谱	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司大连分公司
深房集团	指	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
新峰评估	指	深圳市新峰土地房地产评估有限公司
三会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司股东大会、董事会、监事会
一层	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司高级管理层
公司股东大会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司股东大会
公司董事会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司董事会
公司监事会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《深圳市房谱网络科技股份有限公司章程》
主办券商、中信华南	指	中信证券华南股份有限公司
律师事务所	指	国信信扬律师事务所
会计师事务所	指	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
北交所	指	北京证券交易所
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
公司高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
公司管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员,包括董事、监事、高级管理人员
元/万元	指	人民币元/人民币万元
电子商务、电商	指	电子商务是以信息技术为手段,以商品交换为中心的商务活动;也可理解为在互联网、企业内部网和增值网上以电子交易方式进行交易活动和相关服务的活动,是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化
APP	指	Application的简称,智能手机的第三方应用程序
O2O	指	Online To Offline的缩写,将线下的商务机会或商务资源与互联网相结合,使互联网成为线下交易的前台
域名	指	互联网上对应于计算机IP地址的文本地址,亦即连接在互联网上计算机的正式名字

CRIDAS	指	中国城市地产信息资源决策支持系统
CRBES	指	中国城市住宅批量自动估价系统
CRSIS	指	中国城市楼盘自动查询及自助购房系统
经纪人	指	在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托、撮合、促成房地产交易，收取佣金的自然人
代理	指	房地产中介机构基于开发商的授权而发生的房屋代理销售行为
移动互联网	指	互联网的技术、平台、商业模式和应用与移动通信技术结合并实践的活动的总称
大数据	指	无法在可承受的时间范围内通过常规软件工具进行捕捉、管理和处理的数据集合
开发商、开发企业	指	以房地产开发经营为主体的企业，他们通过实施开发进而获取利润
中国银行	指	中国银行股份有限公司
中国建行	指	中国建设银行股份有限公司
微众银行	指	深圳前海微众银行股份有限公司
华润深国投	指	华润深国投信托有限公司
华能贵诚	指	华能贵诚信托有限公司
建信住房	指	建信住房服务有限责任公司
建信金科	指	建信金融科技有限责任公司
辽宁省房协	指	辽宁省房地产行业协会
沈阳市房协	指	沈阳市房地产行业协会
公信国际	指	公信国际咨询有限责任公司
公信国际（深圳）	指	公信国际咨询（深圳）有限公司
东莞市住建局	指	东莞市住房和城乡建设局
南宁市住建局	指	南宁市住房和城乡建设局
深圳罗湖住建局	指	深圳市罗湖区住房和建设局
广州黄埔住建局	指	广州市黄埔区住房和城乡建设局
大连金普新区住建局	指	大连金普新区住房和城乡建设局
数交数据	指	数交数据经纪（深圳）有限公司

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	深圳市房谱网络科技股份有限公司
英文名称及缩写	ShenZhen HouseBook Technology CO.,LTD HouseBook
证券简称	房谱科技
证券代码	834345
法定代表人	端然

二、 联系方式

董事会秘书	丁大勇
联系地址	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD
电话	0755-82224128
传真	0755-82228240
电子邮箱	250621775@qq.com
公司网址	http://www.house-book.com.cn
办公地址	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD
邮政编码	518000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD

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	2012 年 2 月 20 日
挂牌时间	2015 年 11 月 24 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	信息传输、软件和信息技术服务业（I）-软件和信息技术服务业（I65）-软件开发（I651）-软件开发（I6510）
主要业务	房地产系统应用软件开发，地产大数据服务，传统顾问策划服务
主要产品与服务项目	三大产品“CRIDAS”、“CRBES”、“CRSIS”
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	31,031,250
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（端然、陶宇洁）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（端然、陶宇洁），一致行动人为（端然、陶宇洁）

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	91440300591863771T	否
注册地址	广东省深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD	否
注册资本	31,031,250	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	中信华南			
主办券商办公地址	广州市天河区临江大道 395 号天德广场 T1 楼 10 楼			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	中信华南			
会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王海婴	孙艳明		
	3 年	2 年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室			

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	19,163,054.79	24,498,371.08	-21.78%
毛利率%	76.51%	78.11%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-1,515,511.39	2,130,972.82	-171.12%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,933,412.93	897,183.86	-315.50%
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）	-31.57%	47.43%	-
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）	-40.27%	19.97%	-
基本每股收益	-0.05	0.07	-171.12%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	30,434,931.04	27,444,990.47	10.89%
负债总计	28,849,110.64	24,682,683.16	16.88%
归属于挂牌公司股东的净资产	4,042,999.57	5,558,510.96	-27.26%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.13	0.18	-27.26%
资产负债率%（母公司）	71.88%	64.42%	-
资产负债率%（合并）	94.79%	89.94%	-
流动比率	1.66	2.38	-
利息保障倍数	-1.28	5.36	-

(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	1,730,228.19	1,021,917.01	69.31%
应收账款周转率	1.43	1.71	-
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%	10.89%	14.99%	-
营业收入增长率%	-21.78%	-13.73%	-
净利润增长率%	-170.70%	3,885.43%	-

(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	31,031,250	31,031,250	0
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
1. 非流动性资产处置损益	14,701.71
2. 计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	604,256.99
3. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-150,000.00
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,141.57
非经常性损益合计	435,817.13
所得税影响数	9,504.33
少数股东权益影响额（税后）	8,411.26
非经常性损益净额	417,901.54

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司所属的行业分类

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I6513)；根据《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I65)；根据全国股份转让系统《管理型行业分类指引》，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I6510)；根据全国股份转让系统《投资型行业分类指引》，公司所属行业为信息技术(17101210)。根据公司具体从事的业务，公司属于房地产咨询、策划、代理及软件和信息技术服务行业的服务提供商。

关键资源所使用的主要技术及无形资产

公司三大产品使用的技术主要有数据挖掘、数据分析模型、决策系统、储备技术等。公司及子公司无形资产主要有 47 个注册商标、69 个软件著作权、43 个域名注册证书、电信与信息服务业务经营许可证、房地产经纪机构证书、房地产经纪机构资质等级证书、各项专有技术等等。2022 年 6 月，房谱科技被深圳市工业和信息化局认定为深圳市“专精特新”中小企业。2022 年 12 月，房谱科技被认定为国家高新技术企业，这是公司继 2018 年之后再次获得此项殊荣，提升了公司的科创能力及品牌影响力。

提供软件服务

金融机构：自 2020 年 10 月，中国建行旗下的建信住房与公司就“新房销售平台建设项目”签订了《计算机软件产品采购合同》，自签订合同至报告期内，由房谱科技向其提供定制化该软件产品，并提供相关基础软件的使用许可等服务，该软件产品服务合同的深入合作，一方面体现了房谱科技的软件产品服务能力，另一方面也为将来房谱科技面向金融机构提供类似定制化软件产品服务奠定了有利基础。

政府机构：自 2020 年 6 月，房谱科技相继与赤峰市住房事务中心签订合同，自签订合同至报告期内，由房谱科技向其提供房源信息发布平台和存量房价评估与发布系统；并且由房谱科技依据赤峰市国民经济发展、人口发展等战略规划，结合国家政策导向与赤峰市实际情况，对赤峰市住房领域的发展形势进行研判，在科学测算住房需求规模的基础上，为其提供编制赤峰市“十四五住房和城乡建设规划”的服务。公司将陆续与政府有关的规划、土地、房产等部门通过大数据系统进行深入合作。

提供地产大数据专业服务

报告期内，公司通过与开发商、金融机构及政府机关的密切合作，向其提供大数据系统使用权，实行端口收费。

开发商：地产大数据系统已上线 100 个城市，其中已陆续与深圳、广州、大连、沈阳、西安、长春、南宁等 30 余个城市的 100 余家开发商展开大数据系统使用合作，且多以品牌开发商（如：万科、金地、中海、中粮、远洋、首创、碧桂园地产等）为主。

金融机构：中国城市住宅批量自动估价系统已上线 100 个城市，目前已和中国建设银行、中国农业银行等金融机构进行了区域性合作，且与多家商业银行进行了深层次的交流和接触，他们对于采购该系统的兴趣越来越浓厚；房谱科技与中国建行签订一手房《外部楼盘数据采购合同》，中国建行此次数据采购内容主要包括一次性全国 80 城一手房市场有关存量数据以及合同期内增量数据等服务；房谱科技与中国建设银行旗下的建信金科以及建设银行贵州省分行签署了《地产数据伙伴系统合作协议》，通过各自在地产大数据和金融领域的优势，共同开发了中国城市地产数据伙伴系统；研究院与招行沈阳分行《招商银行 APP 商户合作协议》，客户通过招商银行手机 APP-城市服务-沈阳专区-房谱房

产评估界面，即可实现全国 100 个城市房源信息、二手房估价的自动查询服务。

政府机构：公司曾分别与广州市房地产租赁管理所，南宁市住建局继续合作，并联合腾讯云计算（北京）有限公司为深圳市建设科技促进中心的“深圳市住房租赁交易服务平台建设项目”提供专业服务。2021 年 6 月，东莞市住建局与房谱科技双方就《东莞市房屋租金指导价价格评估体系服务项目》签订了《服务合同》，约定由公司向东莞市住建局提供租赁房屋市场价格评估及租赁指导价编制服务；深圳罗湖住建局与公司就“罗湖区房地产中介租赁业务监管工作服务项目”签订了《罗湖区房地产中介租赁业务监管工作服务合同》，约定由房谱科技协助开展中介机构巡查工作，建立租赁中介信息动态数据监测，协助对中介租赁行为进行监管，提供行政参考依据，协助做好舆情应对和风险控制；广州黄浦住建局与公司就“黄浦区房地产市场基础数据收集及市场分析项目”签订了《黄浦区房地产市场基础数据收集及市场分析项目服务合同》，约定由公司协助日常房地产基础数据收集调查汇总工作，提供黄浦区房地产市场报告。

平台新房代理销售

报告期内，房谱科技已经上线 100 个城市，且以北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、沈阳、大连、长沙等一、二线城市为主。经开发商的授权（房谱科技平台通过整合中介机构），将新房源精准匹配至有效客户，实现“O2O”交易从而形成收入。

开发企业：公司已陆续和万科、金地、保利、华润、远洋、碧桂园、赛格、中粮地产等品牌开发商展开合作，累计授权房谱科技线上合作的公司已逾百家，楼盘 1,000 多个，自大连房谱的城市自助购房体验中心开放以来，为公司的代理业绩起到了积极的促进作用；另外，公司 2022 年以后将陆续对合作项目的房源展示进行收费，该收费板块执行后，对于平台上拥有的房源，无论是静态展示，还是动态销售，公司均将获益，同时更能多维度体现公司产品的商业价值。

终端客户：通过“O2O”使线上线下无缝对接，向购房者提供具体到户的海量真实房源，和分类搜索、区域/城市划分、地图找房、房源比价等免费信息，以及在线交易，自助购房等增值服务。

2022 年 4 月 30 日至 5 月 29 日，大连房谱受大连金普新区住建局委托，承办了“2022 年大连金普新区春季房交会”，此次系继 2021 年底之后，双方再次进行的深入合作，为开发商及购房者提供了持续的高效优质服务。2022 年 6 月 11 日至 17 日，由沈阳市人民政府主办，沈阳市房产局承办，及沈阳市房协与沈阳房谱联合协办的采取“线上看、线下购”联动形式的 2022 年沈阳房地产展示交易会获得圆满成功。此次房交会秉持“惠民惠企”宗旨，组织参展房地产企业，提供“好项目、好楼盘、好房源”，满足购房者合理住房需求，进一步提升人民群众的居住品质，共享改革发展成果。本次房交会专区线上看房近 120 万余人次。房交会虽只有七天时间，但却累计成交了商品房 6,854 套，成交面积 81.62 万平方米，交易金额高达 104.07 亿元。此次房交会取得了良好的社会效果，房谱科技的品牌效应也得到了较大提升。

传统咨询顾问服务

顾问咨询：针对项目运营为客户提供解决方案或可行性研究。公司在向“互联网+”转型过程中传统业务的运行主要是基于房地产大数据平台，深耕传统地产顾问模式，形成专业权威的综合服务，为政府、投资者和消费者提供高附加值的地产顾问服务（附加部分数据服务）。

营销策划：公司为开发商的新楼盘制定营销方案或派遣销售人员为开发商执行营销方案（附加部分数据服务）。

探索新的商业应用模式和场景

自 2018 年下半年至报告期内，南方科技大学与房谱科技联合成立了中国地产大数据实验室(CURE-BDL)，南方科技大学的科研引擎与房谱科技的数据驱动，使大数据在地产领域的科学化发展进程迈进一个崭新的台阶，使“产学研”相结合在地产大数据领域的理论、实践和应用等全方位立体化模型实现创新的突破。CURE-BDL 的研究内容和方向促进了房谱科技新的商业模式的探索和搭建。

2019 年底，房谱科技城市自助购房体验中心在大连正式开业，作为房产查询和交易的体验店，打破了营销固有的边界，致力于服务房地产行业，实现多方效益最大化，推动营销模式的改革和创新以

及助力行业发展；此次城市自助购房体验中心在大连的先试先行，将对公司品牌形象和商业价值的提升起到积极的推动作用，为开发商提供了产品的宣传推广和新闻发布等专业场所。

2022 年底，房谱科技与数交数据签订了《数据经纪服务合同》，约定由数交数据提供数据经纪服务，数交数据将在全国范围内为房谱科技对接房地产大数据需求方，陆续将房谱科技的数据服务上架至全国各大数据交易场所，在此基础上，双方也将探索建立以数据交易所为媒介的可持续发展的数据流通运营生态新模式。

报告期内，公司的商业模式与之前相比未发生变化。

与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input checked="" type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input checked="" type="checkbox"/> 是
“科技型中小企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
“技术先进型服务企业”认定	<input type="checkbox"/> 是
其他与创新属性相关的认定情况	-
详细情况	<p>1. “专精特新”中小企业认定</p> <p>深圳市工业和信息化局于 2022 年 6 月 15 日发布了《关于 2021 年度深圳市“专精特新”中小企业名单公示的通知》：</p> <p>根据《深圳市工业和信息化局专精特新中小企业遴选办法》（深工信规〔2020〕12 号），经企业自愿申报、第三方机构评价、征求相关部门意见和综合评定，现将 2021 年度 2928 家深圳市“专精特新”中小企业名单予以公示。</p> <p>公示日期：2022 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 21 日 证书编号：SZ20210151 发证日期：2022 年 6 月 28 日 有效期：2022 年 6 月 28 日-2025 年 6 月 28 日 发证主体：深圳市工业和信息化局</p> <p>2. 国家高新技术企业认定</p> <p>全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 19 日发布了《关于对深圳市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业进行备案公示的通知》：</p> <p>根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）有关规定，现将深圳市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业进行备案公示。</p> <p>批次：深圳市 2022 年第二批 证书编号：GR202244208162 发证日期：2022 年 12 月 19 日 有效期：三年 批准机关：深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局</p>

行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况:

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 财务分析

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	5,009,990.29	16.46%	2,618,473.15	9.54%	91.33%
应收票据					
应收账款	12,860,747.97	42.26%	13,981,127.12	50.94%	-8.01%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资	-	-	150,000.00	0.55%	-100.00%
固定资产	295,981.23	0.97%	337,878.40	1.23%	-12.40%
在建工程					
无形资产	5,162,717.19	16.96%	3,590,608.96	13.08%	43.78%
商誉					
短期借款	3,163,555.44	10.39%	1,505,925.00	5.49%	110.07%
长期借款	11,369,701.30	37.36%	9,962,437.50	36.30%	14.13%
预付款项	46,565.84	0.15%	960,794.95	3.50%	-95.15%
其他应收款	904,278.07	2.97%	1,004,348.25	3.66%	-9.96%
应付账款	646,741.96	2.12%	188,186.62	0.69%	243.67%
应付职工薪酬	4,159,217.16	13.67%	3,997,578.87	14.57%	4.04%
应交税费	715,588.86	2.35%	909,445.55	3.31%	-21.32%
其他应付款	667,172.35	2.19%	303,638.39	1.11%	119.73%
合同负债	368,606.81	1.21%	911,108.79	3.32%	-59.54%
预计负债	2,700,297.76	8.87%	3,200,297.76	11.66%	-15.62%
使用权资产	4,678,724.43	15.37%	3,523,583.01	12.84%	32.78%

资产负债项目重大变动原因:

1. 货币资金的变动: 同比增加 91.33%, 主要原因是收回上一年度的应收账款, 增加短期借款和长期借款;
2. 应收账款的变动: 同比下降 8.01%, 主要原因是公司营业收入下降, 收回以往年度的货款;
3. 长期股权投资的变动: 同比下降 100%, 主要原因是长沙咨询 2022 年经营亏损, 按权益法核算长期股权投资收益;
4. 无形资产的变动: 同比增加 43.78%, 主要原因是房谱科技、沈阳建大 2022 年新增内部研发项目予以资本化 2,064,664.03 元;
5. 短期借款的变动: 同比增加 110.07%, 主要原因是房谱科技增加中国银行深圳分行一年期借款 200.00 万元;
6. 长期借款的变动: 同比增加 14.13%, 主要原因是沈阳建大增加微众银行信用卡贷款 2,370,294.00 元;
7. 预付账款的变动: 同比下降 95.15%, 主要原因分公司沈阳房谱、沈阳建大和沈阳咨询收回以前年度预付因疫情原因无法执行的营销计划费用;
8. 其他应收款的变动: 同比下降 9.96%, 主要原因是沈阳房谱、沈阳建大和沈阳咨询办公室原租赁期届满后, 重新签订合同价格调整退回部分租赁保证金;
9. 应付账款的变动: 同比增加 243.67%, 主要原因是沈阳房谱计提房交会不含税成本, 应付沈阳市房协 398,155.34 元, 占全部应付账款的 61.56%;
10. 应交税费的变动: 同比下降 21.32%, 主要原因是营业收入下降 21.78%;
11. 其他应付款的变动: 同比增加 119.73%, 主要原因是计提 2022 年不含税持续督导费 141,509.43 元, 沈阳房谱、沈阳建大、烟台房谱、沈阳咨询计提缓交住房公积金 109,393.97 元;
12. 合同负债的变动: 同比下降 59.54%, 主要原因是上一年度预收中国银行辽宁省分行 183,962.26 元, 中国建设银行辽宁省分行 104,559.75 元, 沈阳和慧房地产开发有限公司 110,062.89 元, 中国工商银行辽宁省分行 78,616.35 元、平安不动产有限公司北京分公司 77,830.19 元; 沈阳和广房地产开发有限公司 74,292.45 元等多家企业服务费转为营业收入;
13. 预计负债的变动: 同比下降 15.62%, 主要是深圳顾问支付深房集团部分租金;
14. 使用权资产的变动: 同比增加 32.78%, 主要原因是公信国际(深圳)、沈阳房谱、沈阳建大、沈阳咨询新增租期为两年的办公室租赁合同, 按新租赁准则确认为使用权资产。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位: 元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	19,163,054.79	-	24,498,371.08	-	-21.78%
营业成本	4,500,859.84	23.49%	5,363,648.44	21.89%	-16.09%
毛利率	76.51%	-	78.11%	-	-
销售费用	2,708,699.76	14.14%	2,714,036.91	11.08%	-0.20%
管理费用	9,805,009.36	51.17%	9,216,938.49	37.62%	6.38%
研发费用	2,928,374.75	15.28%	3,749,631.66	15.31%	-21.90%
财务费用	806,530.17	4.21%	552,099.28	2.25%	46.08%
信用减值损失	-648,953.49	-3.39%	-2,287,494.98	-9.34%	71.63%
资产减值损失	-	-	-	-	-

其他收益	678,422.32	3.54%	128,764.00	0.53%	426.87%
投资收益	-150,000.00	-0.78%	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	14,701.71	0.08%	1,660,420.14	6.78%	-99.11%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-1,776,182.77	-9.27%	2,280,170.39	9.31%	-177.90%
营业外收入	15,439.90	0.08%	87,332.39	0.36%	-82.32%
营业外支出	48,581.47	0.25%	33,247.33	0.14%	46.12%
净利润	-1,676,486.91	-8.75%	2,371,328.17	9.68%	-170.70%

项目重大变动原因:

<p>1. 营业收入：同比减少 5,335,316.29 元，同比下降 26.15%，主要原因是受是相关房地产政策、多地“疫情”反复爆发及“后疫情”等多方面因素的影响，导致平台新房代理销售收入同期减少 941,274.66 元，减幅 100%，软件开发服务同比减少 4,818,048.33 元，减幅 76.43%，顾问策划同比减少 2,790,141.49 元，减幅 34.06%，平台数据服务同比增加 2,193,840.23 元，增幅 24.57%，总收入同比有所减少；</p> <p>2. 营业成本：同比减少 862,788.60 元，同比下降 16.09%，主要原因是本期平台新房代理收入同比减少 100%，其对应成本减少 100%，顾问策划收入同比减少 34.06%，其对应成本减少 30.03%，平台数据服务收入同比增长 24.57%，今年投入运营成本较去年同期增加 180.99%，软件开发服务收入较去年同期减少 76.43%，其对应成本减少 100%，故较去年同期总收入减少 21.78%，总成本减少 16.09%；</p> <p>3. 研究费用：同比减少 821,256.91 元，减幅 21.90%，主要原因是受疫情影响，研发项目减少，研发人员同比减少；</p> <p>4. 财务费用：同比增加 254,430.89 元，增幅 46.08%，主要原因是房谱科技新增借款 200.00 万元、沈阳建大新增借款 2,370,294.00 元，增加了利息支出 94,711.99 元，以及房谱科技、公信国际（深圳）、沈阳建大、沈阳房谱、沈阳咨询新增使用权资产中未确认融资费用摊销利息 135,711.81 元；</p> <p>5. 信用减值损益：同比减少 1,638,541.89 元，减幅 71.63%，主要原因是本期收回建信住房、南宁市住建局、清远嘉烨房地产开发有限公司等多家公司的欠款，而转回计提的坏账准备；</p> <p>6. 其他收益：同比增加 549,658.32 元，增幅 426.87%，主要原因是房谱科技获得 2022 年国家高新技术企业培育资助 100,000.00 元，深圳市罗湖区科技创新局 2022 年产业发展专项资金 250,000.00 元，沈阳建大获得 2021 年国家高新技术企业奖励金 200,000.00 元；</p> <p>7. 投资收益：同比减少 150,000.00 元，减幅 100%，主要原因是长沙咨询上一年度经营亏损，按权益法核算确认的长期股权投资收益；</p> <p>8. 资产处置损益：同比减少 1,645,718.43 元，减幅 99.11%，主要原因是深圳顾问上一年度处置位于大连一处房产增加收益 1,660,702.83 元；</p> <p>9. 营业外收入：同比减少 71,892.49 元，减幅 82.32%，主要原因是上一年度大连顾问收到一笔客户违约金 74,653.75 元；</p> <p>10. 营业外支出：同比增加 15,334.14 元，增幅 46.12%，主要原因是大连房谱租入办公室而承担的税金 26,389.20 元；</p> <p>11. 净利润：同比减少 4,047,815.08 元，减幅 170.70%，主要原因是收入减少 5,335,316.29 元，营业成本减少 862,788.60 元，研发费用减少 821,256.91 元，资产处置损益减少 1,645,718.43 元，信用减值损失减少 1,638,541.89 元，其他收益增加 549,658.32 元。</p>
--

(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	18,979,658.57	24,364,408.82	-22.10%
其他业务收入	183,396.22	133,962.26	36.90%
主营业务成本	4,500,859.84	5,363,648.44	-16.09%
其他业务成本	174,847.42	129,381.09	35.14%

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
平台新房代理销售收入	-	-	-	-100.00%	-100.00%	-62.62%
顾问策划收入	5,402,122.60	1,664,008.14	69.20%	-34.06%	-30.03%	-1.77%
平台数据服务收入	11,121,125.42	2,504,583.57	77.48%	24.57%	180.99%	-12.54%
软件开发服务	1,485,536.55	-	100.00%	-76.43%	-100.00%	25.59%
咨询服务	970,874.00	157,420.71	83.79%	100.00%	100.00%	83.79%
其他业务收入	183,396.22	174,847.42	4.66%	36.90%	35.14%	1.24%
合计	19,163,054.79	4,500,859.84	76.51%	-	-	-1.59%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
深圳地区	4,947,674.70	349,743.86	92.93%	-53.76%	-82.11%	11.20%
大连地区	4,619,292.46	1,454,101.44	68.52%	-7.74%	-16.56%	3.33%
沈阳地区	9,596,087.63	2,697,014.54	71.89%	9.56%	64.40%	-9.38%
长沙地区	-	-	-	-100.00%	-100.00%	

收入构成变动的原因：

1. 营业收入构成的角度：随着公司软件服务能力的提升，平台数据服务收入同比增长 24.57%，但受“疫情”的影响，平台新房代理销售收入同比下降 100%，软件开发销售及服务同比下降 76.43%，顾问策划收入同比下降 34.06%，公信国际（深圳）新增咨询服务 970,874.00 元，占全部收入的 5.07%，总体而言，报告期内总收入减少；
2. 收入构成变化的主要原因：鉴于平台新房代理市场尚未成熟，并且近几年渠道电商尚不能完全体现平台的商业价值，公司在执行过程中适时作出调整，主动予以控制平台销售投入，将更多的力量投入房地产大数据系统服务和软件销售开发服务；加之政府限购等政策的实施，平台新房代理销售收入降

幅较大，但公司毕竟是专业从事房地产顾问服务的企业，经过多年研发投入，在多次“疫情”防控下，联合当地政府举办线上房交会，平台数据服务收入始终保持稳定增长；

3. 区域分类变化的主要原因：深圳地区收入同比减少 53.76%，成本减少 82.11%，毛利率增加 11.20%，主要是由于顾问策划、软件开发及销售等业务收入减少；大连地区收入同比减少 7.74%，成本减少 16.56%，毛利率增加 3.33%，主要是由于代理业务、顾问策划收入减少；沈阳地区收入同比增加 9.56%，成本收入增加 64.40%，主要是由于平台数据服务收入对应成本增加。

(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	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	1,668,932.77	8.71%	是
2	综合开发研究院（中国·深圳）	811,792.46	4.24%	否
3	南宁市住房和城乡建设局	378,584.90	1.98%	否
4	广州市黄埔区住房和城乡建设局	301,886.79	1.58%	否
5	东莞市住房和城乡建设局	295,132.08	1.54%	否
	合计	3,456,329.00	18.04%	-

(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	沈阳市房地产行业协会	1,271,941.74	28.26%	否
2	禾略阿尔法（沈阳）信息技术有限公司	67,961.17	1.51%	否
3	沈阳地铁经营有限公司	42,718.45	0.95%	否
4	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	23,584.91	0.52%	否
5	深南技术服务（深圳）有限公司	17,475.73	0.39%	否
	合计	1,423,682.00	31.63%	-

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	1,730,228.19	1,021,917.01	69.31%
投资活动产生的现金流量净额	-2,316,498.90	738,437.72	-413.70%
筹资活动产生的现金流量净额	3,027,743.60	1,035.01	292,432.79%

现金流量分析：

1. 经营活动产生的现金流量净额：同比增加 708,311.18 元，增幅 69.31%，主要原因是受“疫情”影响营业收入下降，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 3,227,667.70 元，减少 13.80%，收到其他与经营活动有关的现金同比增加 1,106,104.31 元，增加 45.74%，支付的购买商品、接受劳务支付的现金同比减少 1,283,641.82 元，减少 57.01%，支付给职工及为职工支付的现金同比减少 360,636.41 元，减少 3.10%，支付的各项税费同比减少 709,961.60 元，减少 37.51%，支付其他与经营活动有关的现金同比减少 463,509.72 元，减少 5.15%；

2. 投资活动产生的现金流量净额：同比减少 3,054,936.62 元，减幅-413.70%，主要原因是深圳顾问上一年度处置位于大连一处房产收到房款 3,200,000.00 元；

3. 筹资活动产生的现金流量净额：同比增加 3,026,708.59 元，增幅 292,432.79%，主要原因是房谱科技、沈阳建大新增银行借款 2,700,000.00 元，公信国际（深圳）收到少数股东投资款 500,000.00 元。

（三） 投资状况分析

1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
深圳顾问	控股子公司	顾问代理	3,000,000.00	1,048,866.13	-4,623,045.50	-	-217,977.40
沈阳咨询	控股子公司	咨询代理	1,000,000.00	1,633,696.35	-6,066,863.70	828,867.89	-820,175.81
沈阳建大	控股子公司	系统研发	3,000,000.00	13,907,298.06	9,261,093.79	6,078,351.78	1,633,404.69
大连顾问	控股子公司	顾问代理	1,000,000.00	2,883,372.88	-2,495,756.52	3,283,820.76	-116,489.27
公信国际（深圳）	控股子公司	咨询代理	10,000,000.00	1,813,154.82	597,278.60	970,874.00	98,690.15

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
长沙咨询	与公司从事的业务相关	经营需要

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2. 理财产品投资情况

□适用 √不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

三、 持续经营评价

1. 房谱科技地产大数据的高覆盖率促进区域业务拓展，租售平台的高附加值助推运营良性运转，以及产品交易场景的高度匹配互联，有利于加速实现商业模式的生态产业循环。基于互联网，依托大数据，开发了“中国 100 城地产大数据系统约 8,000 万套”；完成了“中国 100 城约 1,300 万套新房自助购房平台”；实现了“中国 100 城约 6,700 万套二手房的自动评估”；辅之以传统地产顾问服务，可提供房地产开发运营全流程、全方位的综合服务。房谱科技坚持创新驱动发展，深化地产大数据应用，已成为稳增长、促改革、调结构和推动政府治理能力现代化的内在需要和必然选择。地产大数据持续激发商业模式创新，不断催生新业态，已成为互联网等新兴领域促进业务创新增值、提升企业核心价值的重要驱动引擎。

2. 报告期内，公司灵活应对市场形势变化，积极面对各种机遇和挑战；增加大数据服务的深度与广度，加速研发和升级数据产品；加大投资力度，布局重点城市，继续与品牌开发商深入合作，为其提供移动销售平台；继续与政府部门、金融机构、高校科研中心深入洽谈与合作，在企业规模，平台建设，渠道拓展等各个方面均有显著提高。近年来，鉴于平台新房销售代理市场尚未成熟，并且现阶段渠道电商尚不能完全体现平台的商业价值，所以公司管理层根据市场的反应适时做出调整，主动予以控制平台销售投入，将更多的力量投入予地产大数据系统服务和软件研发服务，而客观事实也实际证明，大数据系统收入大幅增加，主要是由于品牌开发商、政府机构和金融机构等对地产大数据系统和软件产品的高度重视与充分认可。

3. 报告期内，大连房谱受大连金普新区住建局委托，承办了“2022 年大连金普新区春季房交会”，此次系继 2021 年底之后，双方再次进行的深入合作，为开发商及购房者提供了持续的高效优质服务。并且，由沈阳市人民政府主办，沈阳市房产局承办，及沈阳市房协与沈阳房谱联合协办的采取“线上看、线下购”联动形式的 2022 年沈阳房地产展示交易会获得圆满成功。房交会取得了良好的社会效果，房谱科技的品牌效应也得到了较大提升。

4. 房谱科技的战略目标和商业模式清晰，运营良好、组织架构较为完善，资产负债结构合理，报告期内不存在影响公司持续经营的重大事件。公司不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职等情况，公司董事、监事、高级管理人员均没有发生违法、违规行为。公司经营保持健康快速发展态势，企业品牌影响力进一步提高，产品市场占有率不断扩大，地产大数据系统业绩持续攀升；公司移动互联网产品的研发设计和人机体验不断更新升级，使用户对公司产品的粘性越来越强。

5. 房谱科技的三大产品“CRIDAS”、“CRBES”、“CRSIS”曾于 2017 年 12 月被广东省高新技术企业协会认定为“广东省高新技术产品”；2022 年 6 月，房谱科技被深圳市工业和信息化局认定为深圳市“专精特新”中小企业；2022 年 12 月，房谱科技被认定为国家高新技术企业，这是公司继 2018 年之后再次获得此项殊荣，提升了公司的科创能力及品牌影响力。高新产品和高新企业的认定提高了公司品牌和市场地位，增强了公司的盈利能力；而且对未来的业务洽谈、商业合作以及融资等诸多方面带来利好。

6. 2022 年底，房谱科技与数交数据签订了《数据经纪服务合同》，约定由数交数据提供数据经纪服务，数交数据将在全国范围内为房谱科技对接房地产大数据需求方，陆续将房谱科技的数据服务上架至全国各大数据交易场所，在此基础上，双方也将探索建立以数据交易所为媒介的可持续发展的数据流通运营生态新模式。

7. 房谱科技的业务、资产、人员、财务、机构均能完全独立，保持良好的公司独立自主经营能力；会计核算、财务管理、风险管控等各项重大事项内部控制体系运行良好；虽然在报告期内公司未实现盈利，但在行业中的知名度以及在社会上的品牌影响力越来越大，服务领域亦将越来越宽泛；产品会不断更新和升级；平台合作更会不断延伸；经营管理层、核心业务人员队伍稳定，并引进高端管理、技术人才；公司和全体员工均无违法、违纪、违规行为。报告期内公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

报告期内，公司产品进行了全面的升级改版；信息资源和产品架构得到了有效的优化，能够为客户提供更加优质的专业服务。未来，公司将持续加大宣传推广力度，吸引更多的投资机构向公司投资，借助资本的力量不断提高房谱网平台的商业价值，为升至创新层和上市北交所提供强有力的支撑。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	15,600,000.00	1,668,932.77
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	25,000,000.00	797,000.00

公司相继于 2022 年 4 月 26 日和 5 月 24 日召开了第三届董事会第八次会议和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于预计 2022 年度日常性关联交易的议案》：

1. 预计 2022 年度公司与关联方新峰评估关于线上评估报告的委托服务协议，关联交易总金额预计不超过¥1,000.00 万元；预计 2022 年度公司的全资子公司沈阳建大与关联方新峰评估关于线上评估报告的委托服务协议，关联交易总金额预计不超过¥500.00 万元。2022 年，因市场及政策的因素，涉及线上评估技术研发服务实际发生的业务量较少，所以新峰评估与房谱科技该关联交易实际发生¥1,485,536.55 元；在沈阳区域线上评估技术研发服务并不活跃，未实际产生相关业务，所以新峰评估与沈阳建大就该关联交易实际发生¥0.00 元。

2. 预计 2022 年度公司与关联方新峰评估关于新峰评估承租公司办公场所的房屋租赁合同，关联交易总金额预计不超过¥60.00 万元。2022 年初，根据房谱科技与新峰评估各自的经营需求，均有扩大办公场所的可能，所以对该关联交易的发生做出了较高的预计；而房谱科技与新峰评估就提供租赁办公场所服务实际发生的租金金额为¥183,396.22 元。

3. 公司的实际控制人陶宇洁拟于 2022 年度向公司提供借款共计¥2,000.00 万元；公司的实际控制人端然拟于 2022 年度向公司提供借款共计¥500.00 万元；前述借款均为无息借款且不存在抵押等担保情况。2022 年度，控股股东、董事陶宇洁总共累计向房谱科技提供借款¥797,000.00 元；控股股东、董事端然总共累计向房谱科技提供借款¥0.00 元。

上述关联交易是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联交易有利于提高公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不存在损害挂牌公司和其他股东利益的情形，本次关联交易不影响公司的独立性。

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

(四)报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
债权债务往来或担保等事项	24,000,000.00	15,600,294.00

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1. 房谱科技向中国银行深圳分行申请贷款：公司相继于 2021 年 2 月 26 日和 2021 年 3 月 17 日召开第二届董事会第十九次会议和 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司向银行申请抵押贷款的议案》及《关于接受担保暨关联交易的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然拟为公司向银行申请抵押贷款提供不超过¥1,000 万元的连带抵押担保。

上述关联交易是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联交易有利于提高公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不存在损害挂牌公司和其他股东利益的情形，本次关联交易不影响公司的独立性。

报告期内，公司与中国银行深圳分行实际发生的贷款¥2,000,000.00元。

2. 房谱科技向中国建设银行深圳分行申请贷款：公司相继于2021年4月9日和2021年4月26日召开第三届董事会第二次会议和2021年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司该笔抵押贷款提供连带抵押担保。

上述关联交易是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联交易有利于提高公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不存在损害挂牌公司和其他股东利益的情形，本次关联交易不影响公司的独立性。

2021年度至报告期内，公司与中国银行深圳分行实际发生的借贷金额为¥9,950,000.00元。

3. 房谱科技全资子公司向微众银行申请信用贷款：公司于2022年5月23日召开第三届董事会第九次会议，审议通过了《关于全资子公司向银行申请信用贷款的议案》（具体内容以沈阳建大与银行签订的相关合同为准）。

沈阳建大此次申请信用贷款，有利用优化财务结构，补充流动资金，保障业务运营持续健康发展，增强盈利能力；该信用贷款的申请，不会对公司及沈阳建大产生不利影响。

报告期内，沈阳建大与微众银行实际发生的循环借款金额为¥2,370,294.00元。

4. 房谱科技全资子公司向中国银行沈阳沈河支行申请贷款：公司相继于2022年8月26日和2022年9月14日召开第三届董事会第七次会议和2021年第九次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以沈阳建大与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司全资子公司的的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司全资子公司向银行申请抵押贷款提供连带抵押担保。

上述关联交易是公司全资子公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联交易有利于提高公司全资子公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不存在损害挂牌公司和其他股东利益的情形，本次关联交易不影响公司的独立性。

报告期内，沈阳建大与中国银行沈阳沈河支行实际发生的借贷金额为¥1,280,000.00元。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

不涉及。

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年11月24日	2099年1月1日	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015年11月24日	2099年1月1日	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制	2015年11月	2099年1月1日	挂牌	资金占用承诺	承诺不占用	正在履行中

人或控股股东	24日	日		资金	
--------	-----	---	--	----	--

承诺事项履行情况

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

实际控制人/控股股东及董监高避免同业竞争的承诺函

本人/本公司/本机构目前未从事或参与和深圳市房谱网络科技有限公司（以下简称“公司”）存在同业竞争的行为。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人/本公司/本机构承诺如下：

1. 本人/本公司/本机构及本人/本公司/本机构控制的其他企业将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动；或在生产经营上对公司构成竞争业务的任何经济组织担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；或拥有与公司存在竞争关系的任何经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济组织的控制权。

2. 如公司将来扩展业务范围，导致本人/本公司/本机构及本人/本公司/本机构控制的其他企业所生产的产品或所从事的业务与公司构成或可能构成同业竞争，本人/本公司/本机构及本人/本公司/本机构控制的其他企业承诺按照如下方式消除与公司的同业竞争：本人/本公司/本机构承诺不为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与公司同类的业务；本人/本公司/本机构保证不利用自身特殊地位损害公司及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。

3. 本人/本公司/本机构保证本人/本公司/本机构关系密切的家庭成员也遵守以上承诺。

4. 本人/本公司/本机构在持有公司 5%以上股份、担任公司董事、监事、总经理或其他高级管理人员及核心技术人员期间，本承诺函持续有效。

5. 本人/本公司/本机构确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

6. 本承诺函自签署之日起生效，为不可撤销的承诺。

本人/本公司/本机构愿意依法承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

实际控制人/控股股东关于避免资金和其他资产占用的声明和承诺

本人作为深圳市房谱网络科技有限公司（以下简称“公司”）的股东，根据相关法律法规和规范性文件的规定，就避免对公司的资金或其他资产的占用，不可撤销地作出如下声明与承诺：

1. 本人保证本人及本人控制的除公司以外的其他企业严格遵守法律法规和《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度的规定，不会以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用公司的资金或其他资产，不利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

2. 本人承诺如违反上述保证，占用公司及其控股公司的资金或其他资产，而给公司及公司其他股东造成损失的，由本人承担赔偿责任。

(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
银行存款	货币资金	冻结	501.04	0.01%	银行账户未启用
银行存款	货币资金	冻结	19.45	0%	长沙房谱因企业注销，导致银行账户使用受限
总计	-	-	520.49	0.01%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

报告期内，房谱科技的银行存款（开户行：中国民生银行深圳水贝支行）存在账户未启用，银行账户使用受限状态，但不会对公司产生实质性影响。

自报告期末至本报告披露日，该资产已于2023年3月解除限制，该账户已启用。

报告期内，长沙房谱的银行存款（开户行：招商银行长沙分行）存在因企业注销，银行账户使用受限状态，但不会对公司产生实质性影响。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

（一）普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	18,395,710	59.28%	0	18,395,710	59.28%
	其中：控股股东、实际控制人	4,069,899	13.12%	0	4,069,899	13.12%
	董事、监事、高管	141,946	0.46%	0	141,946	0.46%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	12,635,540	40.72%	0	12,635,540	40.72%
	其中：控股股东、实际控制人	12,209,703	39.35%	0	12,209,703	39.35%
	董事、监事、高管	425,837	1.37%	0	425,837	1.37%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		31,031,250	-	0	31,031,250	-
普通股股东人数		34				

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	陶宇洁	8,157,435	0	8,157,435	26.29%	6,118,077	2,039,358	0	0
2	端然	8,122,167	0	8,122,167	26.17%	6,091,626	2,030,541	0	0
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	4,050,000	0	4,050,000	13.05%	0	4,050,000	0	0
4	广东启程青年创业投资合伙企业（有限合伙）	1,875,000	0	1,875,000	6.04%	0	1,875,000	0	0
5	崔荣豪	744,633	0	744,633	2.40%	0	744,633	0	0
6	端木多娇	725,133	0	725,133	2.34%	0	725,133	0	0
7	江峰	450,000	0	450,000	1.45%	0	450,000	0	0
8	姜丽华	444,633	0	444,633	1.43%	0	444,633	0	0
9	兰宇	444,633	0	444,633	1.43%	0	444,633	0	0
10	彭淑媛	435,000	0	435,000	1.40%	0	435,000	0	0
	合计	25,448,634	0	25,448,634	82.00%	12,209,703	13,238,931	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

1. 股东端然和陶宇洁系配偶关系；
2. 股东端然与端木多娇系叔侄关系；
3. 深圳市科瑞达斯投资有限公司的股东和实际控制人系端然和陶宇洁。

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

截至报告期末：

陶宇洁、端然各持有深圳市科瑞达斯投资有限公司 50.00%股份；

陶宇洁持有深圳市房谱网络科技股份有限公司 26.29%股份；

端然持有深圳市房谱网络科技股份有限公司 26.17%股份；

深圳市科瑞达斯投资有限公司持有深圳市房谱网络科技股份有限公司 13.05%股份。

端然，公司董事长、总经理，男，1963年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。

1981年9月至1985年7月本科毕业于沈阳建筑大学建筑机械工程专业；

1985年7月至1989年9月任沈阳建筑大学讲师；
1989年9月至1992年6月就读于大连理工大学研究生院，获得法学与管理工程双硕士学位；
1992年6月至1998年6月，任深房集团股权事务代表、资产部经理；
1998年6月至今，任深圳新峰执行董事、总经理；
2010年9月至今，任沈阳建筑大学客座教授、深圳大学客座教授、中国国家专家网组织工作委员会房地产专家、中国房地产及住宅研究会常务理事、深圳市房地产经纪行业协会监事长；
2008年1月至2015年7月，任香港新峰地产投资顾问有限公司董事；
2009年4月至今，任沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司执行董事；
2012年2月至2015年6月，任深圳市科瑞达斯信息技术有限公司执行董事、总经理；
2013年9月至今，任深圳市房谱网信息技术有限公司执行董事、总经理；
2015年4月至今，任沈阳新峰房地产咨询有限公司执行董事、总经理；
2015年4月至今，任深圳市科瑞达斯投资有限公司执行董事、总经理；
2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技股份有限公司董事长、总经理；
2015年7月30日至今，任大连新峰房地产顾问有限公司执行董事；
2015年8月27日至2019年4月23日，任长沙市新峰房地产咨询有限公司执行董事；
2017年1月21日至今，任深圳市新峰大数据科技有限公司执行董事、总经理；
2017年4月18日至今，任深圳市房谱宝支付科技有限公司执行董事、总经理。

陶宇洁，公司董事，女，1970年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。
1987年9月至1991年6月本科毕业于大连理工大学化工机械专业；
1991年7月至1993年7月在中国建筑东北设计院任助理工程师；
1993年8月至1999年12月，任深圳圳通工程有限公司工程师；
1999年12月至2005年6月，就职于深圳新峰，历任评估部经理、评估部总监、公司副总经理；
2004年至今，在深圳市不动产估价协会担任理事、专家库专家；
2005年7月至今，在深圳市新峰土地房地产评估有限公司担任董事长、总经理；
2008年1月至2015年7月，任香港新峰地产投资顾问有限公司董事；
2008年7月2015年7月，任大连新峰房地产顾问有限公司执行董事；
2009年4月至今，任沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司监事；
2011年1月2015年8月，任长沙市新峰房地产咨询有限公司执行董事、总经理；
2012年2月至2015年6月，任深圳市科瑞达斯信息技术有限公司监事；
2013年9月至今，任深圳市房谱网信息技术有限公司监事；
2013年4月至今，任广东省不动产登记与估价专业人员协会专家；
2015年4月至2015年6月，任深圳市科瑞达斯投资有限公司监事；
2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技股份有限公司董事；
2017年1月21日至今，任深圳市新峰大数据科技有限公司监事；
2017年4月18日至今，任深圳市房谱宝支付科技有限公司监事。

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化，仍为端然、陶宇洁。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	抵押贷款	中国银行深圳分行	金融机构	2,000,000.00	2022年8月23日	2023年8月23日	LPR一年期
2	抵押贷款	中国建行深圳分行	金融机构	9,950,000.00	2021年5月21日	2024年5月21日	LPR一年期
3	信用贷款	微众银行	金融机构	1,345,249.00	2022年5月30日	2024年12月28日	年利率10.71%
4	信用贷款	华润深国投-微众银行旗下	金融机构	440,000.00	2022年6月14日	2024年12月28日	年利率10.71%
5	信用贷款	华能贵诚-微众银行旗下	金融机构	585,045.00	2022年5月31日	2024年12月28日	年利率10.332%
6	抵押贷款	中国银行沈阳沈河支行	金融机构	1,280,000.00	2022年9月16日	2023年9月15日	LPR一年期
合计	-	-	-	15,600,294.00	-	-	-

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
端然	董事长/总经理	男	否	1963年3月	2021年3月25日	2024年3月24日
陶宇洁	董事	女	否	1970年6月	2021年3月25日	2024年3月24日
孟鹤岩	董事	女	否	1977年4月	2021年3月25日	2024年3月24日
朱博平	董事	女	否	1972年5月	2022年12月27日	2024年3月24日
郝志原	董事/副总经理	男	否	1979年2月	2021年3月25日	2024年3月24日
甄广益	监事会主席	男	否	1966年1月	2021年3月25日	2024年3月24日
孙敬	监事	女	否	1959年9月	2021年3月25日	2024年3月24日
邓伟权	监事	男	否	1969年8月	2021年3月25日	2024年3月24日
丁大勇	董事会秘书	男	否	1984年11月	2021年3月25日	2024年3月24日
邱惠娟	财务负责人	女	否	1980年7月	2022年6月1日	2024年3月24日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

陶宇洁与端然系配偶关系;除此之外,董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
邹群芳	财务负责人	离任	无	个人原因离职	-
邱惠娟	财务部会计	新任	财务负责人	公司治理结构需要	-
朱继满	董事	离任	无	客观原因(辞世)	-
朱博平	无	新任	董事	公司治理结构需要	-

关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	0
总经理	否	0
董事会秘书	否	0

财务总监	是	1
------	---	---

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

适用 不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

邱惠娟，女，1980年07月出生，中国国籍，汉族，无境外永久居留权，毕业于暨南大学会计专业，大专学历。

2004年12月至2010年05月，任雅斯特庭院设备（深圳）有限公司财务部会计；

2010年06月至2016年07月，任雅斯特庭院设备（深圳）有限公司财务主管；

2016年08月至2018年04月，任深圳市盈南贸易有限公司财务主管；

2018年05月至2020年06月，任易通全球跨境电商（深圳）有限公司财务主管；

2020年07月至2022年01月，任深圳市英浩控制技术有限公司财务主管；

2022年02月至2022年05月，任深圳市房谱网络科技有限公司财务部会计；

2022年06月01日起，任深圳市房谱网络科技有限公司财务总监。

朱博平，女，1972年5月出生，中国国籍，汉族，无境外永久居留权，毕业于清华大学法学系，法学学士学位。

2001年08月至2005年06月，在博彦科技股份有限公司担任深圳区域负责人；

2005年07月至2021年01月，在广州长溢汽车客运站有限公司担任董事长；

2017年06月至2019年08月，在广州安迅保诚巴士有限公司担任监事；

2018年09月至今，在佛山悦活智能科技有限公司担任董事；

2021年01月至今，在广州启诚创业投资管理有限公司担任总经理；

2021年06月至今，在苏州坤平厚企业管理有限公司担任执行董事；

2021年07月至今，在广东精钢海洋工程股份有限公司担任董事；

2022年09月至今，广州新物创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年09月至今，广州海能一号创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年09月至今，广东海能二号创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年09月至今，在广东霄略创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年09月至今，在广州裕谦企业管理有限公司担任执行董事；

2022年09月至今，在广州微知萌创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年09月至今，在广州镭耕创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年10月至今，在广州银杏投资管理有限公司担任总经理；

2022年11月至今，在广州番禺创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年12月至今，在广东启程创业投资合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人委派代表；

2022年12月27日起，任深圳市房谱网络科技有限公司董事。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	端然同时兼任董事长和总经理

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
销售人员	5	-	-	5
行政人员	19	-	4	15
管理人员	16	-	1	15
技术人员	60	-	9	51
员工总计	100	-	14	86

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	3

本科	40	33
专科	53	47
专科以下	4	3
员工总计	100	86

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

报告期内，员工总数同比有所减少。公司员工的薪酬包括薪金、绩效、奖金等，同时依据相关法律法规，公司参与有关政府机构推行的社会保险计划，根据该计划，公司按照员工月薪一定比例缴纳员工的社会保险。公司重视高素质人才的培养和员工价值的自我提升，通过各种方式加强对员工的培训，包括新员工入职培训、在职人员业务培训、研发人员技能培训、行政管理的企业文化培训等，不断提高公司员工的整体素质，以实现公司与员工的共同发展，实现共赢。报告期内不存在需由公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

房谱科技在挂牌前至报告期内，陆续建立、更新和完善了各项治理制度，体系完整，规范健全；公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》以及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，逐步建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作；公司三会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，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。报告期内以及报告期末至本报告披露日，上述机构和有关人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，均能切实履行应尽的职责和义务。

在未来的经营和管理过程中，公司将根据有关法律法规的规定、股转系统的要求和《公司章程》的规定，继续加强“三会一层”规范运作和规范管理，继续完善公司的管理体系。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，房谱科技确保了全体股东能够充分行使自己的权利，特别是中小股东享有平等地位。

依法依规保障行使表决权：公司股东大会的召集、召开程序均符合公司《章程》、公司《股东大会规则》等的要求，保障股东表决权的合法行使；

充分有效给予行使发言权：年度股东大会聘请有执业资格的律师（国信信扬系公司常年法律顾问服务机构）出席并进行见证；提案审议均符合法定程序，能够有效确保中小股东的发言权；

多种途径及时获悉知情权：公司在法律法规和《章程》允许的范围内，最大限度的保障每位股东的知情权；畅通各种渠道，通过各种途径（包括但不限于电话、微信、电子邮箱等）适时与全体股东共享公司的经营、管理、决策及执行等动态。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，房谱科技重大决策均经董事会审慎评估得出，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规履行了规定的程序。

4、 公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

根据主办券商于 2021 年 7 月 19 日转发的股转系统的有关规定，挂牌公司的章程应当设置投资者保护的专门条款，鉴于此，房谱科技对《公司章程》进行了专项修订，公司于 2021 年 8 月 6 日召开的第三届董事会第六次会议和 2021 年 8 月 25 日召开的 2021 年第八次临时股东大会相继审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，具体内容详见公司于 2021 年 8 月 9 日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于拟修订公司章程公告》和《公司章程》（公告编号：2021-067 号和 2021-068 号）。

（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	3	4	2

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021 年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后 6 个月内举行	否	
2021 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	
2022 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股 10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司每次董事会、监事会、股东大会的召集、召开、表决等程序，均符合《公司法》、《公司章程》、“三会”规则等要求，决议内容符合《公司法》、《公司章程》等规定的情形，各次会议程序运作规范；“三会”成员均符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、“三会”规则等制度积极主动、诚信勤勉地履行职责和义务。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会积极参与及监督公司各项事务；公司的发展稳定有序，本年度内监事会未发现公司存在风险，对公司的监督事项不存在异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1. 机构独立：公司根据《公司法》和《公司章程》的要求，设置股东大会作为最高权力机构、设置董事会为决策机构、设置监事会为监督机构，并设有相应的办公机构和经营部门，各职能部门分工协作，形成独立的运营主体，不受控股股东、实际控制人的干涉，与控股股东控制的其他企业在机构设置、人员及办公场所等方面完全区分开来，不存在混合经营、合署办公的情形。公司各职能部门依照规章制度独立履行各自职能，独立负责公司的经营活动，独立行使公司经营管理职权。

2. 人员独立：公司董事、监事及高级管理人员的选举、任免程序均符合《公司法》和《公司章程》的规定，公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。公司现任高级管理人员，均在公司工作且在公司领取薪酬。公司建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度。公司依法独立与员工签署劳动合同及保密协议，依法缴纳社保，公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

3. 业务独立：公司具有独立的生产经营场所、完整的业务流程以及独立的行政、研发、销售、顾问、运营等业务部门。公司具有独立于公司控股股东和实际控制人的生产经营场所，公司从技术研发、服务体系构建到业务开展，均拥有独立的经营决策权和实施权，形成了独立且行之有效的规范化体系，充分具备面向市场独立经营的能力。

4. 资产独立：公司全体股东出资均已足额实缴，公司具有公司业务运营所需的知识产权，股东个人名下未持有与公司业务相关的知识产权；报告期内公司不存在资产被控股股东、实际控制人占用，或者提供担保的情况。

5. 财务独立：公司逐步完善了规范的财务会计制度和财务核算体系，并建立健全了相应的内部控制制度。公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员；公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司财务独立，不存在被控股股东、实际控制人不当控制的情况。

(三) 对重大内部管理制度的评价

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

公司挂牌至今，依据相关法律法规的要求，结合公司实际情况，公司陆续制定、修订了一批内部管理制度，公司董事会严格按照公司内部控制制度进行公司内部管理及运行。

报告期内，公司内部控制制度在公司业务运营的各关键环节，均得到了较好的贯彻执行，发挥了较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用，截至报告期末，公司管理制度运行良好。公司严格按照有关法律法规和《会计准则》建立了会计核算体系，建立了独立的会计核算制度，确保了业务和会计信息的一致性；同时，进一步加强了预算和成本核算的执行，健全完善了财务监督和管理制度，合法合规的化解了会计核算工作中存在的风险。

1. 会计核算体系：公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司实际情况出发，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. 财务管理体系：公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到井然有序、严格管理，不断更新和完善公司财务管理体系。

3. 风险控制体系：公司时刻紧抓企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风

险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度持续加强风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

为提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，根据相关法律、法规的规定，结合公司实际情况，经 2016 年 3 月 30 日公司第一届董事会第六次会议和 2016 年 4 月 22 日公司的 2015 年度股东大会审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度是指年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因导致年报信息发生重大差错、给公司造成重大经济损失或不良影响时的追究与处理制度。该制度适用于下列人员：公司董事、监事、高级管理人员、公司各部门、控股股东及实际控制人以及与年报信息披露有关的其他人员。董事会办公室负责收集、汇总与追究责任有关的资料，具体事宜由董事会秘书及相关人员负责处理。对于年报信息披露存在重大差错的，董事会办公室应按本制度的规定提出相关处理方案并上报公司董事会批准。

《年报信息披露重大差错责任追究制度》的建立，提高了公司的规范运作水平，增强了信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，强化了对年报信息披露责任人的问责力度，保证了年报信息披露的质量和透明度；公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》并根据真实性、准确性、完整性和及时性的原则编制年度报告，公司自挂牌至今，未发生年度报告重大差错，执行情况良好。

报告期内，不存在有关责任人被问责的情况。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	大信审字[2023]第 21-00003 号			
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室			
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	王海婴 3 年	孙艳明 2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬	18 万元			

审计报告

大信审字[2023]第 21-00003 号

深圳市房谱网络科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市房谱网络科技股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，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，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王海婴

中国 · 北京

中国注册会计师：孙艳明

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	五（一）	5,009,990.29	2,618,473.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	12,860,747.97	13,981,127.12
应收款项融资			
预付款项	五（三）	46,565.84	960,794.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	904,278.07	1,004,348.25
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（五）	48,963.42	12,690.15
流动资产合计		18,870,545.59	18,577,433.62
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	五（六）	-	150,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（七）	295,981.23	337,878.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（八）	4,678,724.43	3,523,583.01

无形资产	五（九）	5,162,717.19	3,590,608.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十）	929,039.30	952,261.97
递延所得税资产	五（十一）	497,923.30	313,224.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,564,385.45	8,867,556.85
资产总计		30,434,931.04	27,444,990.47
流动负债：			
短期借款	五（十二）	3,163,555.44	1,505,925.00
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	五（十三）	646,741.96	188,186.62
预收款项			
合同负债	五（十四）	368,606.81	911,108.79
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十五）	4,159,217.16	3,997,578.87
应交税费	五（十六）	715,588.86	909,445.55
其他应付款	五（十七）	667,172.35	303,638.39
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十八）	1,640,785.21	
其他流动负债	五（十九）	22,116.42	1,132.08
流动负债合计		11,383,784.21	7,817,015.30
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五（二十）	11,369,701.30	9,962,437.50
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十一）	3,395,327.37	3,702,932.60
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（二十二）	2,700,297.76	3,200,297.76

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		17,465,326.43	16,865,667.86
负债合计		28,849,110.64	24,682,683.16
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（二十三）	31,031,250.00	31,031,250.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十四）	4,900,366.78	4,900,366.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十五）	1,473.69	1,473.69
一般风险准备			
未分配利润	五（二十六）	-31,890,090.90	-30,374,579.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,042,999.57	5,558,510.96
少数股东权益		-2,457,179.17	-2,796,203.65
所有者权益（或股东权益）合计		1,585,820.40	2,762,307.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,434,931.04	27,444,990.47

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

（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		2,715,874.38	1,441,922.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	5,872,855.35	8,449,186.52
应收款项融资			
预付款项		7,549.68	495,794.95
其他应收款	十二（二）	12,536,406.96	10,702,171.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		44,494.58	121.14
流动资产合计		21,177,180.95	21,089,196.46
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	十二（三）	3,329,692.06	3,329,692.06
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		160,333.94	205,218.04
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,888,426.38	3,523,583.01
无形资产		1,683,499.14	842,251.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		55,205.73	70,261.77
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,117,157.25	7,971,006.57
资产总计		29,294,338.20	29,060,203.03
流动负债：			
短期借款		1,882,010.55	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		564,941.96	126,786.62
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,038,123.76	1,571,513.18
应交税费		245,653.14	313,606.86
其他应付款		3,114,374.59	2,838,398.25
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			202,830.18
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		824,989.52	
其他流动负债			1,132.08

流动负债合计		8,670,093.52	5,054,267.17
非流动负债：			
长期借款		9,962,036.29	9,962,437.50
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,425,182.60	3,702,932.60
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		12,387,218.89	13,665,370.10
负债合计		21,057,312.41	18,719,637.27
所有者权益（或股东权益）：			
股本		31,031,250.00	31,031,250.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,523,458.19	4,523,458.19
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		-27,317,682.40	-25,214,142.43
所有者权益（或股东权益）合计		8,237,025.79	10,340,565.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,294,338.20	29,060,203.03

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		19,163,054.79	24,498,371.08
其中：营业收入	五（二十七）	19,163,054.79	24,498,371.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,833,408.10	21,719,889.85

其中：营业成本	五（二十七）	4,500,859.84	5,363,648.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十八）	83,934.22	123,535.07
销售费用	五（二十九）	2,708,699.76	2,714,036.91
管理费用	五（三十）	9,805,009.36	9,216,938.49
研发费用	五（三十一）	2,928,374.75	3,749,631.66
财务费用	五（三十二）	806,530.17	552,099.28
其中：利息费用		793,811.32	534,808.95
利息收入		2,797.66	2,087.45
加：其他收益	五（三十三）	678,422.32	128,764.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十四）	-150,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十五）	-648,953.49	-2,287,494.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十六）	14,701.71	1,660,420.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,776,182.77	2,280,170.39
加：营业外收入	五（三十七）	15,439.90	87,332.39
减：营业外支出	五（三十八）	48,581.47	33,247.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,809,324.34	2,334,255.45
减：所得税费用	五（三十九）	-132,837.43	-37,072.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,676,486.91	2,371,328.17
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）		-1,676,486.91	2,371,328.17
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）		-160,975.52	240,355.35
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,515,511.39	2,130,972.82
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		-1,676,486.91	2,371,328.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,515,511.39	2,130,972.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-160,975.52	240,355.35
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.05	0.07
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.05	0.07

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十二（四）	8,001,140.36	12,071,276.13
减：营业成本	十二（四）	1,544,372.41	2,306,637.47
税金及附加		27,579.71	26,283.04
销售费用		1,133,582.41	842,089.20
管理费用		5,592,743.19	5,209,127.69
研发费用		1,696,233.41	1,953,131.91
财务费用		651,278.30	487,024.50
其中：利息费用		644,060.59	477,540.20
利息收入		1,228.27	568.03
加：其他收益		431,350.58	61,735.27
投资收益（损失以“-”号填列）			

其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		126,451.64	-1,504,771.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-298.29	-282.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,087,145.14	-196,336.72
加：营业外收入		10,246.73	12,678.50
减：营业外支出		26,641.56	29,183.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,103,539.97	-212,842.19
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,103,539.97	-212,842.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,103,539.97	-212,842.19
（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		-2,103,539.97	-212,842.19
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		20,166,983.25	23,394,650.95
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		12,125.02	
收到其他与经营活动有关的现金		3,524,384.45	2,418,280.14
经营活动现金流入小计		23,703,492.72	25,812,931.09
购买商品、接受劳务支付的现金		968,000.00	2,251,641.82
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		11,282,762.79	11,643,399.20
支付的各项税费		1,182,757.00	1,892,718.60
支付其他与经营活动有关的现金		8,539,744.74	9,003,254.46
经营活动现金流出小计		21,973,264.53	24,791,014.08
经营活动产生的现金流量净额		1,730,228.19	1,021,917.01
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		16,426.97	3,159,092.36
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		16,426.97	3,159,092.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,332,925.87	2,420,654.64
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,332,925.87	2,420,654.64
投资活动产生的现金流量净额		-2,316,498.90	738,437.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		500,000.00	
取得借款收到的现金		5,650,000.00	2,950,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		797,000.00	3,235,200.00
筹资活动现金流入小计		6,947,000.00	6,185,200.00
偿还债务支付的现金		2,597,855.77	2,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		524,400.63	482,964.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		797,000.00	3,601,200.00
筹资活动现金流出小计		3,919,256.40	6,184,164.99
筹资活动产生的现金流量净额		3,027,743.60	1,035.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7.97	-2.22
五、现金及现金等价物净增加额		2,441,480.86	1,761,387.52
加：期初现金及现金等价物余额		2,567,988.94	806,601.42
六、期末现金及现金等价物余额		5,009,469.80	2,567,988.94

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

(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		10,971,391.60	11,780,480.10
收到的税费返还		133.95	
收到其他与经营活动有关的现金		5,329,232.74	6,574,326.51
经营活动现金流入小计		16,300,758.29	18,354,806.61
购买商品、接受劳务支付的现金		900,000.00	1,992,641.82
支付给职工以及为职工支付的现金		4,075,900.73	4,849,625.96
支付的各项税费		425,273.84	1,168,390.89
支付其他与经营活动有关的现金		9,984,477.56	8,194,220.58
经营活动现金流出小计		15,385,652.13	16,204,879.25
经营活动产生的现金流量净额		915,106.16	2,149,927.36
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		1,426.97	500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,426.97	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,045,049.97	917,842.71
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		1,045,049.97	917,842.71
投资活动产生的现金流量净额		-1,043,623.00	-917,342.71
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		2,000,000.00	1,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		797,000.00	3,235,200.00
筹资活动现金流入小计		2,797,000.00	4,685,200.00
偿还债务支付的现金		120,000.00	600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		478,051.79	431,621.24
支付其他与筹资活动有关的现金		797,000.00	3,601,200.00
筹资活动现金流出小计		1,395,051.79	4,632,821.24
筹资活动产生的现金流量净额		1,401,948.21	52,378.76
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		1,273,431.37	1,284,963.41
加：期初现金及现金等价物余额		1,441,922.52	156,959.11
六、期末现金及现金等价物余额		2,715,353.89	1,441,922.52

(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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		- 30,374,579.51	- 2,796,203.65	2,762,307.31
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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		- 30,374,579.51	- 2,796,203.65	2,762,307.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,515,511.39	339,024.48	- 1,176,486.91
（一）综合收益总额											-1,515,511.39	-160,975.52	- 1,676,486.91
（二）所有者投入和减少资本												500,000.00	500,000.00

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-	-	1,585,820.40
											31,890,090.90	2,457,179.17	

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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-	-	390,979.14
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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-	-	390,979.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,130,972.82	240,355.35	2,371,328.17
（一）综合收益总额											2,130,972.82	240,355.35	2,371,328.17

(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	31,031,250.00				4,900,366.78			1,473.69		-	-	2,762,307.31
										30,374,579.51	2,796,203.65	

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

(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	31,031,250.00				4,523,458.19						-25,214,142.43	10,340,565.76
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-25,214,142.43	10,340,565.76
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-2,103,539.97	-2,103,539.97
(一) 综合收益总额											-2,103,539.97	-2,103,539.97
(二) 所有者投入和减少												

资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-27,317,682.40	8,237,025.79

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	31,031,250.00				4,523,458.19						-25,001,300.24	10,553,407.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-25,001,300.24	10,553,407.95
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-212,842.19	-212,842.19
(一) 综合收益总额											-212,842.19	-212,842.19
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-25,214,142.43	10,340,565.76

三、 财务报表附注

深圳市房谱网络科技有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

深圳市房谱网络科技有限公司(以下简称公司或本公司)前身系深圳市科瑞达斯信息技术有限公司(以下简称科瑞达斯有限), 由端然、陶宇洁发起设立, 于2012年2月20日在深圳市市场监督管理局登记注册, 总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为91440300591863771T的营业执照, 注册资本31,031,250.00元, 股份总数31,031,250股(每股面值1元)。其中, 有限售条件的流通股份12,635,540股; 无限售条件的流通股份18,395,710股。公司股票于2015年11月24日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属于信息传输、软件和信息技术服务业。主要经营活动为房地产系统应用软件开发, 地产大数据服务, 传统顾问策划服务及自动估价咨询服务, 经营电子商务、网络商务服务。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经公司2023年4月25日第三届董事会第十二次会议批准对外报出。

(四) 合并财务报表范围

本公司将深圳市房谱网信息技术有限公司、深圳市新峰地产顾问有限公司、沈阳新峰房地产咨询有限公司、沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司、大连新峰房地产顾问有限公司、深圳市房谱宝支付科技有限公司和深圳市新峰大数据科技有限公司、公信国际咨询(深圳)有限公司8家子公司纳入本期合并财务报表范围, 情况详见“本附注六、合并范围的变更”“本附注七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司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-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力,本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期,并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的,按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,应当调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债,在购买日以公允

价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，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差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，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。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计

算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资

资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率【或交易发生日即期汇率的近似汇率】折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率【或按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算】。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债。财务担保合同（贷款承诺）负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

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，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（十一）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，

并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——应收合并范围内关联方款项组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十二）合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司对于合同资产（无论是否含重大融资成分），均采用简化方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制,是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等;对被投资单位具有重大影响,是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时,具有重大影响。或虽不足 20%,但符合下列条件之一时,具有重大影响:在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表;参与被投资单位的政策制定过程;向被投资单位派出管理人员;被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料;与被投资单位之间发生重要交易。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认:与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为:房屋及建筑物、电子设备、办公设备等;折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。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之外,本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-50	10	1.80-4.50
电子设备	3-5	0、3	19.40-33.33
办公设备	3-5	0、5	19.00-31.67
运输设备	4-5	0	20.00-25.00

(十五) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产,按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。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。自行开发的无形资产,其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为:使用寿命有限无形资产采用直线法摊销,并在年度终了,对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相

应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5-10	直线法
著作权	10	直线法

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，符合资本化条件的，于发生时计入开发支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十六) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立

产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十七) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的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。

(十八) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利

时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十九) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

合同包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价以及应付客户对价等因素的影响，并假定将按照现有合同的约定向客户转移商品，且该合同不会被取消、续约或变更。

2. 本公司收入确认的具体原则

按照提供劳务方式的不同，区分为平台新房代理销售收入、平台数据服务收入、顾问策划收入、软件销售收入等。

各种收入确认原则如下：

（1）平台新房代理销售收入

公司为房地产企业代理房产销售，每月根据所代理房产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费或者按照固定金额收取代理费，确认代理销售收入的实现。

（2）平台数据服务收入

公司平台数据服务收入主要是向开发商收取的数据服务费，公司根据合同约定授予客户一定期间信息系统使用权限，在约定期间确认收入。

（3）顾问策划收入

公司根据合同约定为客户提供的顾问策划服务已完成并预期可获得相应报酬时，确认收入的实现。

（4）软件销售收入

公司按照合同约定的标准和条件将商品控制权转移给客户时确认软件销售收入。

（二十一）合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

（二十二） 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，

在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予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十四) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计

提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），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；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

2. 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

（二十五）其他重要的会计政策和会计估计

无。

（二十六）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

无。

四、税项

(一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、6%、3%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%

(二)各公司适用增值税税率情况表：

公司名称	税率
本公司	6%、13%
深圳市房谱网络科技股份有限公司大连分公司	6%
深圳市房谱网络科技股份有限公司沈阳分公司	6%
深圳市房谱网络科技股份有限公司烟台分公司	3%
深圳市房谱网络科技股份有限公司潍坊分公司	3%
深圳市房谱网络科技股份有限公司长沙分公司	6%
大连新峰房地产顾问有限公司	6%
大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司	3%
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	6%
沈阳新峰房地产咨询有限公司	6%
深圳市新峰地产顾问有限公司	6%
深圳市房谱网信息技术有限公司	3%
深圳市新峰大数据科技有限公司	3%
深圳市房谱宝支付科技有限公司	3%
公信国际咨询（深圳）有限公司	3%

(三)重要税收优惠及批文

1. 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。2022 年 12 月 19 日，本公司经批准被认定为高新技术企业，证书编号 GR202244208162，有效期三年，在该有效期内，本公司所得税适用 15% 优惠税率。2021 年 9 月 24 日，沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司经批准被认定为高新技术企业，证书编号 GR202121000115，有效期三年，在该有效期内，沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司所得税适用 15% 优惠税率。

2. 根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号), 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号) 第二条规定的优惠政策基础上, 再减半征收企业所得税。

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) 第二条, 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司及除沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司外的其他子公司均适用此规定。

3. 根据财税〔2018〕99 号规定, 企业开展研发活动中实际发生的研发费用, 未形成无形资产计入当期损益的, 在按规定据实扣除的基础上, 在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间, 再按照实际发生额的 75% 在税前加计扣除; 形成无形资产的, 在上述期间按照无形资产成本的 175% 在税前摊销。根据《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号) 规定: 税收优惠政策已经到期的, 执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。本公司及子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司均适用此规定。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,255,227.54	795,248.32
银行存款	3,754,762.75	1,773,224.83
其他货币资金		50,000.00
合计	5,009,990.29	2,618,473.15

存在对变现有限制的款项

开户行	账号	金额	使用受限制原因
中国民生银行股份有限公司深圳水贝支行	172585032	501.04	账户未启用
招商银行股份有限公司长沙分行营业部	731905769110501	19.45	分公司工商注销
合计	——	520.49	——

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,499,291.67	8,149,486.19
1 至 2 年	6,339,942.12	8,500,336.06
2 至 3 年	2,596,922.80	577,760.00
3 年以上	601,636.20	705,119.93
减：坏账准备	4,177,044.82	3,951,575.06
合计	12,860,747.97	13,981,127.12

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	7,368.00	0.04	7,368.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	17,030,424.79	99.96	4,169,676.82	24.48
其中：账龄组合	17,030,424.79	99.96	4,169,676.82	24.48
合计	17,037,792.79	100.00	4,177,044.82	24.52

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	7,368.00	0.04	7,368.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	17,925,334.18	99.96	3,944,207.06	22.00
其中：账龄组合	17,925,334.18	99.96	3,944,207.06	22.00
合计	17,932,702.18	100.00	3,951,575.06	22.04

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
烟台兴盛置业有限公司	7,368.00	7,368.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
合计	7,368.00	7,368.00			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	7,499,291.67	5.00	374,964.58	8,149,486.19	5.00	407,474.31
1至2年	6,339,942.12	30.00	1,901,982.64	8,500,336.06	30.00	2,550,100.82
2至3年	2,596,922.80	50.00	1,298,461.40	577,760.00	50.00	288,880.00
3年以上	594,268.20	100.00	594,268.20	697,751.93	100.00	697,751.93
合计	17,030,424.79	24.48	4,169,676.82	17,925,334.18	22.00	3,944,207.06

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备	7,368.00					7,368.00
账龄组合坏账准备	3,944,207.06	1,743,389.57	1,094,436.08	423,483.73		4,169,676.82
合计	3,951,575.06	1,743,389.57	1,094,436.08	423,483.73	-	4,177,044.82

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	收回方式
建信住房服务有限责任公司	1,020,000.00	收回款项
南宁市住房和城乡建设局	32,811.00	收回款项
清远嘉烨房地产开发有限公司	25,200.00	收回款项
腾讯云计算（北京）有限责任公司	12,125.08	收回款项
广州南沙经济技术开发区建设和交通局	2,800.00	收回款项
辽宁融创置业有限公司	1,500.00	收回款项
合计	1,094,436.08	—

4. 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销的应收账款金额为 423,483.73 元。

其中：本期实际核销的重要应收账款情况

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
长沙市富盾置业有限公司	服务费	166,489.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南春城置业有限公司	服务费	132,621.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙鑫苑万卓置业有限公司	服务费	22,400.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市祥华房地产开发有限公司	服务费	22,000.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市金地房地产开发有限公司	服务费	21,318.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南易选房房地产服务有限	服务费	11,487.00	分公司注销无法收回	企业审批	否

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
公司					
湖南省源城置业有限公司	服务费	11,121.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙兴和顺置业有限公司	服务费	10,000.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南秀龙地产置业有限公司	服务费	7,123.83	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南白云投资发展有限公司	服务费	6,731.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市鸿博置业有限公司	服务费	6,390.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南凯风房地产有限公司	服务费	5,802.90	分公司注销无法收回	企业审批	否
合计	—	423,483.73	—	—	—

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	5,930,188.23	34.80	1,844,233.16
综合开发研究院(中国·深圳)	1,006,950.00	5.91	86,960.00
深圳市势道咨询有限公司	895,500.00	5.26	268,650.00
辽宁奕丰实业集团有限公司	616,000.00	3.62	308,000.00
沈阳市蒲河万达地产开发有限公司 大连兆赢商业管理有限公司	414,898.11	2.44	94,544.91
合计	8,863,536.34	52.02	2,602,388.07

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	46,550.34	99.97	534,792.45	55.66
1至2年			425,987.00	44.34
2至3年			15.50	0.00
3年以上	15.50	0.03		
合计	46,565.84	100.00	960,794.95	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
沈阳金利高商业有限公司	33,146.19	71.18
北京仲量联行物业管理服务有限公司沈阳分公司	8,744.15	18.78
深圳市星帮尼环保科技有限公司	3,360.00	7.22
保利发展控股集团股份有限公司	1,300.00	2.79
深圳市鸿运来园林工程有限公司	15.50	0.03

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
合计	46,565.84	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	906,557.76	1,006,627.94
减：坏账准备	2,279.69	2,279.69
合计	904,278.07	1,004,348.25

1. 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,779.69	1,779.69
押金、保证金、备用金	684,827.51	754,800.05
应收暂付款	219,950.56	250,048.20
减：坏账准备	2,279.69	2,279.69
合计	904,278.07	1,004,348.25

2. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	341,250.64	459,225.23
1 至 2 年	212,474.32	93,902.85
2 至 3 年	57,186.94	156,837.06
3 年以上	295,645.86	296,662.80
减：坏账准备	2,279.69	2,279.69
合计	904,278.07	1,004,348.25

3. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额		1,779.69	500.00	2,279.69
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
— 转回第二阶段				
— 转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日		1,779.69	500.00	2,279.69

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）	
余额				

其中：第三阶段已发生信用减值的其他应收款明细

债务单位	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	划分原因
深圳市物业管理有限公司	500.00	500.00	100.00	无法收回
合计	500.00	500.00	100.00	—

4. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
个别计提坏账准备	500.00					500.00
账龄组合坏账准备	1,779.69					1,779.69
合计	2,279.69		-	-	-	2,279.69

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
深圳市鸿隆兴业投资咨询有限公司	保证金	159,801.20	1-2 年	17.63	
深圳市世纪中心物业服务服务有限公司	押金	119,628.80	5 年以上	13.20	
深圳市路德利电子商贸有限公司	房屋押金	96,636.00	1 年以内	10.66	
沈阳金利高商业有限公司	押金+保证金	138,532.50	1 年以内、3-4 年	15.28	
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	应收暂付款	76,223.31	3 年以上	8.40	
合计	—	590,821.81	—	65.17	

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	25,264.43	6,075.14
预缴税费	23,698.99	6,615.01
合计	48,963.42	12,690.15

(六) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资				150,000.00		
合计				150,000.00		

对联营企业投资

项目	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
长沙市新峰房地产咨询有限公司	150,000.00			- 150,000.00							
合计	150,000.00			- 150,000.00							

(七) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	295,981.23	337,878.40
减：减值准备		
合计	295,981.23	337,878.40

固定资产情况

项目	电子设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,790,261.50	446,868.08	632,863.42	2,869,993.00
2. 本期增加金额	109,539.63		2,488.00	112,027.63
(1) 购置	109,539.63		2,488.00	112,027.63
3. 本期减少金额	1,396.97	126,190.08		127,587.05
(1) 处置或报废	1,396.97	126,190.08		127,587.05
4. 期末余额	1,898,404.16	320,678.00	635,351.42	2,854,433.58
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,504,230.12	446,868.08	581,016.40	2,532,114.60
2. 本期增加金额	145,968.71		7,627.80	153,596.51
(1) 计提	145,968.71		7,627.80	153,596.51
3. 本期减少金额	1,068.68	126,190.08		127,258.76
(1) 处置或报废	1,068.68	126,190.08		127,258.76
4. 期末余额	1,649,130.15	320,678.00	588,644.20	2,558,452.35
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	249,274.01		46,707.22	295,981.23
2. 期初账面价值	286,031.38		51,847.02	337,878.40

(八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,915,092.23	3,915,092.23
2. 本期增加金额	2,123,709.81	2,123,709.81
(1) 新增租赁	2,123,709.81	2,123,709.81
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	6,038,802.04	6,038,802.04
二、累计折旧		
1. 期初余额	391,509.22	391,509.22
2. 本期增加金额	968,568.39	968,568.39
(1) 计提	968,568.39	968,568.39
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,360,077.61	1,360,077.61
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,678,724.43	4,678,724.43
2. 期初账面价值	3,523,583.01	3,523,583.01

(九) 无形资产

项目	著作权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	3,802,243.23	11,000.00	3,813,243.23
2. 本期增加金额	2,064,664.03		2,064,664.03
(1) 购置			
(2) 内部研发	2,064,664.03		2,064,664.03
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	5,866,907.26	11,000.00	5,877,907.26
二、累计摊销			
1. 期初余额	211,634.27	11,000.00	222,634.27
2. 本期增加金额	492,555.80		492,555.80
(1) 计提	492,555.80		492,555.80
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	704,190.07	11,000.00	715,190.07
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			

项目	著作权	软件	合计
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,162,717.19		5,162,717.19
2. 期初账面价值	3,590,608.96		3,590,608.96

(十) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
房屋使用权	882,000.20		195,999.96		686,000.24
办公室装修	70,261.77	196,000.00	23,222.71		243,039.06
合计	952,261.97	196,000.00	219,222.67		929,039.30

(十一) 递延所得税资产

1. 递延所得税资产不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
资产减值准备	497,923.30	1,991,693.18	313,224.51	1,252,898.05
合计	497,923.30	1,991,693.18	313,224.51	1,252,898.05

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,187,631.33	2,700,956.70
可抵扣亏损	42,708,847.33	34,058,654.25
合计	44,896,478.66	36,759,610.95

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情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2022 年度	-	3,916,775.50	
2023 年度	1,611,068.49	1,611,068.49	
2024 年度	2,265,323.19	2,265,323.19	
2025 年度	7,204,614.75	5,046,190.08	
2026 年度	652,311.49	917,406.32	
2027 年度	5,154,800.09		
2028 年度	12,948,079.36	12,948,079.36	
2029 年度	6,018,325.36	6,018,325.36	
2030 年度	1,095,781.50	1,095,781.50	
2031 年度	1,781,200.21	239,704.45	
2032 年度	3,977,342.89		
合计	42,708,847.33	34,058,654.25	

(十二) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	3,163,555.44	1,505,925.00
合计	3,163,555.44	1,505,925.00

1、2022年8月，本公司与中国银行深圳市分行签订了《流动资金借款合同》，合同编号为2022年圳中银上普流借字第0537号，借款金额为人民币200万元，借款期限自2022年8月23日至2023年8月23日。针对此笔借款，本公司实际控制人陶宇洁提供最高额（房产）抵押担保，本公司实际控制人端然和陶宇洁提供保证。

2、2022年9月，本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与中国银行沈阳沈河支行签订了《人民币循环借款合同》，合同编号为2022年沈中银沈借字084号，借款金额为人民币128万元，借款期限自2022年9月16日至2023年9月15日。针对此笔借款，本公司实际控制人端然和陶宇洁提供最高额（房产）抵押担保和保证。

(十三) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	462,555.34	56,531.62
1年以上	184,186.62	131,655.00
合计	646,741.96	188,186.62

(十四) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
服务费	368,606.81	911,108.79
合计	368,606.81	911,108.79

(十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	3,963,862.04	12,332,259.42	12,174,176.13	4,121,945.33
离职后福利-设定提存计划	30,271.83	1,006,883.96	1,006,883.96	30,271.83
辞退福利	3,445.00	157,917.00	154,362.00	7,000.00
一年内到期的其他福利				
合计	3,997,578.87	13,497,060.38	13,335,422.09	4,159,217.16

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,733,803.36	11,227,929.95	11,185,498.44	2,776,234.87
职工福利费		76,542.56	76,542.56	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
社会保险费	15,689.80	616,775.54	616,775.54	15,689.80
其中：医疗及生育保险费	14,729.20	595,890.27	595,890.27	14,729.20
工伤保险费	960.60	19,891.76	19,891.76	960.60
其他		993.51	993.51	
住房公积金	26,611.20	315,242.00	198,790.00	143,063.20
工会经费和职工教育经费	1,187,757.68	94,573.71	95,373.93	1,186,957.46
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		1,195.66	1,195.66	
合计	3,963,862.04	12,332,259.42	12,174,176.13	4,121,945.33

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	29,471.33	976,169.92	976,169.92	29,471.33
失业保险费	800.50	30,714.04	30,714.04	800.50
企业年金缴费				
合计	30,271.83	1,006,883.96	1,006,883.96	30,271.83

(十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	469,322.99	610,709.77
企业所得税	134,613.83	133,633.65
房产税		5,138.40
土地使用税		36.00
个人所得税	52,690.35	57,087.17
城市维护建设税	28,022.70	52,960.20
教育费附加	13,536.64	24,347.83
地方教育附加	8,762.70	15,652.88
堤防费	122.40	122.40
其他税费	8,517.25	9,757.25
合计	715,588.86	909,445.55

(十七) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	667,172.35	303,638.39
合计	667,172.35	303,638.39

1. 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
往来款	316,213.70	147,704.27

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	8,457.00	8,457.00
员工代垫款	181,357.54	93,501.98
应付暂收款	159,144.11	49,975.14
其他	2,000.00	4,000.00
合计	667,172.35	303,638.39

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会	100,000.00	历史遗留
合计	100,000.00	—

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	1,640,785.21	
合计	1,640,785.21	

(十九) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	22,116.42	1,132.08
合计	22,116.42	1,132.08

(二十) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,407,665.01	1,407,665.01
抵押+保证借款	9,962,036.29	9,962,437.50
合计	11,369,701.30	9,962,437.50

1、2021 年 2 月，本公司与中国建设银行深圳分行签订编号为 2021-1016-681965（端然）的《云快借款合同》，借款额度为人民币 995.00 万元，额度有效期为 2021 年 5 月 21 日至 2024 年 5 月 21 日，本公司与端然为共同借款人。针对此笔借款，公司实际控制人陶宇洁提供最高额（房产）抵押担保和保证。

2、2022 年 5 月至 12 月，本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与深圳前海微众银行股份有限公司签订 4 笔借款合同，借款金额合计 1,345,249.00 元，具体明细如下：

序号	借款合同编号	借款金额	借款期限（月）	放款日	到期日	保证人
1	GHDJJNS020221222005860	15,000.00	24 个月	2022/12/22	2024/12/28	
2	GHDJJNS020221103006654	100,030.00	24 个月	2022/11/6	2024/10/28	
3	GHDJJNS020220530001065	500,000.00	24 个月	2022/5/30	2024/5/29	端然
4	GHDJJNS020220823007688	730,219.00	24 个月	2022/8/26	2024/8/28	
合计		1,345,249.00				

2022年5月至12月本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与华润深国投信托有限

公司签订3笔借款合同，借款金额合计440,000.00元，具体明细如下：

序号	借款合同编号	借款金额	借款期限 (月)	放款日	到期日	保证人
1	GHDJJNS020221215044346	140,000.00	24个月	2022/12/15	2024/12/28	端然
2	GHDJJNS020221216042287	100,000.00	24个月	2022/12/16	2024/12/28	
3	GHDJJNS020220614013097	200,000.00	24个月	2022/6/14	2024/6/28	端然
合计		440,000.00				

2022年5月至12月本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与华能贵诚信托有限公

司签订5笔借款合同，借款金额合计585,045.00元，具体明细如下：

序号	借款合同编号	借款金额	借款期限 (月)	放款日	到期日	保证人
1	GHDJJNS020221222005864	35,000.00	24个月	2022/12/22	2024/12/28	端然
2	GHDJJNS020221213004708	150,045.00	24个月	2022/12/16	2024/12/28	
3	GHDJJNS020221118022753	100,000.00	24个月	2022/11/18	2024/11/28	端然
4	GHDJJNS020220531020122	200,000.00	24个月	2022/5/31	2024/5/28	端然
5	GHDJJNS020220815022521	100,000.00	24个月	2022/8/15	2024/8/28	
合计		585,045.00				

(二十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	5,440,350.00	4,161,900.85
减：未确认融资费用	404,237.42	458,968.25
减：一年内到期的租赁负债	1,640,785.21	
合计	3,395,327.37	3,702,932.60

(二十二) 预计负债

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
诉讼	3,200,297.76		500,000.00	2,700,297.76	
合计	3,200,297.76		500,000.00	2,700,297.76	

(二十三) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	31,031,250.00	-	-	-	-	-	31,031,250.00

(二十四) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	4,900,366.78			4,900,366.78
合计	4,900,366.78			4,900,366.78

(二十五) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	1,473.69			1,473.69
合计	1,473.69			1,473.69

(二十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-30,374,579.51	-32,505,552.33
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-30,374,579.51	-32,505,552.33
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,515,511.39	2,130,972.82
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-31,890,090.90	-30,374,579.51

(二十七) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	18,979,658.57	4,326,012.42	24,364,408.82	5,234,267.35
平台新房代理销售收入			941,274.66	351,886.80
顾问策划	5,402,122.60	1,664,008.14	8,192,264.09	2,378,094.05
平台数据服务	11,121,125.42	2,504,583.57	8,927,285.19	891,353.42
软件开发服务	1,485,536.55		6,303,584.88	1,612,933.08
咨询服务	970,874.00	157,420.71		
二、其他业务小计	183,396.22	174,847.42	133,962.26	129,381.09
租金收入	183,396.22	174,847.42	133,962.26	129,381.09
合计	19,163,054.79	4,500,859.84	24,498,371.08	5,363,648.44

(二十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税		8,564.00
土地使用税		30.00
城市维护建设税	48,940.83	65,944.91
教育费附加	20,470.49	28,694.78
地方教育附加	13,964.30	18,161.38
印花税	78.60	1,240.00
其他	480.00	900.00
合计	83,934.22	123,535.07

(二十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	632,851.86	874,305.49
办公费	23,132.02	84,400.80
广告费及业务宣传费	1,071,330.58	92,923.21
差旅费及交通费（汽车使用费）	123,845.80	395,028.50
业务招待费	323,957.43	621,734.41
活动费	12,572.00	8,280.00
项目调研费	456,439.00	462,296.00
折旧费	52,306.92	52,306.92
其他	12,264.15	122,761.58
合计	2,708,699.76	2,714,036.91

(三十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,319,243.48	5,161,949.77
租金及物业管理费	904,744.73	1,059,741.74
办公费	590,187.26	365,056.97
差旅费	303,427.72	401,454.64
折旧摊销	1,573,374.88	841,674.31
业务招待费	191,702.29	210,015.91
中介机构费	547,719.31	602,402.17
通讯费	210,489.48	224,943.96
水电费	80,621.19	55,033.40
技术服务费	1,166.00	181,512.39
装修费	15,241.04	10,018.68
其他	67,091.98	103,134.55
合计	9,805,009.36	9,216,938.49

(三十一) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,590,122.62	3,402,281.70
租金及物业管理费		
折旧摊销	32,628.80	40,175.70
材料费	305,623.33	286,422.30
劳务费		9,708.74
其他		11,043.22
合计	2,928,374.75	3,749,631.66

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	793,811.32	534,808.95
减：利息收入	2,797.66	2,087.45
汇兑损失		2.22
减：汇兑收益	7.97	
手续费支出	15,524.48	19,375.56
其他支出		
合计	806,530.17	552,099.28

(三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
代扣代缴个税手续费返还	2,543.10	2,672.67	收益相关
税收优惠	71,622.23	10,344.21	收益相关
稳岗补贴	29,981.99	50,187.12	收益相关
以工代训	17,075.00	65,560.00	收益相关
2022年高新技术企业培育资助	100,000.00		收益相关
2021年深圳市著作权登记资助	7,200.00		收益相关
2022年第五次产业发展专项基金	250,000.00		收益相关
高新技术企业奖励金	200,000.00		收益相关
合计	678,422.32	128,764.00	

(三十四) 投资收益（损失以“－”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-150,000.00	
合计	-150,000.00	

(三十五) 信用减值损失（损失以“－”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-648,953.49	-2,285,715.29
其他应收款信用减值损失		-1,779.69
合计	-648,953.49	-2,287,494.98

(三十六) 资产处置收益（损失以“－”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	14,701.71	1,660,702.83
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失		-282.69
合计	14,701.71	1,660,420.14

(三十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付款项	5,174.40		5,174.40

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿收入		84,554.74	
其他	10,265.50	2,777.65	10,265.50
合计	15,439.90	87,332.39	15,439.90

(三十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	18,942.42	33,244.67	18,942.42
其他	29,639.05	2.66	29,639.05
合计	48,581.47	33,247.33	48,581.47

(三十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	51,861.36	155,663.02
递延所得税费用	-184,698.79	-192,735.74
合计	-132,837.43	-37,072.72

(四十) 现金流量表

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,797.66	2,087.45
政府补助收入	606,800.09	90,061.88
保证金及押金	281,504.00	42,772.40
往来款	2,632,108.40	2,172,331.55
经营活动有关的营业外收入	19.90	77,431.40
其他	1,154.40	33,595.46
合计	3,524,384.45	2,418,280.14

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	15,524.48	19,375.56
付现费用	5,144,142.18	5,337,801.74
保证金及押金	375,468.50	259,060.74
往来款	3,001,609.58	3,353,842.56
经营活动有关的营业外支出	3,000.00	33,173.86
合计	8,539,744.74	9,003,254.46

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款项	797,000.00	3,235,200.00
合计	797,000.00	3,235,200.00

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款项	797,000.00	3,601,200.00
合计	797,000.00	3,601,200.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,676,486.91	2,371,328.17
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	648,953.49	2,287,494.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	153,596.51	220,429.94
使用权资产折旧	968,568.39	391,509.22
无形资产摊销	492,555.80	211,634.27
长期待摊费用摊销	219,222.67	201,018.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	14,701.71	1,660,420.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	793,803.35	534,808.95
投资损失（收益以“-”号填列）	150,000.00	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	184,698.79	192,735.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,800,477.59	1,532,450.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,979,892.98	4,875,601.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,730,228.19	1,021,917.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		

项目	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	5,009,469.80	2,567,988.94
减：现金的期初余额	2,567,988.94	806,601.42
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,441,480.86	1,761,387.52

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,009,469.80	2,567,988.94
其中：库存现金	1,255,227.54	795,248.32
可随时用于支付的银行存款	3,754,242.26	1,772,740.62
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	5,009,469.80	2,567,988.94

(四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	520.49	账户未启用等
合计	520.49	--

(四十三) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			94.25
其中：美元	8.11	6.9646	56.48
港币	42.28	0.8933	37.77

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市房谱网信息技术有限公司	深圳	深圳	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；电子商务	100.00		同一控制下合并
深圳市新峰地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	65.96		同一控制下合并

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳新峰房地产咨询有限公司	沈阳	沈阳	房地产顾问、销售、咨询、代理，策划，经纪	87.50		同一控制下合并
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	沈阳	沈阳	计算机系统研发，软件开发；房地产信息系统技术开发	100.00		同一控制下合并
大连新峰房地产顾问有限公司	大连	大连	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	72.00		同一控制下合并
深圳市房谱宝支付科技有限公司	深圳	深圳	线上支付技术开发、技术咨询、技术推广；从事广告业务；销售电子产品，租赁电子产品；计算机系统集成	100.00		直接设立
深圳市新峰大数据科技有限公司	深圳	深圳	大数据应用平台和系统集成，大数据分析与技术解决；网上从事商贸活动	100.00		直接设立
公信国际咨询(深圳)有限公司	深圳	深圳	企业管理、咨询、评估等	51.00		直接设立

2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	大连新峰房地产顾问有限公司	28.00%	-32,617.00		-698,811.83
2	沈阳新峰房地产咨询有限公司	12.50%	-102,521.98		-758,357.96
3	深圳市新峰地产顾问有限公司	34.04%	-74,194.71		-1,547,675.88
4	公信国际咨询(深圳)有限公司	49.00%	48,358.17		547,666.50

2. 重要的非全资子公司主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末余额					
	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
大连新峰房地产顾问有限公司	2,702,590.77	180,782.11	2,883,372.88	5,379,129.40		5,379,129.40
沈阳新峰房地产咨询有限公司	1,493,899.10	139,797.25	1,633,696.35	7,614,190.14	86,369.91	7,700,560.05
深圳市新峰地产顾问有限公司	344,975.52	703,890.61	1,048,866.13	2,971,613.87	2,700,297.76	5,671,911.63
公信国际咨询(深圳)有限公司	503,218.57	1,309,936.25	1,813,154.82	696,787.74	519,088.48	1,215,876.22

(续上表)

子公司名称	期初余额					
	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
大连新峰房地产顾问有限公司	2,486,754.27	143,995.44	2,630,749.71	5,010,016.96	-	5,010,016.96
沈阳新峰房地产咨询有限公司	1,296,898.27	205.52	1,297,103.79	6,543,791.68	-	6,543,791.68
深圳市新峰地产顾问有限公司	496,126.15	899,890.57	1,396,016.72	2,600,787.06	3,200,297.76	5,801,084.82

子公司名称	期初余额					
	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
问有限公司						
公信国际咨询（深圳）有限公司	588.45	-	588.45	2,000.00	-	2,000.00

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连新峰房地产顾问有限公司	3,283,820.76	-116,489.27	-116,489.27	287,837.53
沈阳新峰房地产咨询有限公司	828,867.89	-820,175.81	-820,175.81	495,396.35
深圳市新峰地产顾问有限公司		-217,977.40	-217,977.40	-101,066.58
公信国际咨询（深圳）有限公司	970,874.00	98,690.15	98,690.15	105,503.29

(续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连新峰房地产顾问有限公司	4,092,735.83	-311,003.59	-311,003.59	1,232,834.07
沈阳新峰房地产咨询有限公司	869,811.30	-704,213.78	-704,213.78	75,423.33
深圳市新峰地产顾问有限公司	-	1,222,625.26	1,222,625.26	-2,830,492.97
公信国际咨询（深圳）有限公司	-	-1,411.55	-1,411.55	588.45

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙市新峰房地产咨询有限公司	长沙	长沙	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	30.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	长沙市新峰房地产咨询有限公司	
流动资产	197,962.48	572,730.92
其中：现金和现金等价物	128,589.96	297,855.08
非流动资产	13,865.24	20,837.44
资产合计	211,827.72	593,568.36
流动负债	1,504,019.40	1,205,700.43
非流动负债		
负债合计	1,504,019.40	1,205,700.43

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	长沙市新峰房地产咨询有限公司	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,292,191.68	-612,132.07
按持股比例计算的净资产份额	-387,657.50	-183,639.621
营业收入	495,126.40	1,821,358.05
财务费用	223.30	162.96
所得税费用	1,653.26	
净利润	-680,059.61	11,621.22
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-680,059.61	11,621.22

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

实际控制人	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
陶宇洁	26.29	26.29
端然	26.17	26.17

注：端然、陶宇洁系夫妻关系。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的联营企业情况

本企业的联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	子公司股东
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	实际控制人控制的其他公司

(五) 关联交易情况

1. 提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	服务交易	提供服务和资源	1,485,536.55	1,498,867.88

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	本期确认的租赁收入	上期期确认的租赁收入
深圳市房谱网络科技股份 有限公司	深圳市新峰土地房地产评 估有限公司	183,396.22	133,962.26

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
陶宇洁、端然	深圳市房谱网络科技股 份有限公司	200 万元	2022/8/23	2023/8/23	否
陶宇洁	深圳市房谱网络科技股 份有限公司	440 万元	2022/8/23	2023/8/23	否
陶宇洁	深圳市房谱网络科技股 份有限公司、端然	995 万元	2021/5/21.	2024/5/21	否
陶宇洁	深圳市房谱网络科技股 份有限公司、端然	1990 万元	2021/5/21.	2024/5/21	否
陶宇洁、端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	128 万元	2022/9/16	2023/9/15	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	3.5 万元	2022/12/22	2024/12/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	1.5 万元	2022/12/22	2024/12/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	14 万元	2022/12/15	2024/12/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	10 万元	2022/12/16	2024/12/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	10 万元	2022/11/18	2024/11/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	10 万元	2022/11/6	2024/10/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	20 万元	2022/6/14	2024/6/28	是
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	50 万元	2022/5/30	2024/5/29	是
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	20 万元	2022/5/31	2024/5/28	是
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	73.02 万元	2022/8/26	2024/8/28	否
端然	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	10 万元	2022/8/15	2024/8/28	否

4. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	起始日	到期日	说明
陶宇洁	797,000.00	797,000.00	2022/1/1	2022/12/31	不计息

5. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,483,511.61	1,422,351.68

(六) 关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	5,930,188.23	1,844,233.16	5,226,119.44	1,186,687.83

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	76,223.31		76,223.31	
	合计	6,006,411.54	1,844,233.16	5,302,342.75	1,186,687.83

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,332,768.79	4,718,301.60
1 至 2 年	3,016,750.00	5,524,000.00
2 至 3 年	1,190,000.00	200,000.00
3 年以上	350,726.20	574,209.93
减：坏账准备	2,017,389.64	2,567,325.01
合计	5,872,855.35	8,449,186.52

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	7,890,244.99	100.00	2,017,389.64	25.57
其中：账龄组合	7,890,244.99	100.00	2,017,389.64	25.57

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
合计	7,890,244.99	100.00	2,017,389.64	25.57

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	11,016,511.53	100.00	2,567,325.01	23.30
其中：账龄组合	11,016,511.53	100.00	2,567,325.01	23.30
合计	11,016,511.53	100.00	2,567,325.01	23.30

按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	3,332,768.79	5.00	166,638.44	4,718,301.60	5.00	235,915.08
1 至 2 年	3,016,750.00	30.00	905,025.00	5,524,000.00	30.00	1,657,200.00
2 至 3 年	1,190,000.00	50.00	595,000.00	200,000.00	50.00	100,000.00
3 年以上	350,726.20	100.00	350,726.20	574,209.93	100.00	574,209.93
合计	7,890,244.99	25.57	2,017,389.64	11,016,511.53	23.30	2,567,325.01

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
账龄组合坏账准备	2,567,325.01	966,484.44	1,092,936.08	423,483.73		2,017,389.64
合计	2,567,325.01	966,484.44	1,092,936.08	423,483.73		2,017,389.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	收回方式
建信住房服务有限责任公司	1,020,000.00	收回款项
南宁市住房和城乡建设局	32,811.00	收回款项
清远嘉烨房地产开发有限公司	25,200.00	收回款项
腾讯云计算（北京）有限责任公司	12,125.08	收回款项
广州南沙经济技术开发区建设和交通局	2,800.00	收回款项
合计	1,092,936.08	—

4. 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销的应收账款金额为 423,483.73 元。

其中：本期实际核销的重要应收账款情况

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
长沙市富盾置业有限公司	服务费	166,489.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南春城置业有限公司	服务费	132,621.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙鑫苑万卓置业有限公司	服务费	22,400.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市祥华房地产开发有限公司	服务费	22,000.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市金地房地产开发有限公司	服务费	21,318.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南易选房房地产服务有限公司	服务费	11,487.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南省源城置业有限公司	服务费	11,121.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙兴和顺置业有限公司	服务费	10,000.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南秀龙地产置业有限公司	服务费	7,123.83	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南白云投资发展有限公司	服务费	6,731.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
长沙市鸿博置业有限公司	服务费	6,390.00	分公司注销无法收回	企业审批	否
湖南凯风房地产有限公司	服务费	5,802.90	分公司注销无法收回	企业审批	否
合计	—	423,483.73	—	—	—

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	4,445,868.79	56.35	1,080,693.44
综合开发研究院（中国·深圳）	1,006,950.00	12.76	86,960.00
深圳市势道咨询有限公司	895,500.00	11.35	268,650.00
玉林市翰业房地产有限公司	288,000.00	3.65	115,200.00
南宁市住房和城乡建设局	240,780.00	3.05	12,039.00
合计	6,877,098.79	87.16	1,563,542.44

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	12,538,186.65	10,703,951.02
减：坏账准备	1,779.69	1,779.69
合计	12,536,406.96	10,702,171.33

1. 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	12,094,714.80	10,126,966.56
押金、保证金、备用金	385,621.34	514,207.04
应收暂付款	57,850.51	62,777.42
减：坏账准备	1,779.69	1,779.69
合计	12,536,406.96	10,702,171.33

2. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,527,861.36	1,827,878.22
1 至 2 年	1,702,594.89	1,924,458.77
2 至 3 年	1,900,071.27	2,441,777.33
3 年以上	6,407,659.13	4,509,836.70
减：坏账准备	1,779.69	1,779.69
合计	12,536,406.96	10,702,171.33

3. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额		1,779.69		1,779.69
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额		1,779.69	-	1,779.69

4. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
账龄组合坏账准备	1,779.69					1,779.69
合计	1,779.69					1,779.69

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
沈阳新峰房地产咨询有限公司	往来款	6,394,600.00	1年以内至4-5年	51.00	
大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司	往来款	3,025,844.14	1年以内-5年以上	24.14	
大连新峰房地产顾问有限公司	往来款	1,819,517.00	1年以内-5年以上	14.51	
深圳市新峰地产顾问有限公司	往来款	851,737.97	1年以内至2-3年	6.79	
深圳市鸿隆兴业投资咨询有限公司	保证金	159,801.20	1-2年	1.27	
合计	—	12,251,500.31	—	97.71	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,329,692.06		3,329,692.06	3,329,692.06		3,329,692.06
对联营企业投资						
合计	3,329,692.06		3,329,692.06	3,329,692.06		3,329,692.06

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,196,496.06			2,196,496.06		
深圳市房谱网信息技术有限公司	13,451.99			13,451.99		
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	182,970.92			182,970.92		
大连新峰房地产顾问有限公司	936,773.09			936,773.09		
合计	3,329,692.06			3,329,692.06		

2. 对联营企业投资

本公司对长沙市新峰房地产咨询有限公司的长期股权投资投资成本 15 万元，损益调整 -15 万元，合计为 0。

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	7,817,744.14	1,369,524.99	11,937,313.87	2,177,256.38
平台新房代理销售收入			941,274.66	351,886.80
顾问策划	1,420,566.04		3,229,716.96	200,450.36
平台数据服务	4,911,641.55	1,369,524.99	1,462,737.37	11,986.14
软件开发服务	1,485,536.55		6,303,584.88	1,612,933.08
二、其他业务小计	183,396.22	174,847.42	133,962.26	129,381.09
租赁收入	183,396.22	174,847.42	133,962.26	129,381.09
合计	8,001,140.36	1,544,372.41	12,071,276.13	2,306,637.47

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	14,701.71	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免	-	
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	604,256.99	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
6. 非货币性资产交换损益	-	
7. 委托他人投资或管理资产的损益	-	
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
9. 债务重组损益	-	
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他债权投资、交易性金融负债和衍生金融负债取得的投资收益	-	
15. 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	
16. 对外委托贷款取得的损益	-	
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
19. 受托经营取得的托管费收入	-	
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,141.57	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-150,000.00	
22. 减：所得税影响额	-9,504.33	
23. 少数股东影响额	-8,411.26	
合计	417,901.54	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		基本每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	-31.57	47.43	-0.05	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-40.27	19.97	-0.06	0.03

深圳市房谱网络科技股份有限公司

二〇二三年四月二十六日

第九节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD