

证券代码：871485

证券简称：长安文化

主办券商：西部证券



长安文化

NEEQ: 871485

## 陕西长安文化商业股份有限公司

Shaanxi Changan Cultural Commercial Co., Ltd.



# 年度报告

# 2022

## 公司年度大事记



2022年4月子公司陕西海悦生活服务有限公司获得西安市机关事务服务中心颁发的“优质服务单位”。



2022年7月子公司陕西海悦生活服务有限公司获得西安经济技术开发区住房和城乡建设局颁发的2022年度“红色物业”企业

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	8
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	10
第四节	重大事件 .....	20
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	27
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	31
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	34
第八节	财务会计报告 .....	38
第九节	备查文件目录.....	126

## 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。

公司负责人牛春燕、主管会计工作负责人臧汝奇及会计机构负责人（会计主管人员）张娟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
行业竞争风险	<p>我国物业管理行业发展至今，得到了快速发展，从事物业管理的公司和人员数量也在不断增长，大部分是中小企业，物业行业存在高度分散、所提供服务质量增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要，行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。</p> <p>应对措施：公司将充分利用在西安当地的市场资源拓展新业务，开发新客户，在适当时机开拓西安市外市场。同时公司将不断加强物业智能化建设力度，快速推进智能化管理建设进程重构物业服务企业的盈利模式，打开新的利润增长空间。</p>
政策变动风险	公司的服务业态为住宅及商业地产提供物业相关

	<p>服务，市场拓展在一定程度上受地产行业发展的影响。如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。</p> <p>应对措施：公司通过持续关注房地产行业的发展，安排专人研究国家房地产相关政策的变化，根据国家政策的变化及时有效的采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。</p>
人才流失及人工成本上涨风险	<p>物业管理行业为典型的人力密集型行业，人才对公司经营发展具有十分重要的作用。若公司薪酬和激励制度不具竞争性、员工归属感不强、管理制度不够人性化等因素导致人才大量流失，将对公司经营产生较大负面影响。</p> <p>应对措施：公司将持续完善股权激励和绩效考核机制，重视人才梯队培养，确保团队活力、成长性和战斗力。挖掘现有业务的市场价值潜力、提升运营效率，优化人均产出，加快新业务的价值实现，创造更高的客户价值，应对人力成本上升趋势，同时，为优秀人才的发展空间和收入持续增长创造条件。</p>
客户及市场区域集中度较高的风险	<p>公司的业务区域主要集中在西安市，存在客户及市场区域集中度较高的风险。如果由于公司客户自身原因无力开发新的楼盘，或因外部宏观经济变化而导致当地消费者房产需求下降等各种原因，导致对公司服务的需求大幅下降，公司经营业绩将受到重大不利影响。</p> <p>应对措施：公司将持续完善股权激励和绩效考核机制，重视人才梯队培养，确保团队活力、成长性和战斗力。挖掘现有业务的市场价值潜力、提升运营效率，优化人均产出，加快新业务的价值实现，创造更高的客户价值，应对人力成本上升趋势，同时，为优秀人才的发展空间和收入持续增长创造条件。</p>
对关联方重大依赖的风险	<p>2022年报告期内公司对关联方的销售金额为15,924,721.19元，占当期营业收入的比例为19.54%。公司对关联方的销售金额占比大，公司主营业务相关的物业服务管理业务由关联方开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。</p> <p>应对措施：公司现有核心客户为西安市当地知名房企，实力雄厚、土地储备充足。公司现有专业的市场拓</p>

	展部门,也正在积极拓展新客户及西安市以外的市场区域,增加客户及区域多样性,以应对客户及市场区域集中度较高带来的不利影响。
实际控制人可能不当控制的风险	<p>实际控制人郑程颢先生控制了公司 85%的股份,若其利用控制地位,通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制,仍可能给公司经营稳定及其他少数股东的权益带来不利影响。</p> <p>应对措施:公司制定了《公司章程》、三会议事规则、《对外投资管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等相关制度,完善了公司治理结构和机制。公司将加强对相关人员的培训,使上述制度得到有效执行。</p>
新业务发展的不确定性风险	<p>子公司荣苑民宿,涉及民宿项目开发管理、住宿、餐饮服务、土特产、纪念品零售等新业务,受政策、市场、行业发展的不确定性,新业务的发展前景也存在不确定性风险。</p> <p>应对措施:加强子公司内部管理,公司将充分利用西安当地的市场资源拓展新业务并紧密结合公司自身优势,并注重提升子公司管理团队能力,招聘职业经理人推进新业务的实施,保障子公司的新业务有序、合理展开经营活动。</p>
本期重大风险是否发生重大变化:	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目	指	释义
公司、长安文化	指	陕西长安文化商业股份有限公司
皇蜂不动产	指	西安皇蜂不动产经纪有限公司
乐住酒店	指	陕西长安乐住酒店管理有限公司
商业运营	指	陕西长安文化商业运营管理有限公司
石榴公寓	指	西安石榴公寓住房租赁管理有限公司
海悦生活	指	陕西海悦生活服务有限公司
建筑设计院	指	陕西长安文化建筑设计院有限公司
秦乐酒店	指	陕西秦乐酒店管理有限公司
荣苑民宿	指	西安荣苑民宿产业发展有限公司
博乐里	指	西安博乐里商业运营管理有限公司
大理乐住	指	大理乐住商业运营管理有限公司
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
西部证券	指	西部证券股份有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	陕西长安文化商业股份有限公司股东大会
董事会	指	陕西长安文化商业股份有限公司董事会
监事会	指	陕西长安文化商业股份有限公司监事会
三会议事规则	指	陕西长安文化商业股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、财务负责人、董事会秘书、副总经理
公司管理层、管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
挂牌	指	股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《陕西长安文化商业股份有限公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期、本年	指	2022年1月1日至2022年12月31日

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	陕西长安文化商业股份有限公司
英文名称及缩写	Shaanxi Changan Cultural Commercial Co., Ltd. Changan Cultural
证券简称	长安文化
证券代码	871485
法定代表人	牛春燕

### 二、 联系方式

董事会秘书	吴升
联系地址	西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 幢 5 层 505 室
电话	029-86114989
传真	029-86114989
电子邮箱	313272001@qq.com
办公地址	西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 幢 5 层 505 室
邮政编码	710016
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	公司董事会办公室

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2009 年 12 月 7 日
挂牌时间	2017 年 5 月 5 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(k)-房地产业(k70)-物业管理(k702)-物业管理(k7020)
主要业务	物业管理
主要产品与服务项目	物业服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-

控股股东	控股股东为（海荣创投有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（郑程颢），无一致行动人

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91610132698603697Y	否
注册地址	陕西省西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 幢 5 层 505 室	否
注册资本	5,000,000	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	西部证券	
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	西部证券	
会计师事务所	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	何雪琦	贺春艳
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### （一）主要会计数据和财务指标

##### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	81,509,819.63	74,727,930.28	9.08%
毛利率%	23.58%	20.26%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	4,947,139.65	-569,627.59	968.49%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,067,797.59	-799,848.17	608.57%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	15.67%	-1.94%	-
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）	12.89%	-2.72%	-
基本每股收益	0.99	-0.11	1,000.00%

#### （二）偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	76,413,898.58	76,146,185.25	0.35%
负债总计	34,435,374.39	35,595,334.26	-3.26%
归属于挂牌公司股东的净资产	30,633,017.53	29,095,877.88	5.28%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.13	5.82	5.28%
资产负债率%（母公司）	18.46%	16.28%	-
资产负债率%（合并）	45.06%	46.75%	-
流动比率	2.13	1.97	-
利息保障倍数	70.16	17.50	-

#### （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	6,645,333.76	-650,367.99	1,121.78%

应收账款周转率	2.98	3.59	-
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%	0.35%	2.53%	-
营业收入增长率%	9.08%	-26.04%	-
净利润增长率%	450.50%	-86.73%	-

#### （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	5,000,000	5,000,000	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
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)	881,769.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,853.80
<b>非经常性损益合计</b>	<b>860,915.85</b>
所得税影响数	-6,241.50
少数股东权益影响额(税后)	-12,184.71
<b>非经常性损益净额</b>	<b>879,342.06</b>

#### （八） 补充财务指标

适用 不适用

**(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况****1、会计数据追溯调整或重述情况**

会计政策变更  会计差错更正  其他原因  不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
营业收入	105,881,307.69	74,727,930.28		
营业成本	90,744,791.60	59,591,414.19		
销售商品、提供劳务收到的现金	106,076,278.03	74,922,900.62		
购买商品、接受劳务支付的现金	65,937,405.78	34,784,028.37		
收到的其他与经营活动有关的现金	5,579,330.43	36,732,707.84		
支付的其他与经营活动有关的现金	8,622,905.26	39,776,282.67		

公司对 2022 年度及以前向客户收取的水电暖费用，由于全额开具发票，本公司按照总额法确认收入并结转相关成本，本年度在对企业会计准则及公司会计政策透彻理解得基础上，对相关业务进行了梳理，认为根据现行会计政策本公司收取水电暖费属于代收代付性质，不符合总额法确认收入的条件，代收代付水电暖费会计处理构成的差错，本期予以更正。

**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

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释第 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行本项规定对本公司财务状况和经营成果无影响。

**(十) 合并报表范围的变化情况**

适用  不适用

公司于 2022 年 11 月 10 日注销大理乐住商业运营管理有限公司，并于 2022 年 11 月 14 日披露了《陕西长安文化商业股份有限公司完成孙公司注销公告》（公告编号：2022-036），因此注销后不纳入合并报表范围内。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

1、公司所处行业为物业管理，公司主营业务为住宅小区、商铺、办公楼提供专业物业管理服务，包括房屋的修缮管理、绿化管理、卫生管理、治安管理、车辆管理。

2、公司主要提供物业管理服务，主要流程包括分析客户需求、客户选择、承接物业项目、组建物业服务管理处、制定管理计划、实施管理等。公司提供物业服务主要基于多年积累的丰富的物业管理经验，包括物业项目的运营能力、酒店式服务的理念、涵盖整个物业开发周期的服务思路以及多元化发展，打造综合服务平台的战略。收入模式主要是通过与地产商、业主委员会签订物业服务合同收取物业服务费、电梯运行费、空调运行费、停车场管理费等来实现业务收入。公司在签订合同后，如果是单位业主，则按合同约定进行服务，公司统计计算各月物业管理收入金额并开具发票至客户从而确认收入，收款期限一般为1-3个月；如果是家庭业主，服务内容分两种：一种是合同约定的物业管理服务，一种是合同外的日常经营管理中的有偿服务。

3、报告期内、报告期后至披露日，公司的商业模式较上年度未发生变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

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

### (二) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的	金额	占总资产的	

		比重%		比重%	
货币资金	20,000,243.00	26.17%	24,172,389.29	31.74%	-17.26%
应收票据					
应收账款	28,346,907.98	37.10%	22,453,631.33	29.49%	26.25%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	1,744,732.42	2.28%	2,341,756.95	3.08%	-25.49%
在建工程					
无形资产	165,714.80	0.22%	191,001.44	0.25%	-13.24%
商誉					
短期借款					
长期借款					
预付款项	18,173,291.28	23.78%	18,393,892.05	24.16%	-1.20%
合同负债	7,734,779.54	10.12%	9,319,909.06	12.24%	-17.01%
其他应付款	8,769,498.93	11.48%	8,801,528.72	11.56%	-0.36%

#### 资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金较上期期末降低 17.26%，主要原因是报告期内公司向股东分红。
- 2、应收账款较上期期末增长 26.25%，主要原因是报告期内公司物业管理、商品房代理业务及商场运营部分账款未回款。

## 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	81,509,819.63	-	74,727,930.28	-	9.08%
营业成本	62,287,782.76	76.42%	59,591,414.19	79.74%	4.52%
毛利率	23.58%	-	20.26%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	8,883,307.36	10.90%	10,378,995.15	13.89%	-14.41%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	180,569.04	0.22%	241,739.51	0.32%	-25.30%
信用减值损失	-840,464.71	-1.03%	-944,701.40	-1.26%	11.03%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	1,367,773.68	1.68%	619,231.74	0.83%	120.88%

投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	10,387,594.01	12.74%	3,769,393.63	5.04%	175.58%
营业外收入	199,450.77	0.24%	128,439.18	0.17%	55.29%
营业外支出	220,304.57	0.27%	48,197.85	0.06%	357.08%
净利润	7,177,673.20	8.81%	1,303,853.23	1.74%	450.50%

### 项目重大变动原因：

- 1、营业收入较上年同期增长 9.08%，主要原因报告期内海悦生活服务的物业入住率提高，商场运营业务、公寓运营业务收入增长。
- 2、营业成本较上年同期增长 4.52%，主要原因报告期内物业管理业务、商场运营业务、公寓运营业务收入增长使成本相应增长。
- 3、营业利润较上年同期增长 175.58%，主要原因报告期内是商业运营、酒店、公寓运营业务收入增长。

### (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	81,509,819.63	74,706,213.30	9.11%
其他业务收入	-	21,716.98	-100.00%
主营业务成本	62,287,782.76	59,591,414.19	4.52%
其他业务成本	-	-	-

### 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
商品房代理业务	9,289,826.78	6,678,906.86	28.11%	-1.80%	-9.07%	5.75%
二手房经纪业务	2,198,402.49	2,051,320.62	6.69%	-24.71%	-33.03%	11.60%
物业管理	52,764,003.42	38,902,837.37	26.27%	3.18%	5.57%	-1.64%
建筑设计	1,860,946.24	1,885,918.43	-1.34%	-41.83%	-51.54%	20.30%
酒店、公寓运营	4,819,109.14	5,180,596.47	-7.50%	26.01%	20.63%	4.79%

商场运营	10,577,531.56	7,588,203.01	28.26%	152.71%	82.99%	27.33%
------	---------------	--------------	--------	---------	--------	--------

## 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
陕西省	81,509,819.63	62,287,782.76	23.58%	9.08%	4.52%	3.32%

## 收入构成变动的的原因：

- 1、物业管理收入较上年同期增长 3.18%，主要原因是报告期内物业服务费、停车费收入增长。
- 2、石榴公寓收入较上年同期增长 26.01%，主要原因是报告期内酒店、公寓运营成熟，客户入驻率稳步提升，收入逐步增长。
- 3、商场运营收入较上年同期增长 152.71%，主要原因是报告期内商场运营逐步成熟，收入逐步增长。

## (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	西安汉神商业管理有限公司	15,355,884.14	18.84%	否
2	西安秦腾置业有限公司	9,997,551.70	12.27%	是
3	陕西安得房地产开发有限公司	5,935,003.02	7.28%	否
4	西安市财政局	4,208,995.53	5.16%	否
5	西安海荣投资有限公司	1,976,333.12	2.42%	是
	合计	37,473,767.51	45.97%	-

## (4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	国网陕西省电力有限公司	25,562,408.11	38.85%	否
2	西安海荣投资有限公司	9,122,792.65	13.87%	是
3	西安海荣房地产集团有限公司	6,497,529.36	9.88%	是
4	西安市热力集团有限责任公司	4,551,323.70	6.92%	否
5	西安北斗物业管理有限责任公司	2,905,646.65	4.42%	否
	合计	48,639,700.47	73.94%	-

## 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	6,645,333.76	-650,367.99	1,121.78%
投资活动产生的现金流量净额	-1,085,581.77	-1,729,217.91	37.22%
筹资活动产生的现金流量净额	-9,731,898.28	-8,165,159.14	-19.19%

## 现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上期变动比例增加 1121.78%，主要原因是报告期内酒店、公寓运营、商场运营入住客户增多收到销售商品、提供劳务收到的现金较上年增长。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上期变动比例增加 37.22%，主要原因是报告期内海悦生活购入固定资产较上期减少。

## (三) 投资状况分析

## 1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用□不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
西安皇蜂不动产经纪有限公司	全资子公司	房地产中介服务、房地产销售代理	1,000,000.00	15,524,108.88	10,487,666.39	11,488,229.27	1,189,302.46
陕西长安文化商业运营管理有限公司	全资子公司	商业综合体管理服务	1,000,000.00	5,772,715.05	2,242,747.38	10,011,493.84	2,015,488.15
陕西	全	住宿	1,000,000.00	523,948.14	523,948.14		-99,061.54

长安住酒店管理有限公司	资子公司						
陕西秦乐酒店管理有限公司	控股孙公司	住宿	1,000,000.00	409,441.88	409,433.85		-21,866.97
西安石榴公寓住房租赁管理有限公司	全资子公司	住房租赁	10,000,000.00	9,617,625.71	3,082,353.30	4,819,109.14	302,752.44
陕西长安文化建筑设计院有限公司	控股孙公司	建筑规划、工程、室内装饰的设计设计	1,000,000.00	3,897,970.14	-2,407,115.83	1,860,946.24	-365,441.60
西安荣苑民宿产业发展有限公司	控股子公司	民宿项目开发管理	5,000,000.00				
陕西海悦生活服务有限公司	控股子公司	物业管理	5,000,000.00	49,623,438.82	27,933,947.69	53,659,820.33	5,378,963.14
西安博乐	全资	商业综合	1,000,000.00	1,479.71	-15,520.29		-15,520.29

里商业运营管理有限公司	孙公司	体管理服务					
大理乐住商业运营管理有限公司	全资孙公司	商业综合体管理服务	1,000,000.00				575.27

注：公司于2022年10月17日召开10月总经理会议，审议通过《关于注销孙公司大理乐住商业运营管理有限公司的议案》，2022年11月10日注销，并于2022年11月14日披露了《陕西长安文化商业股份有限公司完成孙公司注销公告》（公告编号：2022-036）

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 2. 理财产品投资情况

适用 不适用

### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

## 3. 与私募基金管理人共同投资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

公司在不断强化内部管控机制、加强任务分解，严把风险和成本控制，提升原有代理销售项目操盘能力，积极拓展商业租售项目，完善公司产业链。2022年实现收入8,150.98万元，市场份额和行业地位持续提升，拥有良好的持续经营能力。报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好。报告期内公司不存在债券违约、债务无法按期偿还的情况；不存在实际控制人失联、高级管理人员无法履职情况；不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款；不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期，无法获得主要生产、经营要素情况。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
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.(七)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(八)
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写）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二）公司发生的提供担保事项

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

是 否

公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

适用 不适用

公司对合并报表范围外主体提供担保情况

适用 不适用

合并报表范围内子公司对挂牌公司合并报表范围外主体提供担保情况

适用 不适用

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	违规担保是否完成整改
					起始	终止						
1	西安秦泽商投资发展有限公司	300,000,000	0	300,000,000	2020年5月29日	2037年5月13日	连带	是	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
合计	-	300,000,000	0	300,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-

## 担保合同履行情况

适用 不适用

## 公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	300,000,000	300,000,000
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	300,000,000	300,000,000
公司直接或间接为资产负债率超过70%（不含本数）的被担保人提供担保	-	-
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额	284,683,491.23	284,683,491.23
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

## 应当重点说明的担保情况

适用 不适用

被担保人基本情况：

被担保人名称：西安秦泽商投资发展有限公司  
 是否为控股股东、实际控制人及其关联方：是  
 被担保人是否提供反担保：是  
 住所：西安市凤城八路西北国金中心 E 座 5 层  
 注册地址：西安市凤城八路西北国金中心 E 座 5 层  
 注册资本：61075 万元  
 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）  
 法定代表人：郑阳  
 主营业务：房屋租赁  
 成立日期：2012 年 6 月 1 日  
 关联关系：西安秦泽商投资发展有限公司股东中永顺投资控股有限公司为公司实际控制人控制的公司（占股 99%）

西安秦泽商投资发展有限公司因业务发展需要，向厦门国际银行股份有限公司厦门分行申请贷款 3 亿元，子公司陕西海悦生活服务有限公司为西安秦泽商投资发展有限公司该笔贷款提供担保。为保证公司权益，西安秦泽商投资发展有限公司的全资子公司西安海侠投资控股有限公司为该笔担保向子公司陕西海悦生活服务有限公司提供反担保，保证承担因西安秦泽商投资发展有限公司未能按主合同约定履行还款责任，造成陕西海悦生活服务有限公司代偿的全部损失，包括本金、利息、复息、罚息、违约金及为实现担保债权而发生的全部费用。

公司于 2020 年 5 月 9 日召开了第二届董事会第九次会议，审议通过了《关于子公司向西安秦泽商投资发展有限公司银行贷款提供担保暨关联交易议案》，并于 2020 年 5 月 12 日披露了《公司第二届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2020-026）、《公司提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2020-027）。2020 年 5 月 28 日召开 2020 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于子公司向西安秦泽商投资发展有限公司银行贷款提供担保暨关联交易的议案》，2020 年 5 月 28 日并披露了《公司 2020 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-032）。2020 年 6 月 30 日披露了《公司关于担保暨关联交易更正公告》（公告编号：2020-033）

鉴于被担保人经营情况良好、营业收入稳定、资产状况稳定，发生到期不能偿还债务的可能性较小，被担保人西安秦泽商投资发展有限公司经营状况良好，具备偿还债务能力，该担保事项不会为公司带来重大财务风险，担保风险可控。本次对外担保是为西安秦泽商投资发展有限公司拟向银行申请贷款提供担保，对公司经营无重大不利影响。

#### 违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

#### 预计担保及执行情况

适用 不适用

#### (三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

**(四)报告期内公司发生的日常性关联交易情况**

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	46,840,000.00	15,771,883.46
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	29,320,000.00	19,100,419.56

注：销售产品、商品，提供劳务指：营销代理服务、物业服务、保洁、运营管理、设计服务、停车服务；其他指：房屋租金、餐饮、车库租金、水、电、预付卡。

2021年12月15日，公司披露《关于预计2022年日常性关联交易的公告》，预计2022年关联交易金额为74,860,000元；2022年3月11日，公司披露《关于新增2022年日常性关联交易的公告》，新增关联交易金额为1,300,000元，共计：76,160,000元

**企业集团财务公司关联交易情况**

适用 不适用

**(五)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		
销售产品、商品，提供劳务	560,000.00	152,837.73
其他	1,000,000.00	

注：1、销售产品、商品，提供劳务：营销代理服务、设计服务、增值服务、物业服务、运营管理服务、住宿服务、

2、其他：指水电、房屋租金、车库租金。

**重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：**

1、子公司向关联方采购电力服务，预计发生金额1,000,000.00元，公司于2022年7月12日召开总经理会议审议通过了《子公司陕西海悦生活有限公司拟向关联方采购电力服务的议案》，并于2022年7月13日披露《公司关联交易的公告》（公告编号：2022-023）。

2、子公司向关联方提供物业服务，预计发生金额500,000.00万元，子公司向关联方提供营销代理服务，预计发生金额60000元，公司于2022年8月23日召开8月总经理办公会议审议通过《子公司陕西海悦生活有限公司拟向关联方提供物业服务的议案》、《子公司西安皇蜂不动产经纪有限公司拟向关联方提供营销代理服务的议案》，并于2022年8月24日披露《公司关联交易的公告》（公告编号：2022-033）。

公司通过与关联方合作，借助关联方在当地市场的影响力，可以扩大公司的业务规模，

提高公司知名度，获得更多客户的认可，对公司的发展具有良好的推动作用，具有合理性和必要性。上述关联交易对公司生产经营将产生积极影响，不存在损害公司利益、股东利益的情况。

#### 报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

#### 发生原因、整改情况及对公司的影响：

无

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

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-008	银行理财	现金	15,000,000.00	否	否

#### 事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

公司于2021年4月6日召开第二届董事会第二十一次会议审议通过《关于公司2022年使用闲置资金购买理财产品议案》，并于2022年4月14日披露《公司第二届第二十一次董事会决议公告》（公告编号：2022-003）、《关于公司购买理财的公告》（公告编号：2022-008），公司于2022年5月18日召开2021年年度股东大会审议通过上述议案，并于2022年5月19日披露了《2021年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-014），报告期内公司未购买银行理财。

#### (七)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	2017年5月5日	-	挂牌	同业竞争承诺	不参与同长安文化主营业务相同或有竞争关系的业务，避免与长安文化出现同业竞争，若违反承诺愿意承担相应的责任及损失。	正在履行中
其他股东	2017年5月5日	-	挂牌	业绩补偿承诺	不参与同长安文化主营业务相同或有竞争关系的业务，避免与长安	正在履行中

					文化出现同业竞争，若违反承诺愿意承担相应的责任及损失。	
董监高	2017年5月5日		挂牌	同业竞争承诺	不参与同长安文化主营业务相同或有竞争关系的业务，避免与长安文化出现同业竞争，若违反承诺愿意承担相应的责任及损失。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年5月5日	-	挂牌	其他承诺（减少和规范关联交易承诺）	规范和减少关联交易，如无法避免必要的关联交易，则需履行相应的内部决策程序，并保证价格公允。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年1月15日	-	整改	资金占用承诺	承诺将不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及关联方使用：（1）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东、实际控制人及关联方使用；（2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；（3）委托控股股东、实际控制人及关联方进行投资活动；（4）为控股股东、实际控制人及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（5）代替控股股东、实际控制人及关联方偿还债务；（6）中国证监会认定的其他方	正在履行中

					式。	
--	--	--	--	--	----	--

### 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

无
---

### (八)调查处罚事项

孙公司西安博乐里商业运营管理有限公司于2022年4月19日收到《行政处罚决定书（经消行罚字（2022）第0019）》，公司于2022年4月25日披露《关于孙公司收到行政处罚公告》（公告编号：2022-012）及《关于孙公司收到行政处罚公告的补发声明》（公告编号：2022-013）。

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数					
	其中：控股股东、实际 控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数	5,000,000	100.00%	-	5,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际 控制人	4,250,000	85.00%	-	4,250,000	85.00%
	董事、监事、高管	750,000	15.00%	-	750,000	15.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000	-
普通股股东人数		3				

#### 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	海荣创投 有限公司	3,000,000	-	3,000,000	60.00%	3,000,000	-	-	-
2	西安皇马 企业管理 咨询合伙 企业(有 限合伙)	1,250,000	-	1,250,000	25.00%	1,250,000	-	-	-
3	李永勃	750,000	-	750,000	15.00%	750,000	-	-	-
合计		5,000,000	0	5,000,000	100.00%	5,000,000	0	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股前十名股东间相互关系说明：普通股前十名股东间相互关系说明：前五名或持股10%及以上股东间相互关系说明：海荣创投有限公司与西安皇马企业管理咨询合伙企业(有限合伙)为共同实际控制人郑程颢控制的企业，李永勃与其他股东之间不存在关联关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

海荣创投有限公司为公司控股股东，法定代表人郭宁，成立日期2015年11月11日，统一社会信用代码91610132MA6TX58U46，注册资本10000万，主要经营范围为投资管理、资产管理。报告期内控股股东未发生变化。

### (二) 实际控制人情况

郑程颢，男，中国籍，无境外永久居留权、曾在西安市兴佛房地产开发有限公司任执行董事兼法定代表人，在深圳市国泽商投资有限责任公司、西安智道科技有限责任公司任监事，在海南海荣海侠实业有限公司任执行董事、经理、法定代表人；2008年9月起先后在西安瑞丰乾秦房地产开发有限公司、西安海璟实业有限公司、西安智道电子信息科技园有限公司、西安国子资本管理有限公司、西安沃德小镇文化发展有限公司任执行董事、(总)经理、法定代表人、西安海泰实业有限公司、西安正麒电气有限公司、西安联星科技有限公司、西安子木投资管理有限公司任监事，在西安国际港务区秦华投资有限公司任董事、总经理，在西安秦泽商投资发展有限公司任董事长，在海荣创投、中永顺投资控股有限公司任董事长、总经理、法定代表人，在陕西金控财富资产管理有限公司任董事；2016年7月2018年11月，在皇马咨询任执行事务合伙人；2016年6月至2018年3月，在长安文化任董事长。现在西安蒜泥科技孵化器有限公司、西安星耀秦岭实业有限公司、西安天汉投资有限公司任监事，在陕西康养小镇建设有限公司任董事。

公司实际控制人郑程颢持有中永顺99%股权，为中永顺控股股东和实际控制人，中永顺持有海荣创投100%股权。同时，郑程颢持有皇马咨询99%出资比例，皇马咨询持有公司股份1,250,000股，占股本总额的25%。郑程颢合计控制公司85%股份，对公司经营管理及重大事项的决策能够产生决定性的影响，为公司实际控制人。报告期内公司实际控制人未发生变更。



股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2022 年 9 月 5 日	6.82		
合计	6.82		

**利润分配与公积金转增股本的执行情况：**

适用 不适用

公司于 2022 年 9 月 7 日披露了《2022 年半年度权益分派实施公告》，权益分派权益登记日为 2022 年 9 月 14 日，除权除息日为 2022 年 9 月 15 日，并于 2022 年 9 月 15 日通过中国证券登记结算有限责任公司北京分公司完成了分派。

**(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
牛春燕	董事	女	否	1981年4月	2022年7月6日	2025年7月5日
牛春燕	董事长	女	否	1981年4月	2022年7月28日	2025年7月5日
李西明	董事	男	否	1961年5月	2022年7月6日	2025年7月5日
郭宁	董事	男	否	1982年9月	2022年7月6日	2025年7月5日
路红杰	董事	男	否	1970年12月	2022年7月6日	2025年7月5日
李永勃	董事	男	否	1982年2月	2022年7月6日	2025年7月5日
马良	职工监事	男	否	1977年3月	2022年6月16日	2025年6月15日
郭鹏	监事会主席	男	否	1984年10月	2022年7月28日	2025年7月5日
赵广智	监事	男	否	1988年4月	2022年7月6日	2025年7月5日
牛春燕	总经理	女	否	1981年4月	2022年7月28日	2025年7月5日
吴升	董事会秘书	女	否	1987年2月	2022年7月28日	2025年7月5日
臧汝奇	财务总监	女	否	1980年4月	2022年7月28日	2025年7月5日
王兴	副总经理	男	否	1983年9月	2022年7月28日	2025年7月5日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					4	

公司于2022年6月16日召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过提名牛春燕、郭宁、李永勃、李西明、路红杰为公司第三届董事会董事议案，召开第二届监事会第九次会议，审议通过了提名郭鹏、赵广智为公司第三届监事会监事议案，2022年6月16日召开2022年第一次职工代表大会，审议通过选举马良为公司第三届职工代表监事的议案（马良职工代表监事自本次职工代表大会决议通过日起至第三届监事会任期届满之日止），公司于2022年6月20日披露了《董事换届公告》（公告编号：2022-019）、

《监事换届公告》（公告编号：2022-020）；2022年7月6日公司召开2022年第一次临时股东大会，审议通过上述议案，并于2022年7月7日披露《2022年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-022）。公司于2022年7月28日召开第三届董事会第一次会议，审议通过选举牛春燕担任公司董事长、聘任牛春燕担任公司总经理、聘任王兴担任副总经理、聘任臧汝奇担任财务负责人、聘任吴升担任公司董事会秘书议案，召开第三届监事会第一次会议审议通过选举郭鹏担任监事会主席议案，并于2022年8月1日披露了《董监高换届公告》（公告编号：2022-026）。

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事、监事、高级管理人员之间相互无关联关系，与控股股东、实际控制人无关联关系。

**(二) 变动情况**

□适用 √不适用

**关键岗位变动情况**

□适用 √不适用

**(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况**

□适用 √不适用

**(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况**

□适用 √不适用

**(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况**

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	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	公司财务负责人具备会计师以上专业资格，并从事会计工作 10 年以上。
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	董事长牛春燕女士兼职总经理

**(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
行政人员	15	2		17
财务人员	17		4	13
策划人员	3	1		4
销售人员	79		25	54
工程人员	48		2	46
客服人员	28	7		35
设计人员	27		11	16
保安	111		6	105
保洁	103	3		106
<b>员工总计</b>	<b>431</b>			<b>396</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		
硕士	1	1
本科	72	52
专科	127	91
专科以下	231	252
<b>员工总计</b>	<b>431</b>	<b>396</b>

**员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况**

- 1、员工薪酬政策：公司实行员工绩效与固定工资挂钩的薪酬政策，持续提倡以目标为导向、多劳多得的激励政策。公司依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理五险一金，为员工代缴代扣个人所得税。
- 2、培训计划：公司注重人才引进及员工的技能提升，为公司搭建人才梯队，公司每年根据各部门的培训需求，并按照计划进行培训。
- 3、公司尚未承担离退休职工费用。

**(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况**

□适用 √不适用

**三、 报告期后更新情况**

□适用 √不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司按照《公司法》及全国股转系统制定的相关业务规则的要求，完善法人治理结构，建立有效的内部控制制度，确保公司规范运作。公司建立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层为基础的法人治理结构，通过修订《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《监事会议事规则》等在内的公司治理制度，进一步建立健全了公司决策机制；公司组织机构健全、清晰，其设置能够体现分工明确、相互制约、的治理原则，促进了公司整体治理水平的提高。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司治理机制完善，符合《公司法》及全国股转等相关规范性文件的要求，信息披露及时、准确、充分，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司依据章程规定对重大决策事项进行逐级审批，重大决策事项均通过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过。报告期内公司高管人事变动、对外投资、关联交易审议均符合公司审批权限要求。截止报告期末，上述机构成员均依法运作，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

##### 4、 公司章程的修改情况

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

是 否

公司于2022年4月12日召开第二届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司

拟修订《公司章程》议案》，并于2022年4月14日披露了《关于拟修订公司章程公告》（公告编号：2022-009），2022年5月18日，公司召开2021年年度股东大会，审议通过《关于公司拟修订《公司章程》议案》，并于2022年5月19日披露了《2021年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-014）、《章程公告》（2022-015）。

## （二） 三会运作情况

### 1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	4	5	4

### 2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
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	是	公司股东不超过200人，无需单独计票

### 3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

股东大会延期或取消情况：

适用 不适用

股东大会增加或取消议案情况：

适用 不适用

股东大会议案被否决或存在效力争议情况：

适用 不适用

董事会议案被投反对或弃权票情况：

适用 不适用

监事会议案被投反对或弃权票情况：

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，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、审议、决议等程序。均符合《公司法》、《公司章程》及三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公

司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。公司三会决议的信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到了真实、准确、及时、完整。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

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

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

#### 1、业务独立情况

公司主营业务为物业管理。公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，具备直接面向市场的独立经营能力，公司经营的业务与实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形，公司的业务独立。

#### 2、资产独立情况

股份公司设立时，整体继承了有限公司的业务、资产、机构及债权、债务，未进行任何业务和资产剥离。公司资产产权关系明晰，具有独立的资产结构，与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有相关的所有权或使用权；公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理，公司现有资产不存在对实际控制人及其控制的其他企业的重大依赖；公司不存在产权归属纠纷或潜在的纠纷；不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保的情况，公司的资产独立。

#### 3、人员独立情况

公司总经理、财务总监和董事会秘书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中担任除董事、监事以外的职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪。公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，不存在实际控制人超越公司董事会和股东大会作出人事任免的情形；公司董事、股东代表监事均由公司股东大会选举产生；职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。公司设立了行政人事部，独立招聘员工，建立了独立的用工制度。

#### 4、财务独立情况

公司设立独立的财务部门，配备了相关财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度，独立进行会计核算和财务决策；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。

#### 5、机构独立情况

公司按照《公司法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定建立健全了包括股东大会、董事会、监事会、经营管理层的法人治理结构，并设有相应的办公机构和职能部门，

各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

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

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。截至报告期末，公司已建立《信息披露管理制度》、《年报重大差错责任追究制度》等。

## 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	希会审字(2023) 2501 号	
审计机构名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	
审计报告日期	2023 年 4 月 25 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	何雪琦 1 年	贺春艳 1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	6 年	
会计师事务所审计报酬	13 万元	

## 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

XigemaCpas (Special General Partnership)

希会审字(2023)2501号

### 审 计 报 告

陕西长安文化商业股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了陕西长安文化商业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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

陕西长安文化商业股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、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、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行公司审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：何雪琦

中国 西安市

中国注册会计师：贺春艳

2023年4月25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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	20,000,243.00	24,172,389.29
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）	28,346,907.98	22,453,631.33
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	18,173,291.28	18,393,892.05
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）	447,964.64	495,382.63
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）	765,000.71	295,257.14
<b>流动资产合计</b>		<b>67,733,407.61</b>	<b>65,810,552.44</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			

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、（六）	1,744,732.42	2,341,756.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（七）	4,034,570.20	5,204,171.64
无形资产	五、（八）	165,714.80	191,001.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（九）	2,201,384.14	1,894,139.08
递延所得税资产	五、（十）	534,089.41	704,563.70
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,680,490.97</b>	<b>10,335,632.81</b>
<b>资产总计</b>		<b>76,413,898.58</b>	<b>76,146,185.25</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十一）	5,299,725.61	4,742,309.82
预收款项	五、（十二）		3,000.00
合同负债	五、（十三）	7,734,779.54	9,319,909.06
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、（十四）	6,353,827.35	6,322,144.84
应交税费	五、（十五）	1,705,937.57	578,218.23
其他应付款	五、（十六）	8,769,498.93	8,801,528.72
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十七）	1,448,361.40	3,072,419.48
其他流动负债	五、（十八）	475,786.39	549,293.55
<b>流动负债合计</b>		<b>31,787,916.79</b>	<b>33,388,823.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（十九）	2,647,457.60	2,206,510.56
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		2,647,457.60	2,206,510.56
<b>负债合计</b>		34,435,374.39	35,595,334.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、（二十）	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十一）	1,498,351.47	1,498,351.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十二）	73,342.71	73,342.71
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十三）	24,061,323.35	22,524,183.70
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		30,633,017.53	29,095,877.88
少数股东权益		11,345,506.66	11,454,973.11
<b>所有者权益（或股东权益）合 计</b>		41,978,524.19	40,550,850.99
<b>负债和所有者权益（或股东权 益）总计</b>		76,413,898.58	76,146,185.25

法定代表人：牛春燕主管会计工作负责人：臧汝奇会计机构负责人：张娟

## （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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		410,918.11	502,440.39
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十六、（一）	3,050,691.10	4,352,587.58
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		11,026.33	71,470.05
流动资产合计		3,472,635.54	4,926,498.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（二）	11,888,994.35	11,338,994.35
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		23,208.15	23,208.15
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			123,742.30
无形资产		91,660.81	104,691.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			11.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,003,863.31	11,590,647.35
资产总计		15,476,498.85	16,517,145.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,800.00	7,500.00
预收款项			

卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		557,136.40	557,136.40
应交税费		4,435.38	4,683.62
其他应付款		2,290,069.16	1,994,036.94
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			126,212.64
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,856,440.94</b>	<b>2,689,569.60</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>2,856,440.94</b>	<b>2,689,569.60</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		73,342.71	73,342.71
一般风险准备			
未分配利润		7,546,715.20	8,754,233.06
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>12,620,057.91</b>	<b>13,827,575.77</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>15,476,498.85</b>	<b>16,517,145.37</b>

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、营业总收入		81,509,819.63	74,727,930.28
其中：营业收入	五、（二十四）	81,509,819.63	74,727,930.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		71,649,534.59	70,633,066.99
其中：营业成本	五、（二十四）	62,287,782.76	59,591,414.19
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、（二十五）	297,875.43	420,918.14
销售费用		-	-
管理费用	五、（二十六）	8,883,307.36	10,378,995.15
研发费用			
财务费用	五、（二十七）	180,569.04	241,739.51
其中：利息费用		149,886.77	233,356.72
利息收入		62,068.12	90,595.05
加：其他收益	五、（二十八）	1,367,773.68	619,231.74
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)	五、(二十九)	-840,464.71	-944,701.40
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		10,387,594.01	3,769,393.63
加：营业外收入	五、(三十)	199,450.77	128,439.18
减：营业外支出	五、(三十一)	220,304.57	48,197.85
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		10,366,740.21	3,849,634.96
减：所得税费用	五、(三十二)	3,189,067.01	2,545,781.73
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		7,177,673.20	1,303,853.23
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)		7,177,673.20	1,303,853.23
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		2,230,533.55	1,873,480.82
2.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		4,947,139.65	-569,627.59
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			

(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		7,177,673.20	1,303,853.23
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		4,947,139.65	-569,627.59
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,230,533.55	1,873,480.82
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.99	-0.11
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.99	-0.11

法定代表人：牛春燕 主管会计工作负责人：臧汝奇 会计机构负责人：张娟

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十六、 (三)	566,037.72	-
减：营业成本	十六、 (三)	8,530.56	-
税金及附加		662.59	1,033.40
销售费用			
管理费用		1,770,211.52	2,398,352.83
研发费用			
财务费用		2,105.20	5,784.67
其中：利息费用		2,322.92	7,263.64
利息收入		2,042.43	3,360.80
加：其他收益		8,010.19	25,649.34
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、 (四)	3,410,000.00	5,500,000.00
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）		-44.72	42.11

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		2,202,493.32	3,120,520.55
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		2,202,493.32	3,120,520.55
减：所得税费用		11.18	10.53
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		2,202,482.14	3,120,510.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,202,482.14	3,120,510.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		2,202,482.14	3,120,510.02
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.44	0.62
（二）稀释每股收益（元/股）		0.44	0.62

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		80,199,202.08	74,922,900.62
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		12,092.17	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十三）	5,576,908.06	36,732,707.84
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>85,788,202.31</b>	<b>111,655,608.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		37,692,315.20	34,784,028.37
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		27,595,540.25	31,116,783.58
支付的各项税费		5,038,207.26	6,628,881.83
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十三）	8,816,805.84	39,776,282.67
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>79,142,868.55</b>	<b>112,305,976.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,645,333.76</b>	<b>-650,367.99</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,085,581.77	1,729,217.91
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		1,085,581.77	1,729,217.91
投资活动产生的现金流量净额		-1,085,581.77	-1,729,217.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		450,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		450,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,200,000.00	4,500,000.00
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	五、（三十三）	3,981,898.28	3,665,159.14
筹资活动现金流出小计		10,181,898.28	8,165,159.14
筹资活动产生的现金流量净额		-9,731,898.28	-8,165,159.14
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-4,172,146.29	-10,544,745.04
加：期初现金及现金等价物余额		24,172,389.29	34,717,134.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		20,000,243.00	24,172,389.29

法定代表人：牛春燕主管会计工作负责人：臧汝奇会计机构负责人：张娟

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		600,000.00	130,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,177,553.70	33,883.32
经营活动现金流入小计		5,777,553.70	163,883.32
购买商品、接受劳务支付的现金		24,368.45	560,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,229,386.85	1,332,760.55
支付的各项税费		6,969.14	661.60
支付其他与经营活动有关的现金		3,923,389.22	3,522,122.93
经营活动现金流出小计		5,184,113.66	5,415,545.08
经营活动产生的现金流量净额		593,440.04	-5,251,661.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,410,000.00	5,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,410,000.00</b>	<b>5,500,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		550,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>550,000.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,860,000.00</b>	<b>5,500,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,410,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		134,962.32	134,962.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,544,962.32</b>	<b>134,962.32</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,544,962.32</b>	<b>-134,962.32</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-91,522.28</b>	<b>113,375.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额		502,440.39	389,064.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>410,918.11</b>	<b>502,440.39</b>

## (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	5,000,000.00				1,498,351.47				73,342.71		22,524,183.70	11,454,973.11	40,550,850.99
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	5,000,000.00				1,498,351.47				73,342.71		22,524,183.70	11,454,973.11	40,550,850.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											1,537,139.65	-109,466.45	1,427,673.20
（一）综合收益总额											4,947,139.65	2,230,533.55	7,177,673.20
（二）所有者投入和减少资本												450,000.00	450,000.00
1. 股东投入的普通股												450,000.00	450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>			<b>1,498,351.47</b>			<b>73,342.71</b>	<b>24,061,323.35</b>	<b>11,345,506.66</b>	<b>41,978,524.19</b>		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	5,000,000.00				1,498,351.47				73,342.71		23,093,811.29	14,081,492.29	43,746,997.76
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	5,000,000.00				1,498,351.47				73,342.71		23,093,811.29	14,081,492.29	43,746,997.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-569,627.59	-2,626,519.18	-3,196,146.77
（一）综合收益总额											-569,627.59	1,873,480.82	1,303,853.23
（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										-4,500,000.00	-4,500,000.00	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-4,500,000.00	-4,500,000.00	
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>			<b>1,498,351.47</b>			<b>73,342.71</b>	<b>22,524,183.70</b>	<b>11,454,973.11</b>	<b>40,550,850.99</b>		

法定代表人：牛春燕 主管会计工作负责人：臧汝奇 会计机构负责人：张娟

### （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	5,000,000.00				-			73,342.71		8,754,233.06	13,827,575.77	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				-			73,342.71		8,754,233.06	13,827,575.77	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,207,517.86	-1,207,517.86	
（一）综合收益总额										2,202,482.14	2,202,482.14	
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												



		优先 股	永续 债	其他	积	存股	合收益	备		险准备		计
一、上年期末余额	5,000,000.00				-				73,342.71		5,633,723.04	10,707,065.75
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				-				73,342.71		5,633,723.04	10,707,065.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-				-		3,120,510.02	3,120,510.02
（一）综合收益总额					-				-		3,120,510.02	3,120,510.02
（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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>				<b>-</b>			<b>73,342.71</b>		<b>8,754,233.06</b>	<b>13,827,575.77</b>	

### 三、 财务报表附注

## 财务报表附注

### 一、 公司基本情况

陕西长安文化商业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身为西安皇马不动产投资咨询有限责任公司,是依照《中华人民共和国公司法》,由蔡丽爽、王涛、郑春游出资组建的有限公司,于2009年12月7日取得西安市工商行政管理局核发的注册号610100100250160的企业法人营业执照。组建时公司注册资本10万元人民币,其中蔡丽爽出资2.5万元,占注册资本25%;王涛出资3.34万元,占注册资本33.4%;郑春游出资4.16万元,占注册资本41.6%。该出资已经陕西华信会计师事务所有限责任公司出具的《陕华验字[2009]第258号》验资报告予以验证。

#### 1. 第一次变更

2010年6月28日,经公司股东会议决定,蔡丽爽将其拥有的25%的股权(共计2.5万元)转让给李永勃,王涛将其持有的33.4%的股权(共计3.34万元)转让给李永勃。此次股权变动后,公司股权结构:李永勃拥有股权58.40%,郑春游拥有股权41.60%。

#### 2. 第二次变更

2010年9月2日,经公司股东会议决定,李永勃将其拥有的18.40%的股权(共计1.84万元)转让给郑春游。此次股权变动后,公司股权结构:李永勃拥有股权40%,郑春游拥有股权60%。

#### 3. 第三次变更

2016年3月7日,经公司股东会议决定,郑春游将所持公司60%的股权(转让价格共计6万元)转让给郑阳。此次股权变动后,公司股权结构:李永勃拥有股权40%,郑阳拥有股权60%。

#### 4. 第四次变更

2016年4月27日,经公司股东会议决定,李永勃将其拥有的25%的股权(共计2.50万元)转让给西安皇马企业管理咨询合伙企业(有限合伙);郑阳将其拥有的60%的股权(共计6万元)转让给海荣创投有限公司。此次股权变动后,公司股权结

构：李永勃拥有股权 15%，西安皇马企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拥有股权 25%，海荣创投有限公司拥有股权 60%。

#### 5. 第五次变更

2016 年 5 月 13 日，经公司股东会议决定，将公司类型变更为其他股份有限公司（非上市）；注册资本变更为 500 万元，同意以截至 2016 年 4 月 30 日经审计净资产折股 500 万股，净资产超过股本部分计入资本公积。

截至 2016 年 4 月 30 日的净资产价值已经北京中同华资产评估有限公司评估并出具了《中同华评报字（2016）第 331 号》资产评估报告，公司的变更已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中喜验字[2016]第 0236 号》验资报告予以验证。

#### 6. 第六次变更

2017 年 4 月 21 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具“关于同意陕西长安文化商业股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函”（股转系统函【2017】2225 号文件）。2017 年 5 月 5 日正式在全国中小企业股份转让系统挂牌上市，证券代码 871485。

经过上述变更后，公司注册资本 500 万元，实收资本 500 万元。其中：李永勃认缴 75 万元，实缴 75 万元，占注册资本 15%；西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙）认缴 125 万元，实缴 125 万元，占注册资本 25%；海荣创投有限公司认缴 300 万元，实缴 300 万元，占注册资本 60%。

统一社会信用代码：91610132698603697Y

公司住所：西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 幢 5 层 505 室

法定代表人：牛春燕

注册资本：人民币伍佰万元整

实收资本：人民币伍佰万元整

公司组织形式：其他股份有限公司（非上市）

经营范围：房地产营销策划、房地产信息咨询服务、房地产销售代理；企业品牌推广及策划；市场调查；市场营销策划；展览展示咨询；电脑图文设计及制作；广告设计；文化交流活动的组织与策划。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上根据本附注四列示的重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

公司自报告期末起 12 个月将持续经营。不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司承诺编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

### （一）会计年度

本公司采用公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （二）记账本位币

人民币为公司的主要交易货币，公司以人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。在符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量，包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司一般采用历史成本计量，当会计要素的金额符合会计准则的要求、并能够保证取得且可靠计量时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值。

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1. 同一控制下的企业合并，在合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

被合并方采用的会计政策与本公司不一致的，在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认，编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期年初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期年初至合并日的现金流量。

2. 非同一控制下的企业合并，本公司以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作为合并成本。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益；发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，以取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

在合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## （五）合并财务报表的编制方法

1. 合并会计报表所采用的会计方法：本公司合并财务报表的编制和列报，执行《企业会计准则——合并财务报表》及有关补充规定。

2. 合并财务报表的范围：以控制为基础予以确定。本公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为本公司能够控制被投资单位，应当将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：（1）通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。（2）根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。（3）有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。（4）在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有其他证据表明本公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

### 3. 合并财务报表的合并方法

合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表为基础，结合其他有关部门资料，对子公司按照权益法调整长期股权投资后，由本公司编制。同时公司将统一子公司所采用的会计政策，使子公司采用的会计政策与本公司保持一致。

合并财务报表时，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求，将本公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并。

当子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，视同该企业合并于当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；被合并方合并前的净损益计入本公司非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整；将子公司自购

买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司如处置子公司，则该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司无对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理的情形。

#### **（六）现金及现金等价物的确定标准**

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（从购买日起 3 个月到期）、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等。

#### **（七）外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

本公司的外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）将外币金额折算为人民币金额记账。

在资产负债表日，对外币货币性资产和负债，采用资产负债表日即期汇率折算为人民币。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则 17 号--借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，在资本化期间内，外币借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本外，计入当期的财务费用；

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，由其产生的汇兑差额，计入当期损益或其他综合收益。

##### **2. 外币财务报表的折算方法**

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；“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。按照上述方法折算后资产类项目与负债类项目和股东权益项目合计数的差额，计入“其他综合收益”。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；所有者权益变动表中“年初未分配利润”项目以上一年折算后的“未分配利润”金额列示；“未分配利润”按折算后的股东权益变动表中其他项目的金额计算列示。

外币现金流量表采用现金流量发生日中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价折算，汇率变动对现金的影响在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，将其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### （八）金融工具的确认和计量

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### 1. 金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### （1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

##### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公

司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述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，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理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（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

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

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 金融负债的终止确认金融负债（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（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签

订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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。

#### 5. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### 7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### 8. 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

### (九) 应收款项、其他应收款

应收款项、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不含重大融资成分的应收款项、其他应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、租赁应收款、其他应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

#### 1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项、其他应收款

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

(1) 应收票据确定组合的依据如下：

组合 1	银行承兑汇票-信用风险较低的银行
组合 2	商业承兑汇票-信用风险较高的企业

(2) 应收账款确定组合的依据如下：

组合 1	账龄组合
组合 2	关联方

(3) 其他应收款确定组合的依据如下：

组合 1	应收利息
组合 2	应收股利
组合 3	账龄组合
组合 4	关联方

#### 2. 单独计提坏账准备的应收款项、其他应收款

项目	确定组合的依据及计提方法
单项计提坏账准备的理由	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项、其他应收款。

### (十) 存货的确认和计量

1. 存货的分类：本公司存货分为原材料、低值易耗品、在产品、库存商品等。

2. 存货取得和发出的计价方法：存货中各类材料均按实际发生的历史成本核算；领用发出时采用加权平均法计价；低值易耗品采用领用时一次摊销法进行摊销。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司在资产负债表日，对存货进行全面检查后，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备，并计入当期损益。存货可变现净值以存货估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础，并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，具体方法如下：

(1) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本，估计销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果可变现净值高于成本，则该材料存货按成本计量，如果材料的价格下降导致生产的产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

(2) 产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值的计算基础。

(3) 为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，以产成品或商品的合同价格做为可变现净值的计算基础。如果持有存货的数量高于销售合同订购的数量，超出部分存货的可变现净值以一般销售价格为计量基础。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 本公司存货采用永续盘存制。一年进行两次实地清查、盘点，盘点结果如果与账面记录不符，于期末前查明原因，并根据企业的管理权限，经股东大会或董事会批准后，在期末结账前处理完毕。盘盈的存货，冲减当期的管理费用；盘亏的存货，在减去过失人或者保险公司等赔款和残料价值之后，计入当期管理费用，属于非常损失的，计入营业外支出。

#### **（十一）持有待售资产、负债**

1. 持有待售资产的分类：主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。公司将同时满足下列条件的资产划分为持有待售资产：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，不继续将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除后，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍然满足持有待售类别划分条件的，将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

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

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

流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额根据处置组中除商誉外的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

(2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

持有待售负债：反映资产负债表日处置组中与划分为持有待售类别的资产直接相关的负债的期末账面价值。

## **(十二) 长期股权投资的确认和计量**

公司长期股权投资指对被投资方实施控制、重大影响的权益性投资，包括子公司和联营企业，以及对能够共同控制的合营企业的权益性投资。

### **1. 长期股权投资初始投资成本的确定**

(1) 同一控制下企业合并形成的，公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并形成的，合并成本为购买日公司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。其中：①一次交易交换形成的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的债务、以及发行权益性证券的公允价值；②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一次单项交易之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益；发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，对取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额大于合并成本的差额，经复核后进入当期损益。

(3) 除企业合并形成以外的，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；④在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本；⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则确定。

## 2. 长期投资后续计量及收益确认

### (1) 后续计量

本公司对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，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益确认

成本法下，自2009年1月1日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

在本公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，会考虑长期股权投资是否发生减值。

权益法下，以取得被投资单位股权后，在计算投资收益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位报表进行调整，同时抵消本公司与联营企业、合营企业之间发生的内部交易，计算本公司应享有或分担的部分。以计算后的净损益为基础确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### 3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

### 4. 长期投资减值的确认

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。

以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

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

## （十三）固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产；同时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. 固定资产的计价方法：（1）外购的固定资产按实际支付的买价加上支付的运费、包装费、安装费及相关税费等计价。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除符合条件应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；（2）自行建造的固定资产按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出计价；（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值计价，合同或协议约定的价值不公允的除外；（4）非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产按相关会计准则确定的方法计价。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合确认条件的在发生时计入当期损益。

3. 固定资产折旧方法：除已提足折旧仍继续使用的固定资产等外，本公司对所有固定资产按照资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，并采用年限平均法分类计提折旧；融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	估计使用年限	年折旧率（%）	残值率（%）
房屋及建筑物	20-50年	1.90-4.75	5
机器设备	5-10年	9.50-19.00	5
运输工具	4-5年	19.00-23.75	5
通讯、电子电器设备	3-5年	19.00-31.67	5
办公设备	3-5年	19.00-31.67	5
家具	5-10年	9.50-19.00	5

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果使用寿命预计数、预计净残值预计数与原先估计数有差异的，作为会计估计变更根据复核结果调整固定资产使用寿命和预计净残值；如果与固定资产有关的经济利益预期实现方式发生重大改变的，则改变固定资产折旧方法。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法：公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资

产的所有权归属于本公司；(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

5. 固定资产处置：公司在出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损时，将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。

固定资产盘亏造成的损失，计入当期损益；盘盈的固定资产作为前期会计差错进行处理。

6. 固定资产减值：公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### （十四）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

工程达到预定可使用状态前试运转过程中形成的、能够对外销售的产品，其发生的成本计入在建工程成本，销售或转为产成品时，按实际销售收入或者预计售价冲减在建工程成本；在建工程发生的借款费用，符合借款费用资本化条件的，在所构建的固定资产达到预定可使用状态前，计入在建工程成本。

2. 构建的固定资产在达到预定可使用状态时转作固定资产。构建固定资产达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对原估值进行调整，但不再调整原已计提的折旧。

构建固定资产而借入的专门借款或占用了一般性借款发生的借款利息及专门借款发生的辅助费用，在构建的固定资产达到预定可使用状态前予以资本化；在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

3. 公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：a. 在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工；b. 所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## （十五）借款费用的会计处理方法

### 1. 借款费用的确认原则

本公司因购建符合资本化条件的资产借款发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额、专门借款发生的辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。

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

2. 借款费用资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

(1) 开始资本化，当以下三个条件同时具备时，因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态或所必要的购建活动已经开始。

(2) 暂停资本化，若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化，当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时、部分项目分别完工且可单独使用时，停止其借款费用的资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化金额的计算方法，在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

(2) 一般借款的资本化金额为累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率的乘积。

资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

#### **（十六）无形资产的确认和计量**

无形资产系指本公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

##### **1. 无形资产的初始计量**

购买无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；

投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的除外；

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上表明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据的，如果同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或者类似无形资产的市场价格估计的金额，加上支付的相关税费，作为入账成本；如果同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

内部自行开发的无形资产，系开发阶段的支出成本，包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。前期调研阶段的研发费用直接计入当期损益。

## 2. 后续计量

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断其使用寿命。

能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

## 3. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

项 目	预计使用寿命
专利权	10 年
软件	2-5 年
土地使用权	土地证登记使用年限

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法；对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，按准则规定处理。

经复核，本报告期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### 4. 无形资产减值

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### （十七）开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

1. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的标准：为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查、资料搜集及相关方面的准备活动作为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；本公司完成研究阶段工作，进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品的活动作为研发阶段，研发支出予以资本化。

2. 研发阶段支出符合资本化的具体标准：内部研究开发项目开发阶段的支出，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，应当证明其有用性；（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。

#### （十八）长期待摊费用

1. 本公司长期待摊费用为已经支出，但受益期限在 1 年以上的费用。长期待摊费用能够确定受益期的，在受益期内平均摊销；不能确定受益期的，按不超过五年的期限平均摊销。

2. 筹建期间发生的相关筹建费用（除购建固定资产以外），计入当期损益。

#### （十九）职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

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等与获得职工提供的服务相关的支出。

短期薪酬，是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

#### （二十）预计负债的确认和计量

本公司涉及诉讼、产品质量保证、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### 1. 预计负债确认原则

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

(1) 该义务是公司承担的现时义务；(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 预计负债计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十一) 收入确认原则

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控制权时确认收入。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，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得经济利益。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计

至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同或协议的价款收取采用递延方式，实质上具有融资性质、且金额较大的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

销售商品涉及现金折扣的，按照扣除现金折扣前的金额确定销售商品收入金额。销售商品涉及商业折扣的，按照扣除商业折扣后的金额确定销售商品收入金额。本公司已经确认销售商品收入的售出商品发生销售折让的，在发生时冲减当期销售商品收入。

企业已经确认销售商品收入的售出商品发生销售退回的，在发生时冲减当期销售商品收入。

## （二十二）政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类：政府补助系指公司从政府无偿取得的除了资本性投入以外的货币性资产和非货币性资产，包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产，可以分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认和计量：政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时确认。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

政策性优惠贷款贴息，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况进行会计处理。财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

### （二十三）企业所得税的确认和计量

1. 本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

2. 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，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。

3. 递延所得税资产确认

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。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用于抵扣递延所得税资产时，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够多的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。本公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额的金额是依据管理层批准的经营计划（或盈利预测）确定。

但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该项交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；（2）未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 4. 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：（1）商誉的初始确认；（2）同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。（3）本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

5. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

### （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。

### 3. 售后回租的会计处理

本公司按照本附注“四、（二十一）收入确认原则”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，金融负债的会计处理详见本附注“四、（八）金融工具的确认和计量”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2. 出租资产的会计处理”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（八）金融工具的确认和计量”。

### （二十五）其他主要会计政策、会计估计

公司其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法按照《企业会计准则》执行，未提及的会计业务按企业会计准则的相关规定执行。

### （二十六）会计政策、会计估计变更、会计差错更正

#### 1. 公司本年度未发生会计政策变更。

##### （1）执行《企业会计准则解释第 15 号》的影响

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释第 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行本项规定对本公司财务状况和经营成果无影响。

## 2. 会计估计变更

公司本年度未发生会计估计变更。

## 3. 会计差错更正

公司对 2022 年度及以前向客户收取的水电暖费用，由于全额开具发票，本公司按照总额法确认收入并结转相关成本，本年度在对企业会计准则及公司会计政策透彻理解得基础上，对相关业务进行了梳理，认为根据现行会计政策本公司收取水电暖费属于代收代付性质，不符合总额法确认收入的条件，代收代付水电暖费会计处理构成的差错，本期予以更正。相应对前期报表进行了追溯调整，追溯调整对本期财务报表相关科目的影响具体如下：

项目	2021 年度		
	调整前	影响数	调整后
<b>利润表</b>			
营业收入	105,881,307.69	-31,153,377.41	74,727,930.28
营业成本	90,744,791.60	-31,153,377.41	59,591,414.19
净利润	1,303,853.23		1,303,853.23
<b>现金流量表</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	106,076,278.03	-31,153,377.41	74,922,900.62
购买商品、接受劳务支付的现金	65,937,405.78	-31,153,377.41	34,784,028.37
收到的其他与经营活动有关的现金	5,579,330.43	31,153,377.41	36,732,707.84
支付的其他与经营活动有关的现金	8,622,905.26	31,153,377.41	39,776,282.67

## （二十七）税项

### 1. 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率	备注
增值税	销售收入	13%、9%、6%、5%、3%、0%	注释①
城建税	流转税	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%	
教育费附加	流转税	3%	
地方教育费附加费	流转税	2%	
水利建设基金	营业收入	0.04%	
其他税种			注释②

注：

①本公司经税务机关认定为增值税一般纳税人，商品销售业务按 13%计算销项税额，并以当期销项税额抵扣符合规定的当期进项税额后的余额作为应纳税额；物业服务业务按 6%计算缴纳增值税；房地产营销服务按 6%计算缴纳增值税；酒

店按 6% 计算缴纳增值税，并以当期销项税额抵扣符合规定的当期进项税额后的余额作为应纳税额。

根据财政部税务总局《住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。

提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。

根据《关于延续供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》财税[2019]38 号。自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束，对供热企业向居民个人供热取得的采暖费收入免征增值税。

②其他税种按照税法规定计算交纳。

## 2. 税收优惠

子公司西安皇蜂不动产经纪有限公司为小型微利企业，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）规定，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；根据财务部税务总局公告 2021 年第 12 号，在以上文件第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

## 五、合并会计报表主要项目注释（金额：人民币元）

下列被注释的资产负债表项目期末余额系 2022 年 12 月 31 日余额，上年年末余额系 2021 年 12 月 31 日余额，利润表及现金流量表项目本期金额系 2022 年度发生额，上期金额系 2021 年度发生额。

### （一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末金额
库存现金	78,143.06	105,527.36
银行存款	19,835,320.68	24,035,991.67

其他货币资金	86,779.26	30,870.26
合计	20,000,243.00	24,172,389.29
其中：存放在境外的款项总额		

注：1. 其他货币资金 86,779.26 元系子公司 2022 年 12 月 31 日于银联 POS 机收取的物业费、房租等，于 2023 年 1 月自动转入公司活期银行账户。

2. 本公司期末银行存款和其他货币资金不存在抵押、质押的情形，无潜在可收回风险。

## （二）应收账款

### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	上年年末金额
0-6 个月	17,207,181.80	17,581,393.84
7-12 个月	6,870,208.55	2,026,126.21
1 至 2 年（含 2 年）	3,265,738.35	2,803,970.40
2 至 3 年（含 3 年）	1,910,841.71	877,549.21
3 至 4 年（含 4 年）	570,305.15	1,167,816.10
4 年以上	504,202.47	
小计	30,328,478.03	24,456,855.76
减：坏账准备	1,981,570.05	2,003,224.43
合计	28,346,907.98	22,453,631.33

### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备的应收账款					586,656.54	2.40	586,656.54	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,328,478.03	100.00	1,981,570.05	6.53	23,870,199.22	97.60	1,416,567.89	5.93
其中：账龄组合	19,592,050.17	64.60	1,981,570.05	10.11	9,836,165.70	41.21	1,416,567.89	14.40
关联方组合	10,736,427.86	35.40			14,034,033.52	58.79		

合 计	30,328,478.03	100.00	1,981,570.05	6.53	24,456,855.76	100.00	2,003,224.43	8.19
账面价值	28,346,907.98				22,453,631.33			

## 3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## ①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
6 个月以内	10,046,276.29	51.28		6,077,039.25	61.78	
7—12 月	6,386,455.51	32.60	319,322.76	1,032,074.68	10.49	51,603.73
1—2 年	1,703,023.44	8.69	510,907.04	1,106,825.00	11.25	332,047.50
2—3 年	381,787.31	1.95	190,893.66	877,549.21	8.92	438,774.61
3—4 年	570,305.15	2.91	456,244.12	742,677.56	7.56	594,142.05
4 年以上	504,202.47	2.57	504,202.47			
合 计	19,592,050.17	100.00	1,981,570.05	9,836,165.70	100.00	1,416,567.89

## ②关联方组合计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
西安海荣房地产集团有限公司	213,054.73			529,374.96		
西安海荣投资有限公司	1,276,057.50			2,610,363.20		
西安海荣国金酒店有限公司	120.00			2,000,000.00		
西安秦腾投资发展有限公司				8,336.16		
西安秦腾置业有限公司	4,969,662.46			3,698,905.54		
西安秦绮置业有限公司	4,847.98			21,981.00		
西安创业大街管理有限公司	128,356.65			489,356.06		
西安蒜泥众创空间有限公司	96,151.05			31,792.35		
西安蒜泥创客信息科技有限公司	40,756.05			40,756.05		
西安市兴佛房地产开发有限公司				162,355.20		
西安海荣青东村房地产开发有限公司				66,288.00		
陕西石榴影视文化传播有限公司	919,478.82			497,147.60		
西安海泰实业有限公司	7,200.00			85,130.84		

西安麒麟置业有限公司	46,304.00		46,304.00	
西安秦烁置业有限公司	1,450,000.00		1,450,000.00	
宁陕县云海房地产开发有限公司			59,440.50	
陕西秦岭皇冠实业有限公司	1,160,766.26		1,160,766.26	
西安空天紫电等离子体技术有限公司	412,652.76		196,468.80	
西安正禾科技有限公司			499,026.00	
西安众创空间管理有限公司			380,241.00	
西安蒜泥兴创信息科技有限公司	11,019.60			
合 计	10,736,427.86		14,034,033.52	

#### 4. 本期计提、收回或转回的坏账准备

类 别	上年年末余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	586,656.54	225,259.21		811,915.75		
按组合计提坏账准备	1,416,567.89	565,002.16			1,981,570.05	
合 计	2,003,224.43	790,261.37		811,915.75	1,981,570.05	

#### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
陕西安得房地产开发有限公司	5,284,436.51	17.42	219,444.50
西安秦腾置业有限公司	4,969,662.46	16.39	
西安汉神商业管理有限公司	3,375,094.16	11.13	
西安秦烁置业有限公司	1,450,000.00	4.78	
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	1,327,539.77	4.38	210,707.32
合 计	16,406,732.90	54.10	430,151.82

6. 期末应收账款余额中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，应收本公司其他关联方单位款详见“十、关联方关系及其交易”。

7. 报告期本公司无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

### （三）预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	15,604,650.24	85.87	14,854,750.25	80.76
1 至 2 年	2,376,165.64	13.07	3,539,141.80	19.24

2至3年	192,475.40	1.06		
3年以上				
合计	18,173,291.28	100.00	18,393,892.05	100.00

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）
西安海荣投资有限公司	7,972,136.35	43.87
西安海荣房地产集团有限公司	4,454,990.22	24.51
西安秦颢置业有限公司	2,857,181.03	15.72
西安市热力集团有限责任公司	2,851,069.23	15.69
汉海信息技术（上海）有限公司	20,000.00	0.11
合计	18,155,376.83	99.90

3. 期末预付款项余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项，预付本公司其他关联方单位款项详见“十、关联方关系及其交易”。

## （四）其他应收款

### 1. 按项目列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	447,964.64	495,382.63
合计	447,964.64	495,382.63

### 2. 其他应收款

#### （1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末金额
0-6个月	154,702.19	379,332.89
7-12个月	162,440.36	14,417.79
1至2年（含2年）	131,775.88	65,147.90
2至3年（含3年）	58,282.00	95,449.00
3至4年（含4年）	87,800.00	45,124.11
4年以上	7,751.74	953.39
小计	602,752.17	600,425.08
减：坏账准备	154,787.53	105,042.45
合计	447,964.64	495,382.63

#### （2）按款项性质披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金	184,516.08	143,941.90

备用金	377,630.84	312,132.29
押金	960.00	900.00
其他	39,645.25	143,450.89
合计	602,752.17	600,425.08

## (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
	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	105,042.45		
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	70,804.06		
本期转回	20,600.72		
本期转销			
本期核销	458.26		
其他变动			
2021 年 12 月 31 日余额	154,787.53		

## (4) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	105,042.45	70,804.06	20,600.72	458.26	154,787.53
其中：账龄组合	105,042.45	70,804.06	20,600.72	458.26	154,787.53
关联方组合					
合计	105,042.45	70,804.06	20,600.72	458.26	154,787.53

## (5) 按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按单项计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	602,752.17	100.00	154,787.53	25.68	600,425.08	100.00	105,042.45	17.49
其中：账龄组合	602,752.17	100.00	154,787.53	25.68	600,425.08	100.00	105,042.45	17.49
关联方组合								

合 计	602,752.17	100.00	154,787.53	25.68	600,425.08	100.00	105,042.45	17.49
账面价值	447,964.64				495,382.63			

## (6) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
6 个月以内	154,702.19	25.67		379,332.89	63.18	
7—12 月	162,440.36	26.95	8,122.02	14,417.79	2.40	720.90
1—2 年	131,775.88	21.85	39,532.77	65,147.90	10.85	19,544.37
2—3 年	58,282.00	9.67	29,141.00	95,449.00	15.90	47,724.50
3—4 年	87,800.00	14.57	70,240.00	45,124.11	7.52	36,099.29
4 年以上	7,751.74	1.29	7,751.74	953.39	0.15	953.39
合 计	602,752.17	100.00	154,787.53	600,425.08	100.00	105,042.45

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
欧阳迎春	备用金	269,513.76	44.71	23,844.04
西安市公共资源交易中心保证金户	保证金	80,000.00	13.27	64,000.00
贝壳找房科技有限公司	保证金	50,000.00	8.30	25,000.00
高岗	备用金	42,423.86	7.04	11,327.16
西安麦肯锡企业管理有限公司	保证金	39,916.08	6.62	
合 计		481,853.70	79.94	124,171.20

(8) 期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项，无应收本公司其他关联方单位款项。

## (五) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预交税费	203,630.91	6,014.81
未认证进项税	561,369.80	289,242.33
合 计	765,000.71	295,257.14

## (六) 固定资产

## 1. 按项目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,744,732.42	2,341,756.95
固定资产清理		
合 计	1,744,732.42	2,341,756.95

## 2. 固定资产

项目	电子设备	运输工具	办公设备	家具	机器设备	合计
一、账面原值：						
1. 上年年末余额	3,479,368.64	826,393.49	597,769.12	1,136,692.25	25,095.63	6,065,319.13
2. 本期增加金额	77,126.59	4,000.00	97,932.04	108,752.22		287,810.85
(1) 购置	77,126.59	4,000.00	97,932.04	108,752.22		287,810.85
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他						
4. 期末余额	3,556,495.23	830,393.49	695,701.16	1,245,444.47	25,095.63	6,353,129.98
二、累计折旧						
1. 上年年末余额	2,027,484.33	596,056.14	450,534.79	647,931.60	1,555.32	3,723,562.18
2. 本期增加金额	502,619.78	84,653.07	57,871.93	234,902.84	4,787.76	884,835.38
(1) 计提	502,619.78	84,653.07	57,871.93	234,902.84	4,787.76	884,835.38
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他						
4. 期末余额	2,530,104.11	680,709.21	508,406.72	882,834.44	6,343.08	4,608,397.56
三、减值准备						
1. 上年年末余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,026,391.12	149,684.28	187,294.44	362,610.03	18,752.55	1,744,732.42
2. 上年年末账面价值	1,451,884.31	230,337.35	147,234.33	488,760.65	23,540.31	2,341,756.95

注：

(1) 期末本公司固定资产中无对外抵押、质押的固定资产。

(2) 期末固定资产不存在可收回金额低于账面价值的迹象，故未提取固定资产减值准备

**(七) 使用权资产**

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 上年年末余额	8,391,154.14	8,391,154.14
2. 本期增加金额	3,034,505.26	3,034,505.26
3. 本期减少金额	403,265.85	403,265.85
4. 期末余额	11,022,393.55	11,022,393.55
二、累计折旧		
1. 上年年末余额	3,186,982.50	3,186,982.50
2. 本期增加金额	3,800,840.85	3,800,840.85
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	6,987,823.35	6,987,823.35
三、减值准备		
1. 上年年末余额		
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	4,034,570.20	4,034,570.20
2. 上年年末账面价值	5,204,171.64	5,204,171.64

**(八) 无形资产**

项目	软件	商标权	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	125,550.00	252,872.08	378,422.08
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	125,550.00	252,872.08	378,422.08
二、累计摊销			
1. 上年年末余额	125,550.00	61,870.64	187,420.64
2. 本期增加金额		25,286.64	25,286.64
(1) 计提		25,286.64	25,286.64
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	125,550.00	87,157.28	212,707.28

三、减值准备			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		165,714.80	165,714.80
2. 上年年末账面价值		191,001.44	191,001.44

注：

1. 期末本公司无形资产中无对外抵押、质押的无形资产。
2. 期末无形资产不存在可收回金额低于账面价值的迹象，故未提取无形资产减值准备。

#### (九) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加数	本期摊销数	其他减少数	期末余额
装修费用	1,894,139.08		376,796.64		1,517,342.44
技术服务费		792,555.62	108,513.92		684,041.70
合 计	1,894,139.08	792,555.62	485,310.56		2,201,384.14

#### (十) 递延所得税资产

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	534,089.41	2,136,357.58	527,066.72	2,108,266.88
未弥补亏损			177,496.98	709,987.92
合 计	534,089.41	2,136,357.58	704,563.70	2,818,254.80

##### 2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	10,752,958.27	9,539,371.34
合 计	10,752,958.27	9,539,371.34

##### 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

项 目	期末余额	上年年末余额
2022 年		222,971.75
2023 年	280,262.59	698,491.68

2024 年	2,395,963.71	2,395,963.71
2025 年	2,237,874.02	2,237,874.02
2026 年	3,984,070.18	3,984,070.18
2027 年	1,854,787.77	
合计	10,752,958.27	9,539,371.34

### （十一）应付账款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	5,090,972.23	4,564,739.99
1-2 年（含 2 年）	40,372.50	110,152.83
2-3 年（含 3 年）	105,977.88	40,057.50
3 年以上	62,403.00	27,359.50
合 计	5,299,725.61	4,742,309.82

注：

1. 期末应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，应付本公司其他关联方单位款项见“十、关联方关系及其交易”。
2. 期末应付账款余额中无账龄超过 1 年的大额应付账款。

### （十二）预收款项

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）		
1-2 年（含 2 年）		3,000.00
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合 计		3,000.00

注：

1. 期末余额中无账龄超过 1 年的重要预收款项。
2. 期末预收账款余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，无预收本公司其他关联方单位款项。

### （十三）合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收货款及服务款	7,734,779.54	9,319,909.06
合 计	7,734,779.54	9,319,909.06

### （十四）应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额

短期薪酬	6,322,144.84	27,347,378.09	27,315,695.58	6,353,827.35
设定提存计划		1,277,601.83	1,277,601.83	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	6,322,144.84	28,624,979.92	28,593,297.41	6,353,827.35

## 2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资	6,233,341.89	25,267,570.52	25,166,828.21	6,334,084.20
二、应付福利费	88,802.95	1,201,310.70	1,270,370.50	19,743.15
三、社会保险费		717,515.87	717,515.87	
其中：1. 医疗保险费		703,053.40	703,053.40	
2. 生育保险费		-	-	
3. 工伤保险费		14,462.47	14,462.47	
四、住房公积金		134,232.00	134,232.00	
五、工会经费和职工教育经费		26,749.00	26,749.00	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享				
八、非货币性福利				
合计	6,322,144.84	27,347,378.09	27,315,695.58	6,353,827.35

## 3. 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
养老保险		1,225,563.68	1,225,563.68	
失业保险		52,038.15	52,038.15	
企业年金				
合计		1,277,601.83	1,277,601.83	

## (十五) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	379,072.87	417,947.33
城建税	13,597.90	56,132.73
企业所得税	1,282,220.22	19,557.37
个人所得税	13,801.37	19,240.63
印花税	2,907.69	5,777.15
教育费附加	5,825.11	32,667.45
地方教育附加	3,883.40	18,748.86
水利基金	4,629.01	8,146.71
合计	1,705,937.57	578,218.23

**(十六) 其他应付款****1. 按项目列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,769,498.93	8,801,528.72
合 计	8,769,498.93	8,801,528.72

**2. 其他应付款****(1) 按账龄列示其他应付款**

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,809,688.21	3,156,054.24
1-2 年（含 2 年）	2,002,109.59	1,185,759.42
2-3 年（含 3 年）	892,011.13	936,632.83
3 年以上	4,065,690.00	3,523,082.23
合 计	8,769,498.93	8,801,528.72

**(2) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
其他	560,329.62	407,858.12
停车押金及保证金	82,000.00	82,400.00
物业服务类押金及保证金	7,566,839.69	7,854,872.60
租户房屋押金	560,329.62	456,398.00
合 计	8,769,498.93	8,801,528.72

**(3) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
国金华府小区	1,287,161.70	保证金
西安豪冠汽车用品有限公司	175,000.00	保证金
壳牌中国勘探与生产有限公司	138,618.24	保证金
中国建筑西北设计研究院有限公司	132,412.48	保证金
西安汉神商业管理有限公司	128,357.25	保证金
合 计	1,861,549.67	

(4) 期末其他应付款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项，应付本公司其他关联方单位款项见“十、关联方关系及其交易”。

**(十七) 一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

一年内到期的租赁负债	1,448,361.40	3,072,419.48
合 计	1,448,361.40	3,072,419.48

**(十八) 其他流动负债**

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	475,786.39	549,293.55
合 计	475,786.39	549,293.55

**(十九) 租赁负债**

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	2,838,471.08	2,500,732.09
未确认融资费用	191,013.48	294,221.53
合 计	2,647,457.60	2,206,510.56

**(二十) 股本**

投资者名称	上年年末余额		本期		期末余额	
	投资金额	所占比例(%)	增加	减少	投资金额	所占比例(%)
李永勃	750,000.00	15.00			750,000.00	15.00
西安皇马企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,250,000.00	25.00			1,250,000.00	25.00
海荣创投有限公司	3,000,000.00	60.00			3,000,000.00	60.00
合 计	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00

**(二十一) 资本公积**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价				
其他资本公积	1,498,351.47			1,498,351.47
合 计	1,498,351.47			1,498,351.47

**(二十二) 盈余公积**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	73,342.71			73,342.71
合 计	73,342.71			73,342.71

**(二十三) 未分配利润**

项 目	本期金额	上期金额
本期年初余额	22,524,183.70	23,093,811.29
本期增加额		
其中：本期净利润转入	4,947,139.65	-569,627.59
其他调整因素		
本期减少额		

其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	3,410,000.00	
转增资本		
其他减少		
本期末余额	24,061,323.35	22,524,183.70

#### （二十四）营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	81,509,819.63	62,287,782.76	74,706,213.30	59,591,414.19
商品房代理业务	9,289,826.78	6,678,906.86	9,460,112.62	7,345,274.32
二手房经纪业务	2,198,402.49	2,051,320.62	2,919,786.31	3,063,125.82
物业管理	52,764,003.42	38,902,837.37	51,116,828.54	36,849,938.53
建筑设计	1,860,946.24	1,885,918.43	3,199,366.14	3,891,748.58
酒店、公寓运营	4,819,109.14	5,180,596.47	3,824,513.90	4,294,445.56
商场运营	10,577,531.56	7,588,203.01	4,185,605.79	4,146,881.38
2. 其他业务小计			21,716.98	
其他			21,716.98	
合 计	81,509,819.63	62,287,782.76	74,727,930.28	59,591,414.19

#### （二十五）税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城建税	135,136.07	206,642.93
教育费附加	57,154.83	88,558.49
地方教育费附加	39,245.82	59,038.98
车船使用税	1,260.00	1,860.00
印花税	8,680.95	13,242.35
水利基金	56,397.76	51,575.39
合 计	297,875.43	420,918.14

#### （二十六）管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	4,942,986.22	5,124,834.13
办公费	419,068.31	1,049,249.13
租赁费	408,228.58	408,228.58
差旅费	6,764.97	15,207.69
折旧费	606,916.88	432,030.68
业务招待费	713,091.47	1,333,490.79
劳动保护费	604,464.77	764,769.88

招聘费	29,592.82	24,001.18
车辆使用费	114,986.38	103,969.05
修理修缮费	35,632.30	68,368.01
中介服务费	291,074.59	297,067.92
无形资产摊销	16,756.08	51,725.83
邮电通讯费	96,783.63	86,941.03
交通费	1,200.86	1,386.53
培训费	2,300.00	47,255.45
团建费	416,199.25	484,548.92
残疾人保障金	144,588.43	76,678.56
误餐费	18,097.39	3,390.30
其他	14,574.43	5,851.49
合 计	8,883,307.36	10,378,995.15

### （二十七）财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	149,886.77	233,356.72
减：利息收入	62,068.12	90,595.05
手续费	92,750.39	98,977.84
其他		
合 计	180,569.04	241,739.51

### （二十八）其他收益

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	881,769.65	157,410.06
增值税加计抵减	486,004.03	461,821.68
合 计	1,367,773.68	619,231.74

注：政府补助为西安石榴公寓住房租赁管理有限公司收到西安经开管委会租赁市场专项奖补资金 857,280.00 元，稳岗补贴 24,489.65 元。

### （二十九）信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
一、应收账款坏账损失	-790,261.37	-895,527.13
二、其他应收款坏账损失	-50,203.34	-49,174.27
合 计	-840,464.71	-944,701.40

### （三十）营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
罚款	833.02	91,743.20

其他	198,617.75	36,695.98
合 计	199,450.77	128,439.18

**(三十一) 营业外支出**

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产报废损失		194.18
赔偿损失	41,666.82	47,806.24
捐赠支出	4,000.00	
其他	174,637.75	197.43
合 计	220,304.57	48,197.85

**(三十二) 所得税费用****1. 所得税费用表**

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	3,018,592.72	2,800,538.77
递延所得税费用	170,474.29	-254,757.04
合 计	3,189,067.01	2,545,781.73

**2. 会计利润与所得税费用调整过程**

项目	本期金额
利润总额	10,366,740.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,591,685.05
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	610,371.19
非应税收入的影响	-628,912.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	308,905.37
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-104,557.29
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	463,696.94
其他	-52,121.77
所得税费用	3,189,067.01

**(三十三) 现金流量情况****1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
往来款项	4,633,070.29	36,612,589.41
收到的利息收入	62,068.12	90,595.05
计入当期损益的政府补助	881,769.65	29,523.38
合 计	5,576,908.06	36,732,707.84

**2. 支付的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

管理费用付现	3,111,659.18	4,693,725.95
金融机构手续费	92,750.39	98,977.84
营业外支出	220,304.57	48,003.67
往来款项	5,392,091.70	34,935,575.21
合计	8,816,805.84	39,776,282.67

### 3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债支付的金额	3,981,898.28	3,665,159.14
合计	3,981,898.28	3,665,159.14

### 4. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,177,673.20	1,303,853.23
加：资产减值准备	840,464.71	944,701.40
固定资产折旧、油气资产折耗、使用权资产折旧	4,685,676.23	3,891,893.33
无形资产摊销	25,286.64	51,725.83
长期待摊费用摊销	485,310.56	195,000.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		194.18
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	149,886.77	233,356.72
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	170,474.29	-254,757.04
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）	-7,932,105.68	-7,215,671.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,042,667.04	199,335.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,645,333.76	-650,367.99
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	20,000,243.00	24,172,389.29
减：现金的上年年末余额	24,172,389.29	34,717,134.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		

现金及现金等价物净增加额	-4,172,146.29	-10,544,745.04
--------------	---------------	----------------

## 6. 现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	20,000,243.00	24,172,389.29
其中：库存现金	78,143.06	105,527.36
可随时用于支付的银行存款	19,835,320.68	24,035,991.67
可随时用于支付的其他货币资金	86,779.26	30,870.26
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	20,000,243.00	24,172,389.29

## 六、合并会计报表范围及报告期的变动情况

### （一）合并会计报表范围

子公司名称	是否纳入合并范围	
	2022 年度	2021 年度
西安皇蜂不动产经纪有限公司	是	是
陕西长安文化商业运营管理有限公司	是	是
陕西长安乐住酒店管理有限公司	是	是
西安石榴公寓住房租赁管理有限公司	是	是
陕西海悦生活服务有限公司	是	是
陕西秦乐酒店管理有限公司	是	是
陕西长安文化建筑设计院有限公司	是	是
西安荣苑民宿产业发展有限公司	是	是
大理乐住商业运营管理有限公司	是	是
西安博乐里商业运营管理有限公司	是	是

注：子公司大理乐住商业运营管理有限公司于 2022 年 11 月 10 日已注销工商登记

### （二）合并范围报告期的变动情况

#### 1. 非同一控制下企业合并

公司本期无通过非同一控制下企业合并纳入合并范围的子公司。

#### 2. 同一控制下企业合并

公司本期无通过同一控制下企业合并纳入合并范围的子公司。

#### 3. 反向购买

公司本期无通过反向购买纳入合并范围的子公司。

#### 4. 处置子公司

公司本期无通过处置子公司不纳入合并范围的子公司。

#### 5. 公司本期无其他原因的合并范围变动

## 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安皇蜂不动产经纪有限公司	西安	西安	房地产中介	100		收购
陕西长安文化商业运营管理有限公司	西安	西安	商业运营管理	100		投资设立
陕西长安乐住酒店管理有限公司	西安	西安	酒店	100		投资设立
西安石榴公寓住房租赁管理有限公司	西安	西安	公寓	100		投资设立
陕西海悦生活服务有限公司	西安	西安	物业服务及租赁	55		收购
陕西秦乐酒店管理有限公司	西安	西安	酒店		50	投资设立
陕西长安文化建筑设计院有限公司	西安	西安	建筑设计		51	投资设立
西安荣苑民宿产业发展有限公司	西安	西安	民宿	66		投资设立
大理乐住商业运营管理有限公司	大理	大理	商业运营管理		100	投资设立
西安博乐里商业运营管理有限公司	西安	西安	商业运营管理		100	投资设立

注：（1）本公司之子公司陕西长安乐住酒店管理有限公司投资并持有陕西秦乐酒店管理有限公司 50%的股权，根据公司章程具有实质控制的权利；持有大理乐住商业运营管理有限公司 100%的股权。本公司间接持有陕西秦乐酒店管理有限公司 50%股权，持有大理乐住商业运营管理有限公司 100%的股权，均已纳入合并范围。（2）本公司之子公司西安皇蜂不动产经纪有限公司投资并持有陕西长安文化建筑设计院有限公司 51%的股权，本公司间接持有陕西长安文化建筑设计院有限公司 51%股权，已纳入合并范围。（3）本公司之子公司陕西长安文化商业运营管理有限公司投资并持有西安博乐里商业运营管理有限公司 100%的股权，本公司间接持有西安博乐里商业运营管理有限公司 100%的股权，已纳入合并范围。

#### 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期少数股东投入权益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

陕西海悦生活服务有限公司	0.45	2,420,533.41	450,000.00	2,790,000.00	12,570,276.47
陕西长安文化建筑设计院有限公司	0.49	-179,066.38			-1,179,486.74
陕西秦乐酒店管理有限公司	0.50	-10,933.48			-45,283.07

注：截至期末，本公司未对西安荣苑民宿产业发展有限公司实际出资，公司未发生实际经营业务。

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
陕西海悦生活服务有限公司	4,718.51	243.84	4,962.35	2,168.95		2,168.95
陕西长安文化建筑设计院有限公司	372.48	17.32	389.80	630.51		630.51
陕西秦乐酒店管理有限公司	40.94		40.94			

(续上表)

子公司名称	上年年末余额					
	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
陕西海悦生活服务有限公司	4,779.38	211.46	4,990.84	2,215.34		2,215.34
陕西长安文化建筑设计院有限公司	452.22	35.90	488.12	690.57	1.71	692.28
陕西秦乐酒店管理有限公司	43.16	1.32	44.48		1.34	1.34

(续上表)

子公司名称	本期发生额				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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
陕西海悦生活服务有限公司	5,365.98	537.90	537.90	255.83	5,185.13	591.32	591.32	896.71
陕西长安文化建筑设计院有限公司	186.09	-36.54	-36.54	0.73	319.94	-158.47	-158.47	-473.66
陕西秦乐酒店管理有限公司		-2.19	-2.19	-0.84		-2.20	-2.20	-40.80

## 八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

### （一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，公司对每一客户均设置了赊销限额。为降低信用风险，本公司每个资产负债表日进行应收款项账龄分析，审核应收款项的回收情况，以确保就无法收回的款项计提充分的坏账准备。

### （二）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司目前的政策是由财务部门监控现金及现金等价物余额，根据资金余缺情况提出借款计划，经董事会批准后，财务部负责与金融机构商定借款合同条款，并对合同条款进行审阅，包括：借款人、借款金额、利息率、借款期限、利息及本金的偿还方式以及违约责任等。该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策可以避免由于外部融资缺乏计划性造成公司承担不必要的资金成本、利率风险。

#### 2. 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司除出口销售业务及部分原材料、设备采购业务使用外汇结算外，其他主要业务活动均采用人民币结算。本公司密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响，尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。

### （三）流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金及现金等价物余额，以满足本公司生产经营需要，并降低现金流量波动的影响及现金持有成本。

## 九、公允价值的披露

本公司截止资产负债表日不存在期末以公允价值计量的资产和负债。

## 十、关联方关系及其交易

### （一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例 (%)	母公司对本 企业的表决 权比例 (%)
海荣创投有限公司	西安	投资管理及咨询	10,000.00	60	60

注：本企业最终控制方是郑程颢。

### （二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### （三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
郑程颢	最终控制方
郑青海	实际控制人关系密切家庭成员
王孝侠	实际控制人关系密切家庭成员
王宁	实际控制人关系密切家庭成员
李永勃	股东
西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	股东
秦汉新城蒜泥企业管理有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安秦颢置业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安创业大街管理有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安海侠投资控股有限公司	受同一实际控制人控制公司
陕西石榴影视文化传播有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安秦烁置业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安海荣国金酒店有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安海泰实业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安蒜泥众创空间有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安秦腾投资发展有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安秦腾置业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安海璟置业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安蒜泥创客信息科技有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安正麒电气有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安秦泽商投资发展有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安星耀秦岭实业有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安空天紫电等离子体技术有限公司	受同一实际控制人投资公司
西安蒜泥兴创信息科技有限公司	受同一实际控制人控制公司

中永顺投资控股有限公司	受同一实际控制人控制公司
海南紫电企业管理有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安众创空间管理有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安天汉投资有限公司	受同一实际控制人控制公司
西安海荣房地产集团有限公司	实际控制人关系密切家庭成员控股公司
西安海荣投资有限公司	实际控制人关系密切家庭成员控股公司
陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店	实际控制人关系密切家庭成员控股公司
西安深山皇冠餐饮管理有限公司	实际控制人关系密切家庭成员控股公司
西安市兴佛房地产开发有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
蓝田县海拓实业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员控股公司
西安麒麟置业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安秦绮置业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安正禾科技有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
宁陕金皇冠旅游开发有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安海翔实业发展有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
廊坊海荣华地房地产开发有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安海荣森德塑业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
宁陕县海荣皇冠实业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
陕西秦岭皇冠实业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安秦泽置业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安秦瑄置业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安瑞丰乾秦房地产开发有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
陕西天创化工科技有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
陕西麒麟新能源汽车服务有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
陕西悦行长安控股有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安秦铭科创有限责任公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
西安鼎信置业有限公司	实际控制人关系密切家庭成员投资公司
陕西阳晨牧业股份有限公司	公司董事兼任关联方董事
陕西康养小镇建设有限公司	公司董事兼任关联方董事
西安点石硬材料发展有限公司	公司董事兼任关联方董事
西安海荣赛格电子市场有限公司	公司董事兼任关联方董事
西安天瑞达光电技术股份有限公司	公司董事兼任关联方董事

#### （四）关联交易

##### 1. 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店	服务费		81,360.00
西安深山皇冠餐饮管理有限公司	服务费	352,175.00	707,019.00
李永勃	转介费		2,274.00
西安秦腾置业有限公司	购物卡	587,730.00	
合 计		939,905.00	790,653.00

## 2. 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西安创业大街管理有限公司	物业服务		444,502.08
西安创业大街管理有限公司	增值服务费		2,285.72
西安海荣房地产集团有限公司	营销代理服务费	563,689.63	2,261,019.99
西安海荣房地产集团有限公司	物业服务	29,286.62	7,987.26
西安海荣青东村房地产开发有限公司	物业服务		20,845.28
西安海荣投资有限公司	营销代理服务费	1,976,333.12	5,441,341.26
西安海泰实业有限公司	营销代理服务费	158,561.32	171,727.54
西安秦腾投资发展有限公司	营销代理服务费	253,864.15	384,023.47
西安秦腾置业有限公司	增值服务费	166,666.67	
西安秦腾置业有限公司	运营管理服务	9,056,603.47	3,488,401.47
西安秦绮置业有限公司	营销代理服务费	45,734.79	20,736.79
西安市兴佛房地产开发有限公司	营销代理服务费		465,666.78
西安蒜泥众创空间有限公司	物业服务	120,944.76	120,944.76
西安蒜泥众创空间有限公司	增值服务费	8,571.43	3,428.58
西安众创空间管理有限公司	营销代理服务费		358,717.92
西安海荣国金酒店有限公司	房租	65,434.12	95,575.70
西安海荣国金酒店有限公司	增值服务费	571.42	2,285.72
西安海荣国金酒店有限公司	物业服务	1,895,039.24	1,886,792.45
陕西石榴影视文化传播有限公司	物业服务	370,284.72	187,606.68
陕西石榴影视文化传播有限公司	增值服务费	25,904.78	20,571.44
西安蒜泥创客信息科技有限公司	物业服务		7,552.48
陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店	设计费		1,149,273.51
宁陕县云海房地产开发有限公司	物业服务		20,845.28
西安蒜泥兴创信息科技有限公司	物业服务	41,583.36	83,166.76
西安空天紫电等离子体技术有限公司	物业服务	187,612.08	187,612.08
西安正禾科技有限公司	设计费	183,753.95	494,085.15
西安秦腾置业有限公司	物业服务	152,837.73	
西安秦腾置业有限公司	营销代理服务费	621,443.83	
合 计		15,924,721.19	17,326,996.15

## 3. 本公司作为承租方的关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
西安海荣房地产集团有限公司	车库租赁	3,206,139.22	3,365,477.19
西安海荣房地产集团有限公司	房屋租赁	3,291,390.14	2,811,301.62
西安海荣投资有限公司	车库租赁	9,122,792.65	8,436,359.22
西安秦颢置业有限公司	车库租赁	1,648,919.02	1,243,397.95
西安秦腾投资发展有限公司	房屋租赁	818,107.66	830,605.25
西安市兴佛房地产开发有限公司	房屋租赁	73,165.87	73,165.87
合 计		18,160,514.56	16,760,307.10

## 4. 担保

期末本公司与各子公司向其他关联方及其他单位担保事项如下：

担保方	被担保方	贷款行名称	最高担保额	实际担保金额	担保起始日	担保到期日	已经履行完毕
陕西海悦生活服务有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	300,000,000.00	300,000,000.00	2020. 5. 29	2037. 5. 13	否

## (五) 关联方应收应付款项

## 1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额	上年年末余额
应收账款	西安海荣房地产集团有限公司	213,054.73	529,374.96
应收账款	西安海荣投资有限公司	1,276,057.50	2,610,363.20
应收账款	西安海荣国金酒店有限公司	120.00	2,000,000.00
应收账款	西安秦腾投资发展有限公司		8,336.16
应收账款	西安秦腾置业有限公司	4,969,662.46	3,698,905.54
应收账款	西安秦绮置业有限公司	4,847.98	21,981.00
应收账款	西安创业大街管理有限公司	128,356.65	489,356.06
应收账款	西安蒜泥众创空间有限公司	96,151.05	31,792.35
应收账款	西安蒜泥创客信息科技有限公司	40,756.05	40,756.05
应收账款	西安市兴佛房地产开发有限公司		162,355.20
应收账款	西安海荣青东村房地产开发有限公司		66,288.00
应收账款	陕西石榴影视文化传播有限公司	919,478.82	497,147.60
应收账款	西安海泰实业有限公司	7,200.00	85,130.84
应收账款	西安麒翔置业有限公司	46,304.00	46,304.00
应收账款	西安秦烁置业有限公司	1,450,000.00	1,450,000.00
应收账款	宁陕县云海房地产开发有限公司		59,440.50
应收账款	陕西秦岭皇冠实业有限公司	1,160,766.26	1,160,766.26
应收账款	西安空天紫电等离子体技术有限公司	412,652.76	196,468.80
应收账款	西安正禾科技有限公司		499,026.00
应收账款	西安众创空间管理有限公司		380,241.00
应收账款	西安蒜泥兴创信息科技有限公司	11,019.60	
	小计	10,736,427.86	14,034,033.52
预付账款	西安海荣投资有限公司	7,972,136.35	8,179,575.66
预付账款	西安秦颢置业有限公司	2,857,181.03	2,972,160.66
预付账款	西安海荣房地产集团有限公司	4,454,990.22	4,451,538.62
	小计	15,284,307.60	15,603,274.94
	合计	26,020,735.46	29,637,308.46

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	上年年末余额
应付账款	西安海荣房地产集团有限公司		270,568.40
应付账款	西安秦腾投资发展有限公司	413,852.71	
	小 计	413,852.71	270,568.40
其他应付款	西安创业大街管理有限公司	16,344.35	16,324.35
其他应付款	西安蒜泥众创空间有限公司	10,683.45	10,683.45
其他应付款	西安蒜泥创客信息科技有限公司	60.00	60.00
其他应付款	西安正麒电气有限公司	350.00	350.00
其他应付款	西安海荣青东村房地产开发有限公司		30.00
其他应付款	陕西石榴影视文化传播有限公司	1,690.00	1,630.00
其他应付款	西安海荣国金酒店有限公司	13,330.00	9,580.00
其他应付款	西安空天紫电等离子体技术有限公司	500.00	530.00
	小 计	42,957.80	39,187.80
	合 计	456,810.51	309,756.20

## 十一、股份支付

本公司截止资产负债表日无需要披露的股份支付事项。

## 十二、承诺事项

截止资产负债表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 十三、或有事项

截止资产负债表日，本公司无需要披露的或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十五、其他重大事项

本公司在报告期内无需披露的其他事项。

## 十六、母公司主要会计报表附注

### (一) 其他应收款

#### 1. 按项目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		

其他应收款	3,050,691.10	4,352,587.58
合计	3,050,691.10	4,352,587.58

## 2. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
0-6 个月	691.10	2,551,392.86
7-12 个月	700,000.00	1,800,000.00
1 至 2 年 (含 2 年)	2,350,000.00	
2 至 3 年 (含 3 年)		89.45
3 至 4 年 (含 4 年)		
4 年以上		1,150.00
小计	3,050,691.10	4,352,632.31
减：坏账准备		44.73
合计	3,050,691.10	4,352,587.58

## (2) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金		1,150.00
备用金	691.10	1,000.95
押金		
关联方往来款	3,050,000.00	4,350,000.00
其他		481.36
合计	3,050,691.10	4,352,632.31

## (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
	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)
2021 年 1 月 1 日余额	44.73		
2021 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	44.72		
本期转回			
本期转销			
本期核销	89.45		
其他变动			

2022年12月31日余额

## (4) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	44.73	44.72		89.45	
其中：账龄组合	44.73	44.72		89.45	
关联方组合					
合计	44.73	44.72		89.45	

## (5) 按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,050,691.10	100.00			4,352,632.31	100.00	44.73	0.01
其中：账龄组合	691.10	0.02			1,482.31	0.03	44.73	3.02
关联方组合	3,050,000.00	99.98			4,351,150.00	99.97		
合计	3,050,691.10	100.00			4,352,632.31	100.00	44.73	0.01
账面价值	3,050,691.10				4,352,587.58			

## ① 采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
6个月以内	691.10	100.00		1,392.86	93.97	
6个月-1年						
1-2年						
2-3年				89.45	6.03	44.73
3-4年						
4年以上						
合计	691.10	100.00		1,482.31	100.00	44.73

## ② 关联方组合计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
陕西长安文化建筑设计院	2,350,000.00			2,350,000.00		

有限公司					
陕西海悦生活服务有限公司				1,150.00	
陕西长安文化商业运营管理有限公司	700,000.00			2,000,000.00	
合计	3,050,000.00			4,351,150.00	

## (6) 按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
陕西长安文化建筑设计院有限公司	2,350,000.00	77.03	
陕西长安文化商业运营管理有限公司	700,000.00	22.95	
合计	3,050,000.00	99.98	

## (二) 长期股权投资

## 1. 被投资单位概况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	11,338,994.35	550,000.00		11,888,994.35
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	11,338,994.35	550,000.00		11,888,994.35
减：长期股权投资减值准备				
合计	11,338,994.35	550,000.00		11,888,994.35

## 2. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安皇蜂不动产经纪有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
陕西长安文化商业运营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
陕西长安乐住酒店管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
西安石榴公寓住房租赁管理有限公司	5,150,000.00			5,150,000.00		
陕西海悦生活服务有限公司	3,188,994.35	550,000.00		3,738,994.35		
合计	11,338,994.35	550,000.00		11,888,994.35		

## (三) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	566,037.72	8,530.56		
运营设计使用费	566,037.72	8,530.56		
合计	566,037.72	8,530.56		

**（四）投资收益**

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	3,410,000.00	5,500,000.00
合 计	3,410,000.00	5,500,000.00

**（五）母公司现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,202,482.14	3,120,510.02
加：资产减值准备	44.72	-42.11
固定资产折旧、油气资产折耗、使用权资产折旧	123,742.30	129,373.44
无形资产摊销	13,030.56	13,127.61
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,322.92	7,263.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,410,000.00	-5,500,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11.18	10.53
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）	1,497,257.80	-4,218,674.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	164,548.42	1,196,769.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	593,440.04	-5,251,661.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	410,918.11	502,440.39
减：现金的上年年末余额	502,440.39	389,064.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-91,522.28	113,375.92

**十七、补充资料****（一）非经常性损益明细表**

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	881,769.65	157,410.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,853.80	80,241.33
影响利润总额	860,915.85	237,651.39
减：所得税	-6,241.50	-540.93
影响净利润	867,157.35	238,192.32
影响少数股东损益	-12,184.71	7,971.74
影响归属于母公司股东净利润	879,342.06	230,220.58
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	4,067,797.59	-799,848.17

**（二）按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 15 号的要求，计算净资产收益率与每股收益**

1. 基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>

为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数； $S_k$ 为报告期缩股数； $M_0$ 为报告期月份数； $M_i$ 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$ 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2. 在公司发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益计算公式如下：

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_i + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$ 其中， $P_1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

项目	本期金额			上期金额		
	净资产收益率	每股收益		净资产收益率	每股收益	
	加权平均 [ $P_0 / (E_0 + NP \div 2)$ ]	基本每股 收益	稀释每股 收益	加权平均	基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.67%	0.99	0.99	-1.94%	-0.11	-0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.89%	0.81	0.81	-2.72%	-0.16	-0.16

## 十八、财务报告的批准报出者、批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会于 2023 年 4 月 25 日批准报出。

陕西长安文化商业股份有限公司

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

董事会办公室