



利林商业

NEEQ: 871707

上海利林商业经营管理股份有限公司

Shanghai Realin Commercial Management Corporation



年度报告

2022

公司年度大事记

- 1、2022 年 5 月，公司进行商业管理的苏州亲橙里利邻荟项目开业。
- 2、2022 年 6 月，公司承接上海长三角绿洲汇 Terrace Park 项目。
- 3、2022 年 9 月，公司承接上海兆丰广场项目。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第四节	重大事件	23
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	25
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	29
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	32
第八节	财务会计报告	36
第九节	备查文件目录.....	93

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。

公司负责人孙浩、主管会计工作负责人朱维峰及会计机构负责人（会计主管人员）陈艳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	☐ 是 ☒ 否
董事会是否审议通过年度报告	☒ 是 ☐ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在未按要求披露的事项	☐ 是 ☒ 否
是否被出具非标准审计意见	☐ 是 ☒ 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
政策风险	公司所处行业的发展与房地产行业的发展、国家宏观经济形势等息息相关，近年来，国家连续出台房地产行业调控政策，影响房地产行业的发展，一定程度上也影响了房地产开发商的盈利状况。相对而言，商业地产管控较松，如果未来国家对房地产行业的调控政策发生变化，或针对商业地产出台相关调控政策，将对公司未来的发展造成影响。
行业竞争加剧的风险	商业服务行业的发展时间较短，市场化程度较低，尚缺乏专属的行业监管体制及相关管理办法，硬性门槛低，经过近几年的快速发展，出现一线城市商业项目已经饱和，二、三线城市商业项目过剩，四五线城市大力开发的局面，随之而来的是为方便管理商业项目而成立的配套商业服务公司大量出现，大多数专业水平和行业经验有限，可能导致同质化竞争或无序竞争，将导致市场竞争进一步加剧，对行业发展产生不利影响。
集中风险	2020 年度、2021 年度及 2022 年度公司向前五大客户销售金额占当期总销售额的比例分别是 34.81%，35.42%，38.19%，比例较高，这意味着客户较为集中，一旦客户出现波动，可能会对

	公司经营造成一定的影响。由于公司所处行业的特征，单笔服务金额较大，服务周期较长，导致报告期内前五大客户收入金额占当期总金额比例较大，随着公司业务规模的不断扩大，该风险会逐渐缓和。
公司规模较小引起的抗风险能力较差的风险	截至报告期末，公司的注册资本仅为 2,800 万元，所有者权益为 48,074,819.22 元。报告期内公司的注册资本和所有者权益均维持在较低的水平，如果市场出现波动，公司抵抗风险的能力较差。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、利林商业	指	上海利林商业经营管理股份有限公司
有限公司、利林有限	指	上海利林置业管理有限公司
上海邦睿	指	上海邦睿环境艺术设计有限公司
利林友商	指	利林友商（上海）商业管理有限公司
上海煜能	指	上海煜能企业管理有限公司
利端商业	指	上海利端商业管理有限公司
成都利海	指	成都利海商业管理有限公司
常晟置业	指	上海常晟置业有限公司
上海宏鹄	指	上海宏鹄商务咨询合伙企业（有限合伙）
住友商事	指	住友商事株式会社
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
会计师、会所、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限公司
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）
章程、公司章程	指	《上海利林商业经营管理股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	上海利林商业经营管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Realin Commercial Management Corporation
	-
证券简称	利林商业
证券代码	871707
法定代表人	孙浩

二、 联系方式

董事会秘书	朱维峰
联系地址	上海市静安区南京西路 993 号 14 楼
电话	021-64010221
传真	021-64010221
电子邮箱	Zhuweifeng@realin.com.cn
公司网址	www.realin.com.cn
办公地址	上海市静安区南京西路 993 号 14 楼
邮政编码	200041
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2007 年 2 月 14 日
挂牌时间	2017 年 7 月 28 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业-商务服务业-其他商务服务业-其他未列明商务服务业
主要业务	商业管理服务
主要产品与服务项目	商业管理服务
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易
普通股总股本（股）	28,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（孙浩厉雪梅夫妇）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（孙浩厉雪梅夫妇），一致行动人为（上海宏鹄）

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	913101047989485539	否
注册地址	上海市徐汇区龙华街道丰谷路 315 弄 24 号 1-3 层	否
注册资本	28,000,000	否
注册资本与总股本一致。		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐			
主办券商办公地址	上海市长乐路 989 号			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	申万宏源承销保荐			
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王涵	张琦		
	2 年	1 年	年	年
会计师事务所办公地址	上海市汉口路 99 号			

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	70,482,998.88	98,841,447.23	-28.69%
毛利率%	42.92%	45.97%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,755,871.14	11,646,131.51	-50.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,986,717.25	10,867,126.14	-54.10%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	12.01%	24.15%	-
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）	10.41%	22.54%	-
基本每股收益	0.21	0.42	-50%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	219,566,717.30	233,075,863.95	-5.80%
负债总计	171,491,898.08	185,509,424.68	-7.56%
归属于挂牌公司股东的净资产	45,747,669.07	45,036,378.98	1.58%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.63	1.61	1.25%
资产负债率%（母公司）	32.30%	40.69%	-
资产负债率%（合并）	78.10%	79.59%	-
流动比率	162%	169%	-
利息保障倍数	1.85	2.82	-

(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	17,739,624.82	31,216,685.38	-43.17%
应收账款周转率	285.17%	455.98%	-
存货周转率	0	0	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-5.80%	259.97%	-
营业收入增长率%	-28.69%	42.56%	-
净利润增长率%	-58.04%	6.68%	-

(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	28,000,000	28,000,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	798,835.69
债务重组损益	-308,030.40
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	442,363.29
其他非经常性损益	61,372.05
非经常性损益合计	994,540.63
所得税影响数	227,140.72
少数股东权益影响额（税后）	-1,753.98
非经常性损益净额	769,153.89

(八) 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

2、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒ 适用 ☐ 不适用

会计政策变更

(1) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号),再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整,取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让,承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理,其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理,对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理,并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整,但不调整前期比较财务报表数据;对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。

(2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号,以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具,相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的,应当在确认应付股利时,确认与股利相关的所得税影响,并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式,将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。该规定自公布之日起施行,相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的,按照该规定进行调整;发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的,应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是结束后),应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行,2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易,按照该规定进行调整;

2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(十) 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

本公司处于商务服务业，是国内专业的商业资产管理服务商，通过专业且完善的商业管理服务体系为客户提供商业资产管理服务，以提升商业价值。在业务开展过程中，充分与客户、供应商展开合作，发展共赢。

一、公司的主营业务

主要包括商业策划定位服务、商业开发顾问服务、品牌招商代理服务、项目开业筹备服务、商业内装管理服务、商业运营管理（顾问）服务、商业租赁业务；

（1）商业策划定位服务

对商业市场调研分析、商业宏观环境分析、商业竞争环境分析、商业对标案例分析、消费者调研、客群分析等进行项目可行性研究；

主题定位、规划，商业业态规划，商业主力店配置、楼层商业主题及品牌规划，制定商品计划，制定商业事业计划（租费测算、预算制定、投资回报测算）

同时，也为运营期项目提供调整改造方案、运营提升方案、招商调整方案等。

（2）商业开发顾问服务

综合体项目产品组合、产品体量、地块规划、开发时序咨询顾问服务；

提供项目整体规划设计咨询服务，包含商业总平面规划设计咨询、建筑概念方案设计咨询，建筑形态设计咨询，商业平面动线(客流动线、车流动线、货流动线)设计咨询、商业后场功能设计咨询、停车场商业功能设计咨询、商业业态功能规划建议、商业专项工程（机电、暖通、承重）需求设计咨询、项目铺位分割规划；

提供项目商业经营模式顾问咨询服务，包含项目商业管理模式、收银模式、财务管理模式、租金管理模式建议，以及提供相配套的商用 IT 系统（财务系统、收银系统、客流系统、Wifi 系统等）建议；

（3）品牌招商代理服务

独家招商代理服务及一般招商代理服务。独家招商代理即由公司一家负责项目的招商并保证项目招商率；一般招商代理即为非由本公司一家负责招商工作，不保证项目整体招商率；

具体包括制定商品计划、招商品牌落位方案、制定招商计划与租赁决策文件；实施品牌租户洽谈，签订租赁意向书及租赁合同，催缴租赁意向金及保证金，并协助租户进场装修至开业；定期进行招商情况总结，及时调整招商方案，确保招商工作稳步有序开展。

（4）项目开业筹备服务

服务以项目的顺利开业为目标，主要包含编制项目开业筹备整体工作计划，行销工作计划与管理执行、营运工作计划与管理执行、招商工作计划与管理执行、工程物业工作计划与管理执行、IT 系统工作计划与管理执行等

（5）商业内装管理服务

是子公司上海邦睿的主要业务，具体包括制定《商业项目内装管理规制》，作为租户进行店铺设计时的规范；制定《租户装修管理规则》，作为租户进行店铺装修时的规范；审核租户装修设计图纸，确保店铺设计风格与项目整体协调一致；审核租户进场装修手续，确保装修施工人员资质及施工安全；装修现场施工进度及材料规范巡查，以确保施工规范及施工进度。

（6）商业运营管理（顾问）服务

管理顾问及委托管理两种模式；

运营管理顾问即为商业项目业主或实际运营方提供专业运营管理顾问服务及相关问题解决方案，

以提高商业项目运营管理水平，提升商业项目收益；

委托管理模式即我方受业主的委托，派驻项目经理、招商、营运、行销、行政人事、财务、IT 等专业运营管理人员组建商业管理团队，直接负责或参与商业项目的实际运营管理工作，以达到商业项目高效经营，从而提升商业项目收益。

（7）商业租赁业务

公司通过整租商业体，然后利用公司专业的商业管理能力，通过一系列的商业管理措施将该商业体分租给不同的品牌租户。

二、公司的经营模式

1 销售模式与客户类型

商业管理服务是非传统产品生产销售服务，而是智力、知识、人力输出为特点的个性定制服务。公司销售人员接收项目信息后，会根据客户的需求以及商业项目的实际情况，结合公司相应的服务体系，为客户定制服务方案，以及制定销售价格，与客户进行商务谈判确认后签署销售合同。

公司主要通过以下三个途径开拓业务：

一是由公司业务拓展人员主动开拓市场，包括参与相关招投标，需求项目合作机会，获得新业务；

二是通过前期的优质服务形成了良好的业界口碑，从而通过客户转介绍或者客户主动需求等方式获得新业务；

三是通过战略合作伙伴或者相关合资公司平台获得新业务。

公司在承接项目的过程中，主要有两种方式，一种是客户直接委托后签署项目合同，另一种是公司通过参与客户组织的项目招投标，中标后签署项目合同。所投标的主要是通过公司主动拓展或者老客户转介绍获得。因为行业及业务的特殊性，客户一般会选择邀标的模式进行招投标。在举行项目招投标之前，会和所有参与投标的公司进行第一轮项目方案沟通，根据沟通结果选择 3 到 4 家公司进行最后的招投标程序。公司会根据招标文件的要求，编制项目投标方案以及商务报价文件，并需要进行现场讲标。最后客户根据综合评判选择最合适的公司中标。

公司的主要客户类型为：房地产开发企业、商业地产开发企业、旅游地产开发企业、地方政府性单位等。

2 收入及盈利模式

公司的收入及盈利模式主要来自于为客户提供商业管理服务，包含主营业务中的各项服务内容，具体如下：

（1）商业策划定位服务

公司通过为客户提供商业策划定位服务，出具商业策划定位服务报告，收取商业策划定位方案报告费。通过商业策划定位服务的深入开展，可以继续获得后续商业管理服务，从而实现全面合作。公司通过商业策划定位服务获得短期、快速收益。通过后续的商业管理服务获得长期、稳定的收益。

（2）商业开发顾问服务

公司通过为客户提供商业开发顾问服务，向客户提供建筑规划设计、商业经营模式等专业建议，出具专业开发顾问服务报告，收取开发顾问服务费。通过商业开发顾问服务的深入开展，可以继续获得后续商业管理服务，从而实现全面合作。公司通过商业开发顾问服务获得短期、快速收益。通过后续的商业管理服务获得长期、稳定的收益。

（3）品牌招商代理服务

公司为客户提供品牌招商代理服务，根据项目商业定位方案及项目其他具体情况展开项目招商摸底、沟通谈判、商务对接、现场勘查等环节，促成品牌租户签订租赁协议，帮助客户项目完成招商任务，收取招商代理佣金。公司通过品牌招商代理获得长期、稳定的收益。

（4）项目开业筹备服务

公司为客户提供项目开业筹备服务，通过公司专业项目团队，利用公司专业完善的商业管理体系，帮助客户在计划时间内达成项目顺利开业，帮助客户降低项目开业筹备费用，按期获得开业经营收入，

从而获得相应服务费和项目开业激励奖金。通过专业的服务获得客户的认可以及专业服务的延续，进而承接项目开业后运营管理业务，可以通过此商业模式获得长期、稳定的收益。

（5）商业内装管理服务

公司为客户提供商业内装管理服务，通过对项目品牌租户内装的管理，使商户的装修风格协调、符合管理规范、装修进度合理，从而确保项目顺利开业，以此收取内装管理服务费。且通过内装管理的协助，促进开业筹备服务的顺利开展，共同保证项目的顺利开业，从而获得长期、稳定的收益。

（6）商业运营管理服务

公司为客户提供商业运营管理（顾问）服务，通过公司专业项目团队，利用公司专业完善的商业管理体系，为客户开展运营管理（顾问）服务，提高项目的运营效益来提升项目的租金水平和收入水平，进而为公司获取商业管理费以及因项目收入增长而获得的激励管理费。而且，还可以获得因管理增值使项目整体出售溢价的分成奖励。公司通过此商业模式获得长期、稳定的收益。

（7）商业租赁业务

公司通过整租商业体，然后利用公司专业的商业管理能力，通过一系列的商业管理措施将该商业体分租给不同的品牌租户，通过租金差获得利润。

三、公司拥有的关键资源主要有：

1 完善的商业管理体系及商业地产全案解决能力：

公司深耕商业管理服务市场，致力于成为最受尊敬的中国商业资产管理公司。为客户提供优质完善的商业管理服务是公司一直秉承的经营理念。在公司的发展过程中，坚持“以终为始”的商业管理理念，从商业项目的实际情况出发，因地制宜地提供项目定制服务。从项目的前期策划定位，根据定位方案提供商业规划设计建议方案以及商业经营模式建议方案，把握项目整体开业筹备计划，开展招商管理服务、行销推广服务、营运管理服务、工程物业、IT 系统、人事财务等各专业筹备工作，实施租户内装管理，用完善的管理体系确保商业项目的胜利开业，并在项目开业后进行持续而高效的商业运营管理服务。

公司核心管理团队都出身于商业地产开发型企业，具备商业地产全案解决能力，在为业主提供商业管理服务时，能运用独特的商业视角，设身处地得从客户的角度出发，提供涵盖商业地产项目从规划设计到后期经营管理的开发运营的全流程服务，从而为客户实现商业项目的经营收益提供保障。

2 公司丰富的商业管理经验以及坚实的技术人才储备：

公司取得快速发展的另一个核心优势体现在公司核心管理团队的商业管理专业能力以及公司坚实的技术人才储备。随着商业经济的快速发展，商业经营竞争激烈，所在在不断创新商业管理业务过程中，各个服务流程及专业岗位对于商业管理技术人才有着非常高的要求。公司在核心管理团队的带领下，通过对商业地产行业以及商业管理行业多年的研究和项目管理，主要服务于国内著名的国企和大型上市公司，操盘体量、类型多样的优质商业项目，不但形成了公司独有而高效的商业管理模式，积累了丰富的商业管理经验，而且培养了大批后备的专业技术人才，从而构成了公司发展的又一个坚实基础。

目前，公司开发建设了专业商业管理软件系统，既承载着公司多年发展的商业管理知识经验，作为公司业务开展和技术人才培养的知识库，又作为公司对多区域多项目进行高效管理的工具，对公司提升商业管理效率、扩大项目管理半径及构建完善的人才培养机制提供了有力的帮助。

3 国际优质商业资源：

公司优秀的品质及发展理念得到了日本住友商事株式会社（日本三大经济集团之一住友集团的主要成员企业、曾在世界 500 强企业中排名第 12 位）的认可，2015 年 11 月，日本住友商事株式会社与公司合资成立了利林友商（上海）商业管理有限公司，通过引入了日本住友商事在日本优质商业管理的经验、精细化管理标准、业务资源、品牌授权以及优秀的操盘案例经验,特别是存量商业资产改造提升的经验和能力，来提升公司的整体商业管理水平以及业务规模，上述优质资源要素的引进也促使了

公司 2018 年以来营收水平的逐步上升。

2018 年 10 月 31 日，公司与住友商事签署战略投资协议，住友商事将通过利林友商认购公司拟将发行的股份，成为公司的战略投资者，进一步加强战略合作，促进商业资源的交流与合作。

2019 年 6 月，公司完成 2019 年第一次股票发行，住友商事通过利林友商认购公司发行的股票，已成为公司重要战略股东。

公司与国际著名的建筑设计公司日建设计在双方的业务开展上达成战略合作，进一步加强了公司在商业建筑规划设计领域的国际视野与业务能力。

在商业地产行业发展趋势由增量市场逐渐转为存量市场的背景下，公司在原有专业体系下，利用住友商事株式会社在日本国内先进的商业存量资产改造管理经验，高效地应用于中国的城市更新项目以及商业存量资产改造型项目，为客户提供国际先进的项目管理体系，从而实现商业资产价值的提升。同时，公司也是国际资产管理协会中国上海分会合作伙伴，公司实际控制人之一孙浩系国际资产管理协会 2015-2017 年中国上海分会主席，并荣获国际资产管理协会 2021 年劳埃德 汉福德（Lloyd D.Hanford）杰出讲师奖。公司可以及时掌握国际最前沿的商业管理信息与资源，以提升公司商业管理水平。

四、公司未来的发展规划

1、商业模式发展方向

（1）专注于城市更新项目及存量商业资产改造项目

随着国家城镇化建设的深入，以及一二线城市土地资源的日益紧张，城市中老城区的改造和更新也在如火如荼地开展，在这个过程中，许多原来城市中核心位置的商业项目由于年代久远与建筑格局限制，已不能满足于现代商业理念与消费者需求，急需升级改造。而商业地产经过多年的扩张与发展，也逐渐由增量市场时代转为存量市场时代，更加注重于项目的经营管理。在这样的时代和市场背景下，公司将利用利林友商平台，引进日本住友商事在日本多年丰富高效的城市更新及存量资产改造的经验以及精细化管理标准体系，服务于中国的城市更新项目及存量商业资产改造项目，以提升城市品质与商业资产价值。

在公司发展过程中，利林商业根据自身实力以及对项目的评估，以合适的方式和资金量，进行适量的项目业权投资，在争取更大管理权限的同时，形成更好的投资收益。

（2）继续优化业务结构，夯实公司发展基础

在公司发展前期，整个业务组成结构中，商业策划定位服务、招商代理服务、开业筹备服务等周期短、收益快的服务占比较大，虽然能形成短期快速收益，但是公司在发展中始终基础不稳固。从 2015 年开始，公司逐步开始大力发展包含长期运营管理的综合服务类项目，也已经取得了一定的成绩。长期运营管理服务首先可以给公司带来长期稳定的收益，其次也是公司商业管理标准体系及优质商业管理经验可以得到实践的重要平台，更是公司梯队人才培养战略关键的实施基地。随着住友商事成为公司重要股东，逐步引进日本住友商事在日本多年的商业运营管理经验，公司在本业务领域将得到更加专业高效的提升。在公司今后的发展中，我们将继续优化业务机构，持续加大运营管理业务的比重，夯实公司发展的基础。

（3）积极发展商业品牌及管理体系联合输出模式

公司在发展前期主要以管理体系输出为主，仅为客户提供商业管理（顾问）服务，不涉及商业品牌输出。随着与日本住友商事株式会社的合作深入，引进住友商事在日本的成熟的购物中心品牌与相应的标准体系，在未来的业务发展中，公司将积极发展以商业品牌为核心，管理体系标准为基础的联合管理输出模式，为客户打造更有市场竞争力的商业项目，在实现客户商业项目价值的同时，逐渐形成公司在商业地产行业内的购物中心品牌及相关类型商业品牌，实现公司商业品牌知名度以及商业价值的共同提升。

2、积极的市场开发策略

（1）积极发展战略合作客户，形成稳定优质的项目来源

在公司前几年的发展当中，服务了诸多国内知名房地产开发商以及相关国企等优质客户，在给客户提供高标准、严要求服务的同时，公司无论在业务专业度、行业发展前瞻性、项目管理责任心等方面都得到了质的提高，形成了优秀的公司品质和团队灵魂。相关优质客户在与公司形成双向认同的过程中，也在与公司展开积极沟通，双方期望能在彼此相关业务上展开战略合作，进一步加强合作关系。目前，公司已与几家知名企业客户达成战略合作意向，将于近期签署战略合作协议，从而为公司形成稳定优质的项目来源，进一步促进公司的快速稳定发展。

（2）继续深耕长三角，积极布局多区域业务发展

公司发展多年来，业务主要以长三角一二线城市项目为主，在这过程中也点状拓展了长三角以外的多区域项目业务，在未来的发展中，公司将以点状拓展项目区域为基础，结合公司战略发展需求，积极布局重点发展区域，打造区域标杆项目，提升公司区域品牌知名度，实现公司以长三角为中心，多区域协同发展的业务格局。

（3）创新业务合作模式，打造新的增长极

一直以来，公司主要以甲乙双方关系给客户提供服务，展开项目合作，待合同结束后相应的服务也就结束，公司无法享受项目后续发展的收益。由于业务的特殊性，以及服务的可持续性，随着公司品牌知名度的增加，以及客户的高度认可，目前公司也在谋求创新的业务合作模式。一是与优质客户成立商业管理合资公司，以合资公司为主体来进行商业项目的管理顾问服务。在这种模式下，公司与客户形成利益共同体，形成紧密的合作关系，共同发展，共同提高，共同分享项目后续的发展成果，而且，公司也可以获得长期稳定项目收益。另外，与具有丰富项目资源的优质公司成立商业管理合资公司，承接优质资源项目，拓展公司项目来源渠道，增强公司的市场开发能力。目前这两种业务合作模式，公司也已经进入到实质操作阶段，为公司打造新的业务增长极。

报告期内，公司商业模式未发生重大变化。

与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

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

（二） 财务分析

1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末	上年期末	变动比例%
----	------	------	-------

	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	26,419,365.17	12.03%	34,143,760.42	14.65%	-22.62%
应收票据	237,600.00	0.11%	247,500.00	0.11%	-4%
应收账款	22,798,836.00	10.38%	25,741,448.88	11.18%	-11.43%
存货	0.00	0%	0.00	0%	0%
投资性房地产	4,418,438.28	2.01%	4,648,334.16	1.99%	-4.95%
长期股权投资	2,375,134.28	1.08%	419,596.83	0.18%	466.05%
固定资产	322,807.14	0.15%	351,060.75	0.48%	-8.05%
在建工程	0.00	0%	6,031,524.95	2.59%	-100%
无形资产	1,080,855.54	0.49%	339,673.37	0.23%	218.2%
商誉	0.00	0%	0.00	0%	0%
短期借款	5,000,000.00		4,500,000	1.93%	11.1%
长期借款	0.00	0%	0.00	0%	0%
其他应付款	7,175,547.75	3.27%	8,910,472.91	3.82%	-19.47%
使用权资产	137,532,852.96	62.64%	151,613,638.60	65.05%	-9.29%
租赁负债	139,820,275.25	63.68%	148,529,631.09	63.73%	-5.86%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、报告期内，长期股权投资增长 466.05%，主要因为公司新增投资了淄博久富文消新产业投资合伙企业（有限合伙）的 200 万元。
- 2、报告期内，在建工程减少 100%，主要因为相应工程已经完工，在建工程全额转到长期待摊费用科目中。
- 3、报告期内，无形资产增长 218.2%，主要因为公司在相关管理系统软件上的投入增加。

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	70,482,998.88	-	98,841,447.23	-	-28.69%
营业成本	40,229,487.08	57.08%	53,406,980.88	54.03%	-24.67%
毛利率	42.92%	-	45.97%	-	-
销售费用	6,357,164.38	9.02%	9,831,148.73	9.95%	-35.34%
管理费用	10,782,731.64	15.3%	12,358,387.97	12.5%	-12.75%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	7,367,887.16	10.45%	7,865,698.93	7.96%	-6.33%
信用减值损失	-935,225.16	-1.33%	-335,608.03	-0.34%	178.67%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	1,036,668.99	1.47%	941,684.93	0.95%	10.09%
投资收益	596,853.54	0.85%	329,685.16	0.33%	81.04%
公允价值变动	8,016.8	0.01%	-8,381.20	-0.01%	-195.65%

收益					
资产处置收益	0	0%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	6,220,227.88	8.83%	15,885,943.96	16.07%	-60.84%
营业外收入	35,864.09	0.05%	343,104.59	0.35%	-89.55%
营业外支出	1,155.18	0.00%	184,492.24	0.19%	-99.37%
净利润	5,543,161.00	7.86%	13,210,063.54	13.36%	-58.04%

项目重大变动原因:

1、报告期内，公司营业收入降低 28.69%，营业成本降低 24.67%，销售费用降低 35.34%，营业利润降低 60.84%，净利润降低 58.04%，主要是因为公司主要经营地处于上海，受 2022 年新冠疫情的影响，公司经营受到很大限制，诸多项目无法继续开展履行，对公司的收入及利润形成了较大降幅的影响。

(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	70,072,213.98	98,626,198.43	-40.75%
其他业务收入	410,784.9	215,248.80	47.60%
主营业务成本	39,682,671.92	53,063,055.46	-33.72%
其他业务成本	546,815.16	343,925.42	37.10%

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
商务服务收入	54,230,239.62	32,196,098.14	43.03%	-25.48%	-18.63%	-20.84%
租赁业务收入	15,841,974.36	7,486,573.78	52.74%	-63.12%	-80.29%	0.96%

按区域分类分析:

□ 适用 √ 不适用

收入构成变动的原因:

1、报告期内，收入构成、营业成本构成未发生重大变动。

(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	上海乐复房地产有限公司	10,794,907.09	15.32%	否

2	苏州市相城区蠡塘青橙商业管理有限公司	4,536,297.43	6.44%	否
3	苏州吴中苏州湾置地有限公司	4,099,828.96	5.82%	否
4	宁海建海置业有限公司	4,009,433.86	5.69%	否
5	连云港晶彩小镇商业管理有限公司	3,476,415.09	4.94%	否
合计		26,916,882.43	38.19%	-

(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	上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	7,945,065.9	27.72%	否
2	上海恩唐信息科技有限公司	3,053,268.94	10.65%	否
3	安徽创速人力资源服务有限公司	1,928,218.27	6.73%	否
4	徐州市外事服务有限责任公司	1,204,634.06	4.2%	否
5	国网上海市电力公司	1,151,688.33	4.02%	否
合计		15,282,875.50	53.31%	-

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	17,739,624.82	31,216,685.38	-43.17%
投资活动产生的现金流量净额	-11,487,678.04	-10,790,183.13	6.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-13,976,342.03	-25,556,853.09	-23.52%

现金流量分析：

- 1、报告期内，经营活动产生的现金流量净额降低 43.17%，是因为报告期内，受新冠疫情影响，公司收入大幅降低，且应收账款仍较高，所以经营活动产生的现金流量净额降低幅度较大；
- 2、报告期内，筹资活动产生的现金流量净额降低了 23.52%，主要因为适用新租赁准则后，支付的包租租金调整至筹资活动的现金流支出，而 2022 年公司享受了国企对于租赁国有企业房屋 6 个月租金的减免，支付的租金金额大幅下降，所以筹资活动产生的现金流量净额大幅降低。

(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
上海利端	控股子公司	商业管理	10,000,000	21,071,723.89	13,215,966.79	21,817,068.77	2,438,806.63

商业 管理 有限 公司	司						
上海 邦睿 环境 艺术 设计 有限 公司	控股 子公 司	设计 顾问 咨询 及内 装管 理	1,000,000	2,784,497.47	2,182,605.82	2,377,358.43	1,575,924.64
上海 常晟 置业 有限 公司	控股 子公 司	商业 租赁	2,000,000	154,675,263.59	2,787,808.28	20,790,567.51	1,371,562.92
上海 煜能 企业 管理 有限 公司	控股 子公 司	商业 管理	500,000	9,530.76	9,529.54	0	-1,313.05
成都 利海 商业 管理 有限 公司	控股 子公 司	商业 管理	2,000,000	4,912,547.31	4,558,548.52	1,601,273.14	-331,354.29
杭品 (上 海) 品牌 管理 有限 公司	控股 子公 司	品牌 管理	100,000	4,644,514.06	-343,797.64	68,571.49	-178,741.19
利林 (南 京) 商业 管理 有限 公司	控股 子公 司	商业 管理	2,000,000	215,664.49	138,798.95	198,113.2	132,798.95
上海 势林	参股 公司	品牌 管理	1,000,000	0	0	0	0

科技 有限 公司							
----------------	--	--	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海势林科技有限公司	利林商业从事业务是对购物中心等商业设施进行经营管理，势林科技从事的是在购物中心等商业设施中开设品牌店铺，属于公司的下游产业。	势林科技所从事的业务是属于公司商业经营管理业务的补充，有利于公司业务的开展。由于疫情影响及相关前提条件的影响，该公司尚未实际运营。

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

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	0	0	不存在
合计	-			-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

√适用 □不适用

公司合并报表范围内不存在私募基金管理人。公司存在认购私募基金管理人发起设立的投资基金份额的情况，具体如下：

1、私募基金管理人基本情况

公司名称为上海久富智本股权投资基金管理有限公司（以下简称“久富智本”），注册资本：人民币 1400 万元，法定代表人为唐晓虎。

2、关联关系

久富智本作为私募基金管理人，其设立基金的主要投资方向为商业不动产及商业品牌的经营，与公司的主营业务方向具有互补性，故公司与久富智本在商业不动产项目及商业品牌的获取、投资、管理方面达成了协同合作，且公司于 2021 年入股久富智本并持有其 4.9% 的股份。

3、投资基金的具体情况

久富智本于 2022 年 12 月发起设立了一支基金“淄博久富文消新产业投资合伙企业（有限合伙）”，该基金的主要投资方向为消费商业品牌的投资，目前该基金的总规模为人民币 2000 万元，公司通过子公司上海利端认购了其中 200 万人民币的份额。目前该基金正在对相关标的进行前期调查评估，尚

未进行实际投资，预计将于 2023 年上半年完成相关投资。

4、对挂牌公司的影响和存在的风险

该基金的主要投资方向与公司的主营业务有协同补充作用，公司认购该基金份额进行相关商业消费品牌的投资对公司的主营业务的开展有积极的作用。

三、持续经营评价

外部环境，行业需求不断增大，公司在业内品牌知名度不断提升；内部环境，公司业务结构不断优化，业务量及收入持续稳步增长，团队高效稳定，内控制度及流程健全，公司综合竞争力不断增强，具备良好的持续经营能力。

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	☐ 是 ☒ 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在其他重大关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）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	2017/3/8	-	挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017/3/8	-	挂牌	资金占用承诺	不发生任何形式的资金占用	正在履行中

实际控制人或控股股东	2017/3/8	-	挂牌	规范关联交易承诺	规范、减少并避免关联交易	正在履行中
董监高	2017/3/8	-	挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
董监高	2017/3/8	-	挂牌	资金占用承诺	不发生任何形式的资金占用	正在履行中
董监高	2017/3/8	-	挂牌	规范关联交易承诺	规范、减少并避免关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019/6/28	-	发行	回购承诺	控股股东、实际控制人在发生回购承诺的事项后回购利林友商（上海）商业管理有限公司股权	正在履行中

承诺事项履行情况

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

1、为避免日后发生潜在同业竞争，公司实际控制人、控股股东、持有 5%以上股份的主要股东、董事、监事、高级管理人员均出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺将不以任何形式取得任何在商业上对公司构成竞争的经济实体、机构、经济组织的控制权，或在经济实体、机构、经济组织中担任或委派高级管理人员或核心技术人员；并承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

履行情况：自上述承诺签署，公司实际控制人、控股股东、持有 5%以上股份的主要股东、董事、监事、高级管理人员未以任何形式取得任何在商业上对公司构成竞争的经济实体、机构、经济组织的控制权，或在经济实体、机构、经济组织中担任或委派高级管理人员或核心技术人员；不存在同业竞争情况。

2、公司实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员已于 2017 年 3 月 8 日签署了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺规范、减少并避免其与利林商业之间可能发生的关联交易。

履行情况：自上述承诺签署，公司实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员已经减少并避免与公司发生关联交易，截止报告期末，与公司已无关联交易。

3、公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员已于 2017 年 3 月 8 日签署了《关于资金占用等事宜的声明及承诺》，承诺将严格遵守有关法律、法规和规范性文件及公司章程的要求及规定，不会发生任何形式的全国股份转让系统公司认定的控股股东、实际控制人或其关联方的占用资金情形。

履行情况：自上述承诺签署，公司未发生控股股东、实际控制人或其关联方的占用资金情形，不存在违反相应承诺的情形。

4、公司实际控制人孙浩厉雪梅承诺，就以下事项利林友商（上海）商业管理有限公司和孙浩、厉雪梅经至少三次讨论后，仍然无法就该等事项达成一致的情形时，任何一方可以宣布陷入僵局。

- 1) 公司增加或者减少注册资本；
 - 2) 公司的分立、合并、解散和清算；
 - 3) 公司章程的修改；
 - 4) 公司在一年内购买、出售重大资产或以其他形式处置重大资产（含对外投资）或者担保金额超过甲方最近一期经审计总资产 30%的；
 - 5) 公司股权激励计划；
 - 6) 法律、行政法规或甲方章程规定的，以及甲方股东大会以普通决议认定会对甲方产生重大影响的，需要以甲方股东大会特别决议通过的其他事项。
- （2）孙浩、厉雪梅或利林友商任何一方宣布陷入僵局后，应根据以下方式，由孙浩或厉雪梅回购利林友商所持公司股份：
- 1) 若由孙浩或厉雪梅提出，要求收购利林友商所持公司股份，要求利林友商退出公司股东，则孙浩或厉雪梅购买股份的价格按照下述公式计算的金额确定：
 转让价格=（公司最近公开披露财务报表的净资产金额 + 公司最近三个会计年度的净利润）*利林友商所持有公司的股份比例。
 - 2) 若由利林友商提出，要求转让出所持公司全部股份，退出公司股东，则孙浩或厉雪梅应以下述公式计算的金额购买利林友商所持的公司全部股份：
 转让价格=（公司最近公开披露财务报表的净资产金额 - 公司最近一个会计年度的净利润）*利林友商所持有公司的股份比例。
- 履行情况：尚未发生以上需要股权回购的情形。

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	14,974,884	53.48%	894,978	15,869,862	56.68%
	其中：控股股东、实际控制人	2,299,515	8.21%	894,978	3,194,493	11.41%
	董事、监事、高管	155,232	0.55%	0	155,232	0.55%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	13,025,116	46.52%	-894,978	12,130,138	43.32%
	其中：控股股东、实际控制人	11,409,551	40.75%	-894,978	10,514,573	37.55%
	董事、监事、高管	465,696	1.66%	0	465,696	1.66%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		28,000,000	-	0	28,000,000	-
普通股股东人数		8				

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	孙浩	10,127,435	0	10,127,435	36.1694%	7,828,349	2,299,086	0	0
2	利林友商（上海）商业管理有限公司	9,352,000	-3,752,000	5,600,000	20%	0	5,600,000	0	0
3	厉雪梅	3,581,631	0	3,581,631	12.7915%	3,581,202	429	0	0
4	杭州金帝商业管理有限公司	2,590,000	3,752,000	6,342,000	22.65%	0	6,342,000	0	0
5	上海商务咨询合伙企业（有限合伙）	1,724,801	0	1,724,801	6.16%	1,149,869	574,932	0	0
6	周一逢	620,928	0	620,928	2.2176%	465,696	155,232	0	0
7	张玉仙	3,105	0	3,105	0.0111%	0	3,105	0	0
8	迟重然	100	0	100	0.0004%	0	100	0	0
合计		28,000,000	0	28,000,000	100%	13,025,116	14,974,884	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

孙浩与厉雪梅系夫妻关系；孙浩作为上海宏鹄的普通合伙人持有其 15.00%的出资份额并担任其执

行事务合伙人。除此之外，股东之间无其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☒是 ☐否

公司控股股东与实际控制人未孙浩、厉雪梅夫妇。

(1) 孙浩，男，1972年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。2004年7月毕业于复旦大学，研究生学历；国际资产管理师、国际注册商业房地产投资师、通信工程师。1993年7月至2004年5月，于部队服役；2004年5月至2006年4月，在上海华集投资（集团）有限公司任总经理助理；2006年5月至2010年10月，在上海鹏欣（集团）有限公司南京水游城任总经理；2010年11月至2011年10月，在上海实业发展有限公司商业地产部任总经理；2011年11月至2014年6月，在复地（集团）股份有限公司商业事业部任总经理；2014年7月至2017年2月，在利林有限任董事长；2017年2月至今，任股份公司董事长、总经理。

(2) 厉雪梅，女，1972年3月出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。1994年7月毕业于南京理工大学，专科学历。1990年9月至1997年1月，在江苏省技术出口公司任出口部经理；1997年2月至2005年12月，在香港华宣公司上海代表处任总代表；2006年1月至2007年2月，在上海鹏欣（集团）有限公司任人力资源经理；2007年2月至2017年2月，在利林有限历任执行董事、董事、总经理；2017年2月至今，任股份公司董事、副总经理。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利率
					起始日期	终止日期	
1	信用贷款	中国银行	银行	500,000	2022 年 6 月 17 日	2022 年 12 月 27 日	4.18%
2	信用贷款	中国银行	银行	500,000	2022 年 7 月 7 日	2022 年 12 月 27 日	4.18%
3	信用贷款	中国银行	银行	1,000,000	2022 年 9 月 5 日	2023 年 6 月 7 日	4.18%
4	信用贷款	中国银行	银行	1,000,000	2022 年 12 月 27 日	2023 年 6 月 7 日	4.18%
5	信用贷款	工商银行	银行	3,000,000	2022 年 9 月 26 日	2022 年 10 月 8 日	4.10%
6	信用贷款	工商银行	银行	3,000,000	2022 年 12 月 27 日	2023 年 1 月 10 日	4.10%
合计	-	-	-	9,000,000	-	-	-

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元或股

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 12 月 20 日	1.8	0	0
合计	1.8	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

十、 特别表决权安排情况

☐适用 ☒不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
孙浩	董事长、总经理	男	否	1972 年 11 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
厉雪梅	董事、副总经理	女	否	1972 年 3 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
周一逢	董事、副总经理	男	否	1985 年 1 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
齐秉斯	董事	男	否	1984 年 11 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
MINAKO SAKUMA	董事	女	否	1971 年 12 月	2021 年 5 月 19 日	2023 年 3 月 11 日
MASATO OE	董事	男	否	1977 年 5 月	2021 年 7 月 26 日	2023 年 3 月 11 日
王汝鹏	董事	男	否	1985 年 1 月	2020 年 3 月 11 日	2022 年 2 月 14 日
黑柳直人	副总经理	男	否	1976 年 7 月	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 14 日
钱忠贤	董事	男	否	1968 年 2 月	2022 年 2 月 14 日	2023 年 3 月 11 日
叶华	监事会主席	女	否	1976 年 12 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
杲怀志	职工监事	男	否	1988 年 8 月	2020 年 2 月 21 日	2023 年 2 月 21 日
朱剑云	监事	男	否	1982 年 2 月	2020 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 11 日
朱维峰	董事会秘书、财务总监	男	否	1987 年 11 月	2020 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 28 日
董事会人数:					7	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					5	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

孙浩与厉雪梅为夫妻关系，且共同为公司实际控制人；除此之外，董事、监事、高级管理人员之间以及与控股股东、实际控制人之间无其他关系。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
王汝鹏	董事	离任	无	免职	无

钱忠贤	无	新任	董事	任职	无
黑柳直人	副总经理	离任	无	辞职	无

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

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

新任董事钱忠贤先生，自 2005 年起至今，担任浙江金帝房地产集团有限公司总经理，自 2022 年 2 月 14 日起，担任公司董事职务。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	已担任公司财务总监 7 年
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	董事长、总经理为孙浩一人兼任，财务负责

		人、董事会秘书为朱维峰一人兼任
--	--	-----------------

(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	2	4	3	3
财务人员	6	0	0	6
管理人员	8	0	2	6
销售人员	5	4	3	6
生产人员	68	30	27	71
员工总计	89	38	35	92

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	7	16
本科	56	56
专科	26	19
专科以下	0	1
员工总计	89	92

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

员工薪酬政策合理，培训计划正常开展执行。无需要公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

☐适用 ☒不适用

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司依据《公司法》及章程的相关规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会。同时制定了比较完整的三会议事规则、总经理工作制度等公司治理制度。公司董事会由 7 名董事组成，董事会负责股东大会。公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工监事，监事会对股东大会负责。报告期内，公司治理能够按照相关制度正常执行，三会召开、会议文件存档保存情况规范，三会决议均能得到切实执行。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司按照公司章程及相关治理制度的规定，建立了良好的企业治理机制。公司股东大会、董事会、监事会及公司管理层完全按照相关约定的权责与义务开展公司的正常工作。在中小股东行使合法权利方面，公司完全根据《股东大会议事规则》的约定，从股东大会的通知、召开、议案、决议等所有方面，充分尊重并保障所有股东特别是中小股东参与公司决策的权利。在报告期内，公司所召开的股东大会中，未出现有中小股东不能合法行使权利及不满公司治理的情况。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

对外担保：报告期内，公司没有发生对外担保事项。

重要人事变动：报告期内，公司有一位董事发生变更。该次董事变更经公司第二届董事会第八次会议、公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

融资：报告期内，因生产经营需要，公司拟向银行申请授信不超过 1500 万元人民币，期限 1 年；该议案已经公司第二届董事会第九次会议决议通过，根据《公司章程》，该议案无需提交股东大会审议。

关联交易：报告期内，公司没有需要董事会及股东大会审议的关联交易事项。

对外投资：报告期内，公司没有发生需要董事会及股东大会审议的对外投资事项。

4、 公司章程的修改情况

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

☒是 ☐否

根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理

规则》等相关规定，公司修订了《公司章程》中的部分条款，以便符合法律法规的规定。公司第二届董事会第一次会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》。《公司章程》的具体修订内容详见公司于 2020 年 4 月 29 日在全国中小企业股份转让系统官网上披露的《关于拟修订<公司章程>的公告》（公告编号：2020-014）

（二） 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	3	4	2

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

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

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

☐适用 ☒不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，具有独立、完善的业务体系及面向市场自主

经营的能力。

1、业务独立：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，在业务上完全独立于控股股东或实际控制人及其关联方，不存在同业竞争关系。

2、资产独立：公司由有限公司整体变更设立而来，继承了有限公司的全部资产，具有独立完整的资产结构。股份公司成立后，公司未以资产、信用为公司控股股东或实际控制人及其关联方的债务提供担保，也未将公司的借款或授信额度转借给公司控股股东或实际控制人及其关联方。报告期内，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司控股股东或实际控制人及其关联方占用而损害公司利益的情况。

3、机构独立：公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东或实际控制人及其关联方，不存在机构混同、混合经营。合署办公的情形。

4、人员独立：公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生和任职，不存在控股股东或实际控制人超越公司董事会或股东大会作出人事任免的情形；公司高级管理人员、财务人员等均是公司专职人员，且在本公司领薪，均未在控股股东或实际控制人及其关联方控制的其他公司及关联公司任职及领取报酬；公司的人事及工资管理与控股股东或实际控制人及其关联方控制的其他公司及关联公司严格分离。

5、财务独立：公司成立以来，设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，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；公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在控股股东或实际控制人及其关联方控制的其他企业混合纳税的现象。

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否
公司的会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度完备，运行正常，未发现上述制度有重大缺陷。	

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司尚未建立年度报告重大差错责任追究制度。鉴于公司已于全国中小企业股份转让系统挂牌，成为公众公司，公司将尽快建立年报重大差错责任追究制度。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	信会师报字[2023]第 ZA51863 号			
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	上海市汉口路 99 号			
审计报告日期	2023 年 4 月 25 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	王涵 2 年	张琦 1 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	7 年			
会计师事务所审计报酬	19 万元			

审计报告

信会师报字[2023]第 ZA51863 号

上海利林商业经营管理股份有限公司全体股东：

审计意见

我们审计了上海利林商业经营管理股份有限公司（以下简称利林商业）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、合并及母公司所有者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，公允反映了利林商业 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。

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，我们独立于利林商业，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。

其他信息

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

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

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，管理层负责评估利林商业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督利林商业的财务报告过程。

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，就可能导致对利林商业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利林商业不能持续经营。

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

（六）就利林商业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国·上海

二零二三年四月二十七日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位: 元

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(一)	26,419,365.17	34,143,760.42
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	91,464.40	83,447.60
衍生金融资产			
应收票据	(三)	237,600	247,500
应收账款	(四)	22,798,836	25,741,448.88
应收款项融资			
预付款项	(五)	355,478.70	873,139.09
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	1,048,686.35	393,809.67
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		0.00	0.00
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(七)		265,007.69
其他流动资产	(八)	220,885.11	889,296.9
流动资产合计		51,172,315.73	62,637,410.25
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(九)		

长期股权投资	(十)	2,375,134.28	419,596.83
其他权益工具投资	(十一)	2,685,235.73	675,356.28
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十二)	4,418,438.28	4,648,334.16
固定资产	(十三)	322,807.14	351,060.75
在建工程	(十四)	0.00	6,031,524.95
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十五)	137,532,852.96	151,613,638.60
无形资产	(十六)	1,080,855.54	339,673.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十七)	6,123,738.40	746,261.91
递延所得税资产	(十八)	2,022,457.18	501,006.30
其他非流动资产	(十九)	11,832,882.06	5,112,000.55
非流动资产合计		168,394,401.57	170,438,453.70
资产总计		219,566,717.30	233,075,863.95
流动负债：			
短期借款	(二十)	5,000,000.00	4,500,000
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	(二十一)	2,946,894.26	4,565,544.01
预收款项	(二十二)	582,419.41	320,738.85
合同负债	(二十三)	854,056.59	848,896.65
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	(二十四)	3,710,935.09	5,837,766.35
应交税费	(二十五)	2,636,740.09	3,636,546.64
其他应付款	(二十六)	7,175,547.75	8,910,472.91
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	(二十七)	8,765,028.76	8,327,633.83
其他流动负债	(二十八)	0.88	32,194.35
流动负债合计		31,671,622.83	36,979,793.59
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款		0.00	0.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十九)	139,820,275.25	148,529,631.09
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		139,820,275.25	148,529,631.09
负债合计		171,491,898.08	185,509,424.68
所有者权益（或股东权益）：			
股本	(三十)	28,000,000	28,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十一)	742,726.64	742,726.64
减：库存股			
其他综合收益	(三十二)	-4,581.05	
专项储备			
盈余公积	(三十三)	3,410,688.79	2,655,141.90
一般风险准备			
未分配利润	(三十四)	13,598,834.69	13,638,510.44
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		45,747,669.07	45,036,378.98
少数股东权益		2,327,150.15	2,530,060.29
所有者权益（或股东权益）合计		48,074,819.22	47,566,439.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		219,566,717.30	233,075,863.95

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：陈艳

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,845,765.01	18,658,538.18
交易性金融资产		91,464.40	83,447.60
衍生金融资产			

应收票据	(一)	237,600	247,500
应收账款	(二)	12,905,670.07	17,214,785.84
应收款项融资			
预付款项		122,060.70	431,655.86
其他应收款	(三)	4,098,300.73	3,391,203.80
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		105,069.33	189,150.31
流动资产合计		23,405,930.24	40,216,281.59
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(四)	10,650,263.51	2,650,263.51
其他权益工具投资		665,516.72	675,356.28
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		263,545.95	334,466.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		5,626,283.91	6,888,254.19
无形资产		364,530.62	205,409.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		483,539.19	576,336.26
递延所得税资产		114,816.47	79,729.26
其他非流动资产		11,832,882.06	5,112,000.55
非流动资产合计		30,001,378.43	16,521,816.85
资产总计		53,407,308.67	56,738,098.44
流动负债：			
短期借款		3,000,000	4,000,000
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,190,931.92	4,978,420.89
预收款项			
卖出回购金融资产款			

应付职工薪酬		1,935,403.16	3,455,477.44
应交税费		595,863.36	1,279,036.70
其他应付款		1,979,330.70	2,357,437.47
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		629,999.99	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,152,581.29	1,102,143.46
其他流动负债			
流动负债合计		12,484,110.42	17,172,515.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,737,576.82	5,885,590.38
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,737,576.82	5,885,590.38
负债合计		17,221,687.24	23,058,106.34
所有者权益（或股东权益）：			
股本		28,000,000	28,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		742,463.88	742,463.88
减：库存股			
其他综合收益		-9,839.56	
专项储备			
盈余公积		3,410,688.79	2,655,141.90
一般风险准备			
未分配利润		4,042,308.32	2,282,386.32
所有者权益（或股东权益）合计		36,185,621.43	33,679,992.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		53,407,308.67	56,738,098.44

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		70,482,998.88	98,841,447.23
其中：营业收入	（三十五）	70,482,998.88	98,841,447.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		64,969,085.17	83,882,884.13
其中：营业成本	（三十五）	40,229,487.08	53,406,980.88
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	（三十六）	231,814.91	420,667.62
销售费用	（三十七）	6,357,164.38	9,831,148.73
管理费用	（三十八）	10,782,731.64	12,358,387.97
研发费用			
财务费用	（三十九）	7,367,887.16	7,865,698.93
其中：利息费用		7,633,161.33	7,965,524.06
利息收入		291,906.34	265,409.88
加：其他收益	（四十）	1,036,668.99	941,684.93
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十一）	596,853.54	329,685.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		470,537.45	17,113.07
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）	（四十二）	8,016.80	-8,381.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十三）	-935,225.16	-335,608.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,220,227.88	15,885,943.96
加：营业外收入	（四十四）	35,864.09	343,104.59
减：营业外支出	（四十五）	1,155.18	184,492.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,254,936.79	16,044,556.31
减：所得税费用	（四十六）	711,775.79	2,834,492.77

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,543,161.00	13,210,063.54
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）		5,543,161.00	13,210,063.54
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）		-212,710.14	1,563,932.03
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,755,871.14	11,646,131.51
六、其他综合收益的税后净额		-4,581.05	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,581.05	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,581.05	
（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		-4,581.05	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		5,538,579.95	13,210,063.54
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		5,751,290.09	11,646,131.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-212,710.14	1,563,932.03
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	（四十七）	0.21	0.42
（二）稀释每股收益（元/股）	（四十七）	0.21	0.42

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：陈艳

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	（五）	31,420,724.30	43,103,538.20

减：营业成本	(五)	17,718,879.40	21,640,301.99
税金及附加		123,041.47	187,965.82
销售费用		3,178,761.61	5,084,249.36
管理费用		9,200,203.29	11,282,504.87
研发费用			
财务费用		137,475.57	190,217.20
其中：利息费用		373,243.94	262,344.92
利息收入		247,004.77	205,776.74
加：其他收益		239,075.30	230,642.39
投资收益（损失以“-”号填列）	(六)	7,063,180.60	7,259,824.33
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）		8,016.80	-8,381.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-511,471.11	-261,256.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,861,164.55	11,939,127.90
加：营业外收入		16.32	88,240.25
减：营业外支出		486.86	177,708.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,860,694.01	11,849,659.99
减：所得税费用		305,225.12	1,307,775.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,555,468.89	10,541,884.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,555,468.89	10,541,884.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-9,839.56	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-9,839.56	
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		-9,839.56	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		7,545,629.33	10,541,884.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.27	0.38
（二）稀释每股收益（元/股）		0.27	0.38

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		76,772,233.19	93,581,585.76
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（四十八）	3,361,243.50	5,370,446.11
经营活动现金流入小计		80,133,476.69	98,952,031.87
购买商品、接受劳务支付的现金		19,747,391.94	23,004,710.75
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		29,389,767.05	28,105,987.95
支付的各项税费		6,271,371.68	5,311,774.64
支付其他与经营活动有关的现金	（四十八）	6,985,321.20	11,312,873.15
经营活动现金流出小计		62,393,851.87	67,735,346.49
经营活动产生的现金流量净额		17,739,624.82	31,216,685.38
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		74,700,000	93,000,000
取得投资收益收到的现金		434,346.49	579,697.59
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			11,443.64
投资活动现金流入小计		75,134,346.49	93,591,141.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,847,564.03	10,613,138.24
投资支付的现金		78,774,460.50	93,768,186.12
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		86,622,024.53	104,381,324.36
投资活动产生的现金流量净额		-11,487,678.04	-10,790,183.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,800.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,800.00	
取得借款收到的现金		9,000,000.00	4,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,009,800.00	4,500,000.00
偿还债务支付的现金		8,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,138,025.97	10,235,508.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,152,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	9,348,116.06	19,821,344.32
筹资活动现金流出小计		22,986,142.03	30,056,853.09
筹资活动产生的现金流量净额		-13,976,342.03	-25,556,853.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,724,395.25	-5,130,350.84
加：期初现金及现金等价物余额		34,143,760.42	39,274,111.26
六、期末现金及现金等价物余额		26,419,365.17	34,143,760.42

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：陈艳

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,666,042.37	37,110,448.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		728,128.48	1,235,041.15

经营活动现金流入小计		38,394,170.85	38,345,489.39
购买商品、接受劳务支付的现金		9,647,415.89	10,892,879.50
支付给职工以及为职工支付的现金		18,528,812.74	16,697,875.63
支付的各项税费		2,432,612.78	2,082,103.56
支付其他与经营活动有关的现金		5,379,134.25	10,695,007.57
经营活动现金流出小计		35,987,975.66	40,367,866.26
经营活动产生的现金流量净额		2,406,195.19	-2,022,376.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		26,000,000.00	62,500,000.00
取得投资收益收到的现金		7,310,680.60	7,461,349.85
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			
投资活动现金流入小计		33,310,680.60	69,961,349.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,018,829.29	955,979.25
投资支付的现金		34,000,000.00	65,172,285.08
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		41,018,829.29	66,128,264.33
投资活动产生的现金流量净额		-7,708,148.69	3,833,085.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,000,000.00	4,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,000,000.00	4,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,095,428.07	9,072,814.33
支付其他与筹资活动有关的现金		1,415,391.60	773,618.15
筹资活动现金流出小计		13,510,819.67	9,846,432.48
筹资活动产生的现金流量净额		-7,510,819.67	-5,846,432.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,812,773.17	-4,035,723.83
加：期初现金及现金等价物余额		18,658,538.18	22,694,262.01
六、期末现金及现金等价物余额		5,845,765.01	18,658,538.18

(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	28,000,000.00				742,726.64				2,655,141.90		13,638,510.44	2,530,060.29	47,566,439.27
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	28,000,000.00				742,726.64				2,655,141.90		13,638,510.44	2,530,060.29	47,566,439.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,581.05		755,546.89		-39,675.75	-202,910.14	508,379.95
（一）综合收益总额							-4,581.05				5,755,871.14	-212,710.14	5,538,579.95
（二）所有者投入和减少资本												9,800.00	9,800.00
1. 股东投入的普通股												9,800.00	9,800.00
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								755,546.89	-5,795,546.89			-5,040,000.00	
1. 提取盈余公积								755,546.89	-755,546.89				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-5,040,000.00			-5,040,000.00	
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													

四、本期末余额	28,000,000.00				742,726.64		- 4,581.05		3,410,688.79		13,598,834.69	2,327,150.15	48,074,819.22
---------	---------------	--	--	--	------------	--	---------------	--	--------------	--	---------------	--------------	---------------

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	20,000,000.00				8,747,726.64				1,600,953.49		12,046,567.34	2,118,128.26	44,513,375.73
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	20,000,000.00				8,747,726.64				1,600,953.49		12,046,567.34	2,118,128.26	44,513,375.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	8,000,000.00				－ 8,005,000.00				1,054,188.41		1,591,943.10	411,932.03	3,053,063.54
（一）综合收益总额											11,646,131.51	1,563,932.03	13,210,063.54
（二）所有者投入和减少资本					－5,000.00								－5,000.00
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					-5,000.00							-5,000.00
(三) 利润分配								1,054,188.41		-	-	-
									10,054,188.41	1,152,000.00	10,152,000.00	
1. 提取盈余公积								1,054,188.41	-1,054,188.41			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-9,000,000.00	-	-	
										1,152,000.00	10,152,000.00	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	8,000,000.00				-							
					8,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	8,000,000.00				-							
					8,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他													
四、本年期末余额	28,000,000.00				742,726.64				2,655,141.90		13,638,510.44	2,530,060.29	47,566,439.27

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：陈艳

(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	28,000,000.00				742,463.88				2,655,141.90		2,282,386.32	33,679,992.10
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	28,000,000.00				742,463.88				2,655,141.90		2,282,386.32	33,679,992.10
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							- 9,839.56		755,546.89		1,759,922.00	2,505,629.33
(一) 综合收益总额							- 9,839.56				7,555,468.89	7,545,629.33
(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								755,546.89		-	-5,040,000.00	
1. 提取盈余公积								755,546.89		5,795,546.89		
2. 提取一般风险准备										-755,546.89		
3. 对所有者(或股东)的分配										-	-5,040,000.00	
4. 其他										5,040,000.00		
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本年年末余额	28,000,000.00				742,463.88		- 9,839.56		3,410,688.79		4,042,308.32	36,185,621.43

项目	2021 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				8,742,463.88				1,600,953.49		1,794,690.63	32,138,108.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				8,742,463.88				1,600,953.49		1,794,690.63	32,138,108.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	8,000,000.00				- 8,000,000.00				1,054,188.41		487,695.69	1,541,884.10
(一) 综合收益总额											10,541,884.10	10,541,884.10
(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									1,054,188.41		-	-9,000,000.00

											10,054,188.41	
1. 提取盈余公积									1,054,188.41		-1,054,188.41	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,000,000.00	-9,000,000.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	8,000,000.00				-							
					8,000,000.00							
1.资本公积转增资本（或股本）	8,000,000.00				-							
					8,000,000.00							
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	28,000,000.00				742,463.88				2,655,141.90		2,282,386.32	33,679,992.10

三、 财务报表附注

上海利林商业经营管理股份有限公司 二〇二二年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海利林商业经营管理股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2007 年 2 月 14 日。统一社会信用代码为 913101047989485539。法定代表人为孙浩。注册资本为 2800 万元人民币。注册地址为: 上海市徐汇区丰谷路 315 弄 24 号 1-3 层。

本公司的经营范围: 一般项目:商业综合体管理服务;市场营销策划;企业管理咨询;市场调查(不含涉外调查);规划设计管理;财务咨询;酒店管理;会议及展览服务;物业管理;城市绿化管理;停车场服务;建筑物清洁服务;非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司实际控制方是孙浩、厉雪梅夫妇。

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 4 月 25 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的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) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自

购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明该多次交易事项为一揽子交易:

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期

损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(九) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一

同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核

算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,确认为金融资产,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,属于一揽子交易的,各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理;在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额,在个别财务报表中,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。

(十) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
电子设备	年限平均法	3	10	30
办公设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	4	5	23.75

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十一) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十二) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (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所必要的购建或者生产活动已

经开始。

当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，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；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。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门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。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十三) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率
软件	10 年	直线法	

3、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、 开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十四) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用包括服务器费用摊销、经营租入固定资产改良支出和装修费等。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(十六) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十八) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权,是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,本公司按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品。

- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 提供劳务收入确认的一般原则:

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,交易的完工程度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时,确认提供劳务收入的实现。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

3、 具体原则

(1) 商业研策服务收入确认方法: 公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分为首期、中期、末期等分期收款。公司在收到首期款时作为预收账款入账;公司在按合同约定完成阶段工作,提交相关报告后,经客户确认之后,将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期研策服务收入的实现,在提交报告终稿并经客户确认之后,确认末期研策服务收入。

(2) 商业开发顾问服务收入: 公司按照服务内容和方式的不同将开发顾问服务收入分为两类,一类为客户提供开发顾问报告,收入确认方法与研策服务相同;另一类为向客户提供持续的顾问服务,则收取固定的顾问费用,在服务期内按月确认收入。

(3) 商业招商代理服务收入: 公司在为所服务的客户招商成功后,按照合同约定的服务费比率计算应收取的费用,开具招商服务费结算单并经客户认可后,确认招商服务收入的实现。

(4) 商业开业筹备服务收入: 公司根据收费内容的不同将开业筹备服务收入分为两类: 一类为基本筹备顾问收入,即在服务期内按月收取固定的筹备顾问费;另一类按具体工作内容不同设定不同的付款项目及相应的付款金额,当完成该项目下工作内容并经客户确认后,确认该项目所对应服务收入的实现。

(5) 开业后运营管理服务收入: 公司根据收费内容的不同将开业后运营管理服务收入分为两类: 一类为基本管理收入,即在服务期内按月收取固定的管理费;另一类为效益管理收入,即公司所提供的运营服务为客户带来的效益达到合同约定并获得客户认可后,确认效益管理收入。

(十九) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递

延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入);

与收益相关的政府补助,用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失;用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司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，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

(二十二) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；

- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（十四）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

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租赁负债。租赁负债按照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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司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，但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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

（5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本

公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

(二十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号),再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整,取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让,承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理,其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理,对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理,并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整,但不调整前期比较财务报表数据;对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号,以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具,相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的,应当在确认应付股利时,确认与股利相关的所得税影响,并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式,将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行,相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的,按照该规定进行调整;发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的,应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

无。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明（具体如下税率优惠）

纳税主体名称	所得税税率
上海邦睿环境艺术设计有限公司	20%

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

纳税主体名称	所得税税率
上海煜能企业管理有限公司	20%
上海利端商业管理有限公司	20%
成都利海商业管理有限公司	20%
杭品（上海）品牌管理有限公司	20%
利林（南京）商业管理有限公司	20%

(二) 税收优惠

2019 年 1 月 17 日,《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。2021 年 4 月 7 日,《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号)规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

本公司的子公司上海邦睿环境艺术设计有限公司、上海煜能企业管理有限公司、上海利端商业管理有限公司、成都利海商业管理有限公司、杭品（上海）品牌管理有限公司、利林（南京）商业管理有限公司于符合条件的小型微利企业,2022 度按上述规定享受企业所得税优惠政策。

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	29,736.20	29,987.17
银行存款	26,389,628.97	34,113,773.25
合计	26,419,365.17	34,143,760.42

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	91,464.40	83,447.60
其中：权益工具投资	91,464.40	83,447.60
合计	91,464.40	83,447.60

(三) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票	237,600.00	247,500.00
合计	237,600.00	247,500.00

(四) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	22,365,490.92	25,524,190.78
1 至 2 年	730,000.00	525,000.00
2 至 3 年		
3 年以上		

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
小计	23,095,490.92	26,049,190.78
减：坏账准备	296,654.92	307,741.90
合计	22,798,836.00	25,741,448.88

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	23,095,490.92	100.00	296,654.92	1.28	22,798,836.00	26,049,190.78	100.00	307,741.90	1.18	25,741,448.88
其中：										
账龄组合	23,095,490.92	100.00	296,654.92	1.28	22,798,836.00	26,049,190.78	100.00	307,741.90	1.18	25,741,448.88
合计	23,095,490.92	100.00	296,654.92		22,798,836.00	26,049,190.78	100.00	307,741.90		25,741,448.88

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	23,095,490.92	296,654.92	1.28
合计	23,095,490.92	296,654.92	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	转销或核销	
账龄组合	307,741.90	217,823.43	-28,754.61	200,155.80	296,654.92
合计	307,741.90	217,823.43	-28,754.61	200,155.80	296,654.92

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	200,155.80

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
连云港晶彩小镇商业管理有限公司	招商佣金	123,286.00	确认无法收回	财务总监及总经理签字	否
合计		123,286.00			

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
客户 2	6,911,784.10	29.93	69,117.84
客户 3	1,807,889.73	7.83	18,078.90
客户 1	1,500,000.00	6.49	15,000.00
客户 4	1,247,754.45	5.40	12,477.54
客户 5	955,366.14	4.14	9,553.66
合计	12,422,794.42	53.79	124,227.94

6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

7、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

(五) 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	355,478.70	100.00	808,139.09	92.56
1 至 2 年			65,000.00	7.44
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	355,478.70	100.00	873,139.09	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	226,589.26	63.74
上海企通数字科技有限公司	77,597.10	21.83
阿里云计算有限公司	33,930.18	9.54
北京创仕科锐信息技术有限公司	6,843.64	1.93
雷格斯商务服务（苏州）有限公司	3,200.00	0.90
合计	348,160.18	97.94

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,048,686.35	393,809.67
合计	1,048,686.35	393,809.67

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	795,000.00	363,329.67
1 至 2 年	258,955.00	24,000.00
2 至 3 年		8,000.00
3 至 4 年	5,000.00	
4 至 5 年		3,400.00
5 年以上	3,500.00	100.00
小计	1,062,455.00	398,829.67
减：坏账准备	13,768.65	5,020.00
合计	1,048,686.35	393,809.67

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	1,062,455.00	100.00	13,768.65	1.30	1,048,686.35	398,829.67	100.00	5,020.00	1.26	393,809.67
其中：										
账龄组合	1,062,455.00	100.00	13,768.65	1.30	1,048,686.35	398,829.67	100.00	5,020.00	1.26	393,809.67
合计	1,062,455.00	100.00	13,768.65		1,048,686.35	398,829.67	100.00	5,020.00		393,809.67

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	1,062,455.00	13,768.65	1.30
合计	1,062,455.00	13,768.65	

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期 预期信用损 失(未发生信 用减值)	整个存续 期预期信 用损失(已 发生信用 减值)	
上年年末余额	5,020.00			5,020.00
上年年末余额在本期				
--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	9,528.65			9,528.65
本期转回	-780.00			-780.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	13,768.65			13,768.65

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	398,829.67			398,829.67
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	1,054,400.00			1,054,400.00
本期终止确认	965,774.67			965,774.67
其他变动				
期末余额	1,062,455.00			1,062,455.00

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	转销或核销	
账龄组合	5,020.00	9,528.65	-780.00		13,768.65
合计	5,020.00	9,528.65	-780.00		13,768.65

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
单位往来款	54,000.00	14,107.17
押金及保证金	373,455.00	347,455.00
员工备用金借款	60,000.00	36,598.00
代扣代缴	575,000.00	669.50
合计	1,062,455.00	398,829.67

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
佩凡特企业管理咨询服务有限公司	押金及保证金	350,000.00	1 年以内	32.94	-
代涛	押金及保证金	225,000.00	1 年以内	21.18	-
上海地区租房	押金及保证金	241,039.00	1-2 年、3-4 年	22.69	9,581.17
武汉三镇中心置业有限公司	押金及保证金	110,000.00	1 年以内	10.35	-
路明静	员工备用金借款	60,000.00	1 年以内	5.65	
合计		986,039.00		92.81	9,581.17

(七) 一年内到期的非流动资产

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款		265,007.69
合计		265,007.69

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税		356,794.51
待认证进项税	124,626.69	431,351.12
水电费	77,684.62	85,386.30
油卡	18,573.80	15,764.97
合计	220,885.11	889,296.90

(九) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			折现率
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	区间
关联方借款	265,007.69	265,007.69					
合计	265,007.69	265,007.69					

2、 长期应收款坏账准备

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	转销或核销	
关联方借款		265,007.69			265,007.69
合计		265,007.69			265,007.69

3、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无。

4、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

(十) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余 额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
1. 合营企业											
上海富本合企业管理合伙 企业(有限合伙)		1,485,000.00		485,907.07						1,970,907.07	
小计		1,485,000.00		485,907.07						1,970,907.07	
2. 联营企业											
成都新虹睿餐饮管理有限 公司	19,596.83			-15,369.62						4,227.21	
上海势林科技有限公司	400,000.00									400,000.00	
小计	419,596.83			-15,369.62						404,227.21	
合计	419,596.83	1,485,000.00		470,537.45						2,375,134.28	

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

(十一) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
上海久富智本股权投资基金管理有限 公司	2,685,235.73	675,356.28
合计	2,685,235.73	675,356.28

(十二) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	4,839,914.06
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	4,839,914.06
2. 累计折旧和累计摊销	
(1) 上年年末余额	191,579.90
(2) 本期增加金额	229,895.88
— 计提或摊销	229,895.88
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	421,475.78
3. 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	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	4,418,438.28
(2) 上年年末账面价值	4,648,334.16

(十三) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	322,807.14	351,060.75
固定资产清理		
合计	322,807.14	351,060.75

2、 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
1. 账面原值				
（1）上年年末余额	659,792.42	295,207.82	154,841.32	1,109,841.56
（2）本期增加金额		123,568.66	4,767.99	128,336.65
—购置		123,568.66	4,767.99	128,336.65
（3）本期减少金额				
（4）期末余额	659,792.42	418,776.48	159,609.31	1,238,178.21
2. 累计折旧				
（1）上年年末余额	578,544.01	138,221.89	42,014.91	758,780.81
（2）本期增加金额	48,258.79	79,222.83	29,108.64	156,590.26
—计提	48,258.79	79,222.83	29,108.64	156,590.26
（3）本期减少金额				
（4）期末余额	626,802.80	217,444.72	71,123.55	915,371.07
3. 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				
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	32,989.62	201,331.76	88,485.76	322,807.14
（2）上年年末账面价值	81,248.41	156,985.93	112,826.41	351,060.75
值				

(十四) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		6,031,524.95
工程物资		
合计		6,031,524.95

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
万源新城项目				6,031,524.95		6,031,524.95
合计				6,031,524.95		6,031,524.95

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
万源新城项目		6,031,524.95			6,031,524.95							自有资金
合计		6,031,524.95			6,031,524.95							

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

(十五) 使用权资产

项目	房屋及建筑物
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	165,250,044.06
(2) 本期增加金额	235,913.44
— 新增租赁	235,913.44
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	165,485,957.50
2. 累计折旧	
(1) 上年年末余额	13,636,405.46
(2) 本期增加金额	14,316,699.08
— 计提	14,316,699.08
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	27,953,104.54
3. 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	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	137,532,852.96
(2) 上年年末账面价值	151,613,638.60

(十六) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	530,467.21
(2) 本期增加金额	831,630.96
— 购置	831,630.96
(3) 本期减少金额	

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	软件
(4) 期末余额	1,362,098.17
2. 累计摊销	
(1) 上年年末余额	190,793.84
(2) 本期增加金额	90,448.79
—计提	90,448.79
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	281,242.63
3. 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	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	1,080,855.54
(2) 上年年末账面价值	339,673.37

(十七) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
服务器费用	9,122.15		8,119.83		1,002.32
经营租入固定资产改良支出	165,181.52		165,181.52		
装修费	571,958.24	6,198,239.86	647,462.02		6,122,736.08
合计	746,261.91	6,198,239.86	820,763.37		6,123,738.40

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	577,831.26	144,457.82	315,261.90	78,815.47
交易性金融资产	364.40	91.10	8,381.20	2,095.30
新租赁准则税会差异	7,511,633.01	1,877,908.26	1,680,382.09	420,095.53
合计	8,089,828.67	2,022,457.18	2,004,025.19	501,006.30

2、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税	抵销后递延所	递延所得税资	抵销后递延所
	资产和负债互抵金额	得税资产或负债余额	产和负债互抵金额	得税资产或负债余额
递延所得税资产		2,022,457.18		501,006.30
递延所得税负债				

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
非融资保函保证金	11,832,882.06		11,832,882.06	5,112,000.55		5,112,000.55
合计	11,832,882.06		11,832,882.06	5,112,000.55		5,112,000.55

(二十) 短期借款

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款		1,500,000.00
信用借款	5,000,000.00	3,000,000.00
合计	5,000,000.00	4,500,000.00

(二十一) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	2,738,402.26	4,565,544.01
1-2 年	208,492.00	
合计	2,946,894.26	4,565,544.01

按项目列示		
项目	期末余额	上年年末余额
外包费	416,930.00	1,093,547.61
人力成本服务费	341,215.16	1,353,762.27
开荒保洁成本	192,574.78	68,850.00
市场调研		50,000.00
房租	83,875.13	-
项目顾问服务费	600,000.00	683,333.00
商务咨询服务费	578,154.43	384,992.00
宣传费		82,639.50
培训费	90,000.00	30,000.00
安保服务	208,347.65	72,000.00
维护费	69,090.09	23,206.63
办公用品、低耗品、工程物资等 采购	48,101.26	12,137.00
市场推广费		526,427.02
技术服务费	217,667.70	9,360.00
设计费	40,000.00	4,000.00
打印机租赁费/使用费	38,414.76	167,789.98
其他	22,523.30	3,499.00

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	期末余额	上年年末余额
合计	2,946,894.26	4,565,544.01

(二十二) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	582,419.41	320,738.85
合计	582,419.41	320,738.85

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
物业费		323,798.76
管理费	854,056.59	525,097.89
合计	854,056.59	848,896.65

(二十四) 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	5,734,828.35	24,313,007.63	27,079,468.59	2,968,367.39
离职后福利-设定提存计划	102,938.00	2,747,618.90	2,107,989.20	742,567.70
辞退福利		343,836.76	343,836.76	
一年内到期的其他福利				
合计	5,837,766.35	27,404,463.29	29,531,294.55	3,710,935.09

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
（1）工资、奖金、	5,624,516.12	20,962,910.12	24,139,688.14	2,447,738.10

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
津贴和补贴				
(2) 职工福利费		44,400.77	44,400.77	
(3) 社会保险费	66,637.23	1,461,958.39	1,058,121.33	470,474.29
其中：医疗保险费	65,506.10	1,385,187.55	988,555.75	462,137.90
工伤保险费	1,131.13	34,852.04	27,646.78	8,336.39
生育保险费		41,918.80	41,918.80	
(4) 住房公积金	43,675.00	1,198,334.36	1,191,854.36	50,155.00
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 非货币性福利		645,403.99	645,403.99	
合计	5,734,828.35	24,313,007.63	27,079,468.59	2,968,367.39

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
基本养老保险	99,818.50	2,664,098.46	2,043,850.96	720,066.00
失业保险费	3,119.50	83,520.44	64,138.24	22,501.70
企业年金缴费				
合计	102,938.00	2,747,618.90	2,107,989.20	742,567.70

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	474,171.64	682,561.75
企业所得税	1,973,834.77	2,725,701.38
个人所得税	120,239.41	105,952.72
城市维护建设税	22,716.43	45,478.52
房产税	14,399.91	6,171.39

错误!未提供文档变量。
 错误!未提供文档变量。
 财务报表附注

税费项目	期末余额	上年年末余额
教育费附加	19,314.98	34,128.09
印花税	12,062.95	36,552.79
合计	2,636,740.09	3,636,546.64

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	7,175,547.75	8,910,472.91
合计	7,175,547.75	8,910,472.91

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	5,297,114.65	7,670,997.06
代扣代缴员工社保及公积金	774,850.18	113,216.62
代付款	700,669.75	702,379.67
员工个人往来款	2,913.17	164,000.00
单位往来款	400,000.00	248,896.96
其他		10,982.60
合计	7,175,547.75	8,910,472.91

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项
 无。

(二十七) 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	8,765,028.76	8,327,633.83
合计	8,765,028.76	8,327,633.83

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	0.88	32,194.35
合计	0.88	32,194.35

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	177,018,438.91	192,847,200.80
未确认融资费用	-37,198,163.66	-44,317,569.71
合计	139,820,275.25	148,529,631.09

(三十) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	28,000,000.00						28,000,000.00

(三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	742,726.64			742,726.64
合计	742,726.64			742,726.64

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

(三十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,581.05				-4,581.05		- 4,581.05
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益		-4,581.05				-4,581.05		- 4,581.05
2. 将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计		-4,581.05				-4,581.05		- 4,581.05

(三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,655,141.90	2,655,141.90	755,546.89		3,410,688.79

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	13,638,510.44	12,046,567.34
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	13,638,510.44	12,046,567.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,755,871.14	11,646,131.51
减：提取法定盈余公积	755,546.89	1,054,188.41
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	5,040,000.00	9,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	13,598,834.69	13,638,510.44

(三十五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,072,213.98	39,682,671.92	98,626,198.43	53,063,055.46
其他业务	410,784.90	546,815.16	215,248.80	343,925.42
合计	70,482,998.88	40,229,487.08	98,841,447.23	53,406,980.88

营业收入明细：

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	70,072,213.98	98,626,198.43
其中：商务服务收入	54,230,239.62	72,783,991.00
租赁服务收入	15,841,974.36	25,842,207.43
其他业务收入	410,784.90	215,248.80
其中：利息收入		11,474.68
房屋租赁	208,380.21	101,887.32
其他	202,404.69	101,886.80
合计	70,482,998.88	98,841,447.23

(三十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
车船使用税	1,560.00	1,560.00
城市维护建设税	96,899.65	203,628.97
教育费附加	93,709.33	168,833.83
印花税	31,417.41	40,473.43
房产税	8,228.52	6,171.39
合计	231,814.91	420,667.62

(三十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,700,398.90	5,527,937.40
折旧费	1,018,606.38	598,244.88
咨询服务费	760,888.68	102,981.50
业务招待费	440,469.31	845,125.92
差旅费	174,004.65	543,410.96
中介费	142,416.14	211,714.19
办公费	53,610.90	117,607.87
其他	30,740.59	546,733.05
系统维护费	23,132.83	67,868.87
市内交通费	10,200.47	21,179.19

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
业务宣传费	2,695.53	741,683.76
劳务费		243,917.72
车辆使用费		189,812.45
垃圾清理费		37,440.00
会务费		25,000.00
能耗费		10,490.97
合计	6,357,164.38	9,831,148.73

(三十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬与相关费用	7,290,078.66	8,226,093.49
资产折旧与摊销	690,295.32	407,463.25
中介费	438,433.12	392,821.33
咨询服务费	436,224.71	858,367.33
业务招待费	381,610.59	479,079.64
培训费	357,093.51	559,395.20
其他	299,077.91	582,515.38
办公费	278,705.53	290,178.49
系统维护费	234,735.03	98,178.04
董事津贴	150,943.40	150,943.40
房租及物业费	143,460.29	139,317.13
业务宣传费	82,073.57	174,035.29
合计	10,782,731.64	12,358,387.97

(三十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	7,633,161.33	7,965,524.06
其中：租赁负债利息费用	7,535,135.36	7,882,015.29
减：利息收入	291,906.34	265,409.88
手续费	26,632.17	165,584.75

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
合计	7,367,887.16	7,865,698.93

(四十) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	798,835.69	583,148.19
进项税加计抵减	207,741.60	337,442.03
代扣个人所得税手续费	26,663.14	17,666.15
直接减免的增值税	3,428.56	3,428.56
合计	1,036,668.99	941,684.93

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政补助	344,600.00	103,500.00	与收益相关
企业扶持资金	243,000.00	318,000.00	与收益相关
企业发展专项资金	160,000.00	110,000.00	与收益相关
科技专项资金	32,000.00	19,000.00	与收益相关
线上培训补贴	13,200.00		与收益相关
稳岗补贴	4,535.69	10,248.19	与收益相关
扩岗补贴	1,500.00		与收益相关
消费中心城市专项 补贴		20,000.00	与收益相关
社保培训补贴		2,400.00	与收益相关
合计	798,835.69	583,148.19	

(四十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	470,537.45	17,113.07
理财产品收益	434,346.49	502,178.29

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
债务重组产生的投资收益	-308,030.40	-189,606.20
合计	596,853.54	329,685.16

(四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	8,016.80	-8,381.20
合计	8,016.80	-8,381.20

(四十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	100.00	-2,500.00
应收账款坏账损失	-661,568.82	-411,069.57
其他应收款坏账损失	-8,748.65	77,961.54
长期应收款坏账损失	-265,007.69	
合计	-935,225.16	-335,608.03

(四十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	26,976.26	336,507.26	
其他	8,887.83	6,597.33	
合计	35,864.09	343,104.59	

(四十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款滞纳金支出	1,155.18	84.08	

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约损失		158,900.00	
非流动资产毁损报废损失		25,508.16	
合计	1,155.18	184,492.24	

(四十六) 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	2,233,226.67	3,016,119.74
递延所得税费用	-1,521,450.88	-181,626.97
合计	711,775.79	2,834,492.77

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	6,254,936.79
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	1,563,734.19
子公司适用不同税率的影响	-931,133.57
调整以前期间所得税的影响	9,821.09
非应税收入的影响	-117,634.36
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	124,521.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	62,467.19
所得税费用	711,775.79

(四十七) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	5,755,871.14	11,646,131.51
本公司发行在外普通股的加权平均数	28,000,000.00	28,000,000.00
基本每股收益	0.21	0.42
其中：持续经营基本每股收益	0.21	0.42
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	5,755,871.14	11,646,131.51
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	28,000,000.00	28,000,000.00
稀释每股收益	0.21	0.42
其中：持续经营稀释每股收益	0.21	0.42
终止经营稀释每股收益		

(四十八) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	469,880.82	283,118.40
财务费用	291,906.34	265,409.88
营业外收入	35,864.09	336,817.34
政府补助	798,835.69	583,148.19
单位往来款	1,125,764.43	3,572,336.07
收到退回多缴纳的税款	65,025.99	
其他业务收入	202,404.68	
其他流动资产	342,029.76	312,510.08

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
其他	29,531.70	17,106.15
合计	3,361,243.50	5,370,446.11

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
租赁费	24,713.14	230,480.60
销售及管理费用	3,975,072.27	7,396,481.78
财务费用	26,632.17	165,584.75
营业外支出	1,155.18	158,984.08
单位往来款	2,927,335.96	3,326,736.96
其他流动资产	30,412.48	34,604.98
合计	6,985,321.20	11,312,873.15

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
使用权资产的增加	9,348,116.06	19,821,344.32
合计	9,348,116.06	19,821,344.32

(四十九) 现金流量表补充资料

1、 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	5,543,161.00	13,210,063.54
加：信用减值损失	462,725.16	-42,176.04
资产减值准备		
固定资产折旧	386,486.14	365,504.49
油气资产折耗		
使用权资产折旧	14,316,699.08	13,636,405.46
无形资产摊销	90,448.79	50,162.22

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	820,763.37	71,771.24
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）		25,508.16
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-8,016.80	8,381.20
财务费用（收益以“－”号填列）	7,633,161.33	7,965,524.06
投资损失（收益以“－”号填列）	-596,853.54	-329,685.16
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,521,450.88	-181,626.97
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）	11,669,512.07	-6,867,095.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-21,057,010.90	3,303,949.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	17,739,624.82	31,216,685.38
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	26,419,365.17	34,143,760.42
减：现金的期初余额	34,143,760.42	39,274,111.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,724,395.25	-5,130,350.84

2、 本期支付的取得子公司的现金净额
无。

3、 本期收到的处置子公司的现金净额
无。

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	26,419,365.17	34,143,760.42
其中：库存现金	29,736.20	29,987.17
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	26,389,628.97	34,113,773.25
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	26,419,365.17	34,143,760.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
其他非流动资产	11,832,882.06	非融资保函保证金
合计	11,832,882.06	

(五十一) 政府补助

1、 与资产相关的政府补助
无。

2、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
财政补助	448,100.00	344,600.00	103,500.00	344,600.00
企业扶持资金	561,000.00	243,000.00	318,000.00	243,000.00
企业发展专项资金	270,000.00	160,000.00	110,000.00	160,000.00
科技专项资金	51,000.00	32,000.00	19,000.00	32,000.00
线上培训补贴	13,200.00	13,200.00		13,200.00
稳岗补贴	14,783.88	4,535.69	10,248.19	4,535.69
扩岗补贴	1,500.00	1,500.00		1,500.00

3、 政府补助的退回

无。

(五十二) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	7,535,135.36	7,882,015.29
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	16,043,009.71	19,821,344.32
售后租回交易产生的相关损益		

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	15,880,412.38
1 至 2 年	18,971,711.58
2 至 3 年	10,775,412.56
3 年以上	147,389,264.08
合计	193,016,800.60

2、 作为出租人

无。

3、 执行新冠肺炎疫情租金减让会计处理规定的影响

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 6,714,893.65 元；冲减上期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 0 元。（提示：在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业作为承租人仍旧适用《财政部关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号）的有关规定，仅针对“2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”的减让，允许采用简化会计处理。）

六、 合并范围的变更

无。

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

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	
上海邦睿环境艺术设计有限公司	上海	上海市杨浦区国通路 127 号 16 层（集中登记地）	专业技术服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海煜能企业管理有限公司	上海	上海市杨浦区平凉路 1488 号（集中登记地）	商务服务业	51.00		投资设立
上海利端商业管理有限公司	上海	上海市崇明区长兴镇潘园公路 1800 号 3 号楼 25943 室	商务服务业	100.00		投资设立
成都利海商业管理有限公司	成都	成都市青白江区凤凰西六路文体中心 C 区 1 楼	商务服务业		34.00	投资设立
上海常晟置业有限公司	上海	上海市崇明区横沙乡富民支路 58 号(上海横泰经济开发区)	房地产业	100.00		投资设立
杭品(上海)品牌管理有限公司	上海	上海市杨浦区政通路 100 弄 11 号(集中登记地)	商务服务业		100.00	同一控制下企业合并

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

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	
利林（南京）商业管理有限公司	南京	南京市秦淮区大明路 599-4 号	商务服务业		100.00	投资设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股 东持股 比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数 股东宣告分 派的股利	期末少数股 东权益余额
上海煜能企业管理有 限公司	49.00	-643.39		4,669.48
成都利海商业管理有 限公司	64.00	-212,066.75		2,322,480.67

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						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	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
上海煜能企业管理有限公司	9,530.76		9,530.76	1.22		1.22	1,042.59		1,042.59			
成都利海商业管理有限公司	4,812,480.51	100,066.80	4,912,547.31	353,998.79		353,998.79	6,760,510.79	241,928.69	7,002,439.48	2,112,833.75		2,112,833.75

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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
上海煜能企业管理有限公司		-1,313.05	-1,313.05	-1,311.83		-3,720.55	-3,720.55	-4,120.55
成都利海商业管理有限公司	1,601,273.14	-331,354.29	-331,354.29	495,909.62	7,955,597.12	2,446,195.26	2,446,195.26	537,696.10

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
上海富本合企业管理合伙企业 (有限合伙)	2,486,293.49	
投资账面价值合计	2,486,293.49	
下列各项按持股比例计算的合 计数		
—净利润	1,001,293.49	
—其他综合收益		
—综合收益总额	1,001,293.49	
联营企业：		
上海势林科技有限公司	400,000.00	400,000.00
成都新虹餐饮管理有限公司	4,227.21	19,596.83
投资账面价值合计	404,227.21	419,596.83
下列各项按持股比例计算的合 计数		
—净利润	-15,369.62	2,596.83
—其他综合收益		
—综合收益总额	-15,369.62	2,596.83

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、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（二）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余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

(三) 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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

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。

3、 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值

所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	91,464.40			91,464.40
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	91,464.40			91,464.40
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	91,464.40			91,464.40
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资			2,685,235.73	2,685,235.73
◆其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	91,464.40		2,685,235.73	2,776,700.13
◆交易性金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于不在活跃市场上交易的上海久富智本股权投资基金管理有限公司，由于公司持有被投资单位股权较低，无重大影响，对被投资公司股权采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，并且公司尚未开展基金业务，以账面价值作为确定公允价值的参考依据。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

关联方名称	对本公司直接和间接持股比例(%)	对本公司直接和间接表决权比例(%)	本公司最终控制方	关联关系
孙浩、厉雪梅夫妇	52.55	56.37	孙浩、厉雪梅夫妇	实际控制人：孙浩为董事长、总经理，持股 38.51%；厉雪梅为董事，持股 14.04%。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海富本合企业管理合伙企业(有限合伙)	子公司常晟的合营企业
上海势林科技有限公司	子公司成都利海的联营企业
成都新虹睿餐饮管理有限公司	子公司成都利海的联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
厉雪梅	本公司主要投资者个人、董事
孙浩	本公司主要投资者个人、董事长、总经理
周一逢	本公司主要投资者个人、董事、副总经理
齐秉斯	董事
朱维峰	董事会秘书、财务总监
叶华	监事
朱剑云	监事
杲怀志	监事
上海宏鹄商务咨询合伙企业（有限合伙）	本公司主要投资者
郁纓	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
孙晶	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
黄丽娟	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
孙钧贤	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
董向晖	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
利林友商（上海）商业管理有限公司	本公司主要投资者
嘉兴信溢股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司主要投资者
上海爱润投资管理中心（普通合伙）	本公司主要投资者参股的单位（孙浩持股 33%）

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
成都新虹睿餐饮管理有限公司	物业管理费收入		202,631.97
成都新虹睿餐饮管理有限公司	利息收入		11,474.68

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	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
长期应收款					
	成都新虹睿餐饮管理有限公司	265,007.69	265,007.69	265,007.69	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	成都新虹睿餐饮管理有限公司		9,512.00
	上海势林科技有限公司	400,000.00	

十一、 股份支付

公司报告期内未发生股份支付。

十二、 承诺及或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在应披露的重要承诺事项，不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票	237,600.00	247,500.00
合计	237,600.00	247,500.00

2、 期末公司已质押的应收票据

无。

3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

- 4、 期末公司因出票人未履约而将其转为应收账款的票据
无。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	12,372,394.01	16,911,399.84
1 至 2 年	730,000.00	525,000.00
2 至 3 年		
3 年以上		
小计	13,102,394.01	17,436,399.84
减：坏账准备	196,723.94	221,614.00
合计	12,905,670.07	17,214,785.84

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备										
按组合计提 坏账准备	13,102,394.01	100.00	196,723.94	1.50	12,905,670.07	17,436,399.84	100.00	221,614.00	1.27	17,214,785.84
其中：										
账龄组合	13,102,394.01	100.00	196,723.94	1.50	12,905,670.07	17,436,399.84	100.00	221,614.00	1.27	17,214,785.84
合计	13,102,394.01	100.00	196,723.94		12,905,670.07	17,436,399.84	100.00	221,614.00		17,214,785.84

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	13,102,394.01	196,723.94	1.50
合计	13,102,394.01	196,723.94	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	转销或核销	
账龄组合	221,614.00	30,109.94		-55,000.00	196,723.94
合计	221,614.00	30,109.94		-55,000.00	196,723.94

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	55,000.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
徐州万旭置业有限公司	项目款	35,000.00	确认无法收回	财务总监及总经理签字	否
徐州万众置业有限公司	项目款	17,500.00	确认无法收回	财务总监及总经理签字	否

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
合计		52,500.00			

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款 合计数的比 例(%)	坏账准备
上海乐复房地产有限公司	6,911,784.10	52.75	69,117.84
长三角赵巷新兴产业经济发展 (上海)有限公司	1,807,889.73	13.80	18,078.90
苏州相城经济技术开发区漕湖邻 里中心开发有限公司	955,366.14	7.29	9,553.66
苏州新合丰置业有限公司	767,391.78	5.86	7,673.92
杭州滨昕房地产开发有限公司	600,000.00	4.58	6,000.00
合计	11,042,431.75	84.28	110,424.32

6、因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

(三) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,098,300.73	3,391,203.80
合计	4,098,300.73	3,391,203.80

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	835,597.40	3,378,943.80

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
1 至 2 年	3,267,404.50	8,000.00
2 至 3 年		5,000.00
3 至 4 年	5,000.00	
4 至 5 年		3,400.00
5 年以上	3,500.00	100.00
小计	4,111,501.90	3,395,443.80
减：坏账准备	13,201.17	4,240.00
合计	4,098,300.73	3,391,203.80

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	4,111,501.90	100.00	13,201.17	0.32	4,098,300.73	3,395,443.80	100.00	4,240.00	0.12	3,391,203.80
其中：										
账龄组合	468,539.00	11.40	13,201.17	2.82	455,337.83	3,395,443.80	100.00	4,240.00	0.12	3,391,203.80
关联方组合	3,642,962.90	88.60			3,642,962.90					
合计	4,111,501.90	100.00	13,201.17		4,098,300.73	3,395,443.80	100.00	4,240.00		3,391,203.80

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	468,539.00	13,201.17	2.82
关联方组合	3,642,962.90		
合计	4,111,501.90	13,201.17	

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	4,240.00			4,240.00
上年年末余额在本期				
--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	8,961.17			8,961.17
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	13,201.17			13,201.17

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	3,395,443.80			3,395,443.80
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	3,045,089.38			3,045,089.38
本期终止确认	2,329,031.28			2,329,031.28
其他变动				
期末余额	4,111,501.90			4,111,501.90

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	转销或核销	
账龄组合	4,240.00	8,961.17			13,201.17
合计	4,240.00	8,961.17			13,201.17

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按款项性质分类情况

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
单位往来款	3,696,962.90	3,105,904.80
押金及保证金	354,539.00	289,539.00
员工备用金借款	60,000.00	
合计	4,111,501.90	3,395,443.80

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭品（上海）品牌管理有限公司	单位往来款	3,000,000.00	1-2 年	72.97	-
上海邦睿环境艺术设计有限公司	单位往来款	407,745.03	1 年以内、1-2 年	9.92	-
上海地区租房	押金及保证金	241,039.00	1-2 年、3-4 年	5.86	9,581.17
上海利端商业管理有限公司	单位往来款	235,217.87	1 年以内	5.72	-
武汉三镇中心置业有限公司	押金及保证金	110,000.00	1 年以内	2.68	-
合计		3,994,001.90		97.15	9,581.17

(四) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,650,263.51		10,650,263.51	2,650,263.51		2,650,263.51

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资						
合计	10,650,263.51		10,650,263.51	2,650,263.51		2,650,263.51

1、 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
上海邦睿环境艺术设计有限公司	140,063.51			140,063.51		
上海利端商业管理有限公司	2,000,000.00	8,000,000.00		10,000,000.00		
上海煜能企业管理有限公司	10,200.00			10,200.00		
上海常晟置业有限公司	500,000.00			500,000.00		
合计	2,650,263.51	8,000,000.00		10,650,263.51		

(五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,280,915.58	17,579,070.68	42,951,192.68	21,487,956.47
其他业务	139,808.72	139,808.72	152,345.52	152,345.52
合计	31,420,724.30	17,718,879.40	43,103,538.20	21,640,301.99

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	31,280,915.58	42,951,192.68
其中：商务服务费	31,280,915.58	42,951,192.68
其他业务收入	139,808.72	152,345.52
其中：房屋租赁	139,808.72	50,458.72
其他		101,886.80
合计	31,420,724.30	43,103,538.20

(六) 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	7,020,000.00	7,100,131.00
理财产品收益	290,680.60	349,299.53
债务重组产生的投资收益	-247,500.00	-189,606.20
合计	7,063,180.60	7,259,824.33

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
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）	798,835.69	
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		

错误!未提供文档变量。

错误!未提供文档变量。

财务报表附注

项目	金额	说明
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	-308,030.40	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	442,363.29	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	61,372.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	994,540.63	
所得税影响额	-227,140.72	
少数股东权益影响额（税后）	1,753.98	

错误!未提供文档变量。
错误!未提供文档变量。
财务报表附注

项目	金额	说明
合计	769,153.89	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		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	12.01	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公 司普通股股东的净利润	10.41	0.18	0.18

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：

公司董事会秘书办公室