



快易名商

NEEQ: 831423

上海快易名商云科技股份有限公司

(Shanghai KYMS Cloud Technology Co., Ltd.)



年度报告

2022

## 公司年度大事记

2022 年注定是不平凡的一年，在这一年，公司除了勇于承担社会责任，帮助下游企业复工复产以外，仍然依托多年来形成的竞争优势，积极拓展项目，在量和质两方面都获得了较大的突破。同时公司逆势完成了新一轮的融资，并积极完成了由“包租”至资产委托管理模式的转变。

**增资扩股：**随着新增的基石项目均已进入稳定成熟期，规模与运营品质的提升为公司带来了稳定现金流，也获得了市场及投资人的认可。为充实发展资本金，公司除 2022 年 2 月完成 8,703,318 股人民币普通股股票定向增发完成募资 34,465,139.28 元外，于 2022 年 11 月 30 日收到股转公司新一轮定向增发无异议函（股转系统函[2022] 3539 号），本次发行股票 7,975,603 股，每股发行价格为人民币 3.96 元，预计募集资金总额为人民币 31,583,387.88 元。

**战略转型：**2022 年是公司由包租模式转变为资产委托管理模式的战略转型元年。经过 10 余年的稳健发展，公司已经在产品系列、品牌、IT 平台、服务标准等方面形成了标准化、智能化、流程化的产品体系。规模也达到行业前列。为顺应市场、降低运营风险，以及在新会计准则的催化下，公司首先将成熟项目——虹桥万通项目转为委托管理模式。在新增项目上全面采用该模式进行复制，并且得到了战略投资人和资产持有方的一致认可。

新增项目上，公司 2022 年对外提供资产委托管理的具体项目为参股公司上海快睿企业管理有限公司经营的虹漕路项目，总建筑面积 3 万余平方米，项目已于 2023 年 2 月完成改造升级开始招租，招租情况远高于预期，截至报告期，项目出租率已经完成近 50%，远高于同业租赁速度。

另一具有里程碑项目是上海市静安区南京西路项目，总建筑面积约 2 万余平方米。这一项目是公司首次与市场化基金的合作，并且项目位于传统核心地段——南京西路商圈，标志着公司进入主流租赁市场以及开启市场化合作的新篇章。该项目一期工程已在 2023 年 3 月完成改造升级，项目二期工程预计在 2023 年 7 月完成改造升级并投入市场。

经营策略上，鉴于业务流程及产品开发的标准化，公司近年开始多元化经营，拓展业务模式与收入来源，进一步轻资产化，从而减少投资并转向以为市场提供产品标准与服务的业务模式为主，具体来说公司将为行业提供产品标准、项目获取中介、设计方案、代建服务、IT 服务、运营服务、物业服务、招商服务等，目标发展成为存量地产资产管理全链条服务的龙头企业。公司现有产品与服务均建立在现代化 IT 服务平台上，具备标准化、可视化、智能化等特点。公司早在 2017 年就以自身经验为蓝本，对销售管理体系、运营管理框架、财务管理体系、组织人员培训认证体系、租赁增值服务及物业增值收益，结合信息化手段及软硬件方案，自主研发了自有商业楼宇资产管理平台 **Business Continuity Management System**（以下简称“BCMS”），并作为平台服务商交付地产行业其它企业使用。下一步，BCMS 平台将迈向 ai 与业务自动化的进程，进一步解决地产服务业对于从业人员素质及物业管理体系参差不齐的现状，引导地产服务业向品牌化、标准化迈进。

在发展的同时公司亦不忘时刻承担社会责任，2022 年中小企业受大环境影响经营波动较大，公司在未收到全部上游房东免租的情况下仍给予下游租客近 1,000 万元的免租，尽全力支持中小企业发展并保障租赁物业的安全与稳定经营。同时公司整体出租率一直稳定在 90% 以上，也印证了越来越多的中小企业转向公司打造的灵活办公空间产品，除了满足了客户办公空间选择的便利，公司正积极自主研发的云办公平台能有效的联结办公室和家庭，真正实现市场随时随地办公的需求，公司将持续致力于引领现代化智能办公的行业标准。

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况.....	8
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	10
第四节	重大事件.....	25
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	40
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	49
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	54
第八节	财务会计报告 .....	60
第九节	备查文件目录.....	150

## 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。

公司负责人王辅晗、主管会计工作负责人王辅晗及会计机构负责人（会计主管人员）金晓锋保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
1.控制权风险	王辅晗先生直接持有本公司 11.5722% 股份，并且通过上海冠菌生物科技有限公司、上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 21.6535% 股份，合计持有 33.2257% 股份；同时，股东潘小进与王辅晗签订了《关于委托行使股东权利的授权书》，将持有本公司 3.0600% 股权对应的全部股东权利授予王辅晗行使，该授权不可撤销、不可变更。因此，王辅晗先生合计持有本公司 36.2857% 的表决权，为本公司的实际控制人。实际控制人和控股股东可以利用其控股优势，通过行使表决权对本公司的董事、股东选任监事人选、经营方针、投资决策和股利分配等重大事项施加

	控制或重大影响，从而有可能影响甚至损害公司及公众股东的利益。
2.公司承租运营的项目土地实际用途与规划用途不一致风险	<p>公司承租项目存在土地使用权实际使用用途与规划用途不一致情形，公司共运营 11 个项目。其中西藏北路 525 号项目存在土地使用权实际使用情况与规划用途存在不一致情形。西藏北路 525 号项目，2019 年 9 月 5 日由上海市静安区商务委员会召集协调会，会上区规划资源局、区建管中心、区公安分局治安支队、区公安分局交警支队、区消防支队、芷江西路街道等单位达成共识，同意项目打造以信息科技为主题的文化创意产业园区，2019 年 9 月 19 日上海市静安区商务委员会会议纪要正式发文，项目租赁合同也已获得上海市自然资源确权登记局的《不动产登记证》。</p>
3.公司所处产业生命周期的风险	<p>公司主营业务为服务式办公室租赁及配套增值服务，服务式办公室租赁行业起源于欧美国家，目前在国内处于高速发展过程中的起步阶段。该行业在国内所处产业生命周期属于起步期向成长期过渡的阶段，该阶段企业的经营风险维持在较高水平，广告费用和业务宣传费用较高，该时期的主要战略途径是市场营销和业务创新，对于快易名商来说，寻找优质稳定的客户源，以及开拓差异化的增值服务市场，是企业发展战略的首要任务。</p> <p>随着服务式办公室行业被越来越多的企业所认识，该行业的竞争正在不断的加大，特别是国外优质的服务式办公室提供者进入我国市场，以其多年经验，成熟的运营模式和良好的品牌效应占据了很大的市场份额，使得国内企业的发展壮大面临更大的挑战。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释 义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、快易名商	指	上海快易名商云科技股份有限公司
快沁企管	指	上海快沁企业管理有限公司
快长创客	指	上海快长创客空间管理有限公司
快铭企管	指	上海快铭企业管理有限公司
快颀企管	指	上海快颀企业管理有限公司
快卓公寓	指	上海快卓公寓管理有限公司
快也企管	指	上海快也企业管理有限公司
快喆企管	指	上海快喆企业管理有限公司
快菱企管	指	上海快菱企业管理有限公司
快易天地	指	北京快易天地企业管理有限公司
快丰办公	指	上海快丰办公科技有限公司
快惠商管	指	上海快惠商业管理有限公司
快樾企管	指	上海快樾企业管理有限公司
快睿企管	指	上海快睿企业管理有限公司
快芯企管	指	上海快芯企业管理有限公司
快珩企管	指	上海快珩企业管理有限公司
快蓬企管	指	上海快蓬企业管理有限公司
快笠企管	指	上海快笠企业管理有限公司
快喻企管	指	上海快喻企业管理有限公司
快璟企管	指	上海快璟企业管理有限公司
快徽装饰	指	上海快徽装饰设计有限公司
岚孜网络	指	上海岚孜网络科技有限公司
铭苑企业	指	上海铭苑企业发展有限公司
达润工匠	指	上海达润工匠企业管理有限公司（原名称：上海达润工匠投资管理有限公司）
玮沃企管	指	上海玮沃企业管理有限公司
谦高企管	指	上海谦高企业管理合伙企业（有限合伙）（原名称：上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙））
瑞苑辰星	指	北京瑞苑辰星企业管理发展有限公司
达安嘉铭	指	上海达安嘉铭投资管理有限公司
惠番企管	指	上海惠番企业管理中心（有限合伙）
翌峰投资	指	翌峰（上海）投资管理有限公司
札远企管	指	上海札远企业管理合伙企业（有限合伙）
富银云联	指	珠海富银云联投资管理有限公司
冠菌生物	指	上海冠菌生物科技有限公司
股东大会	指	上海快易名商云科技股份有限公司股东大会
董事会	指	上海快易名商云科技股份有限公司董事会
监事会	指	上海快易名商云科技股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会的统称

公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	上海快易名商云科技股份有限公司章程
主办券商、安信证券	指	安信证券股份有限公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	上海快易名商云科技股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai KYMS Cloud Technology Co., Ltd. KYMS
证券简称	快易名商
证券代码	831423
法定代表人	王辅晗

### 二、 联系方式

董事会秘书	张博伟
联系地址	上海市徐汇区零陵路 599 号 4 楼
电话	021-64691186
传真	021-64691186
电子邮箱	zhangbowei@kyms.cn
公司网址	www.kyms.cn
办公地址	上海市徐汇区零陵路 599 号 2 楼
邮政编码	200030
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	上海市徐汇区零陵路 599 号 202 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	2005 年 2 月 25 日
挂牌时间	2014 年 12 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L 租赁和商务服务业-L72 商务服务业-L729 其他商务服务业-L7294 办公服务
主要业务	从事城市更新及提供智能办公楼宇完整解决方案的服务
主要产品与服务项目	智能服务式办公及配套增值服务
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）	60,662,845
优先股总股本（股）	0
控股股东	控股股东为王辅晗

实际控制人及其一致行动人	实际控制人为王辅晗，一致行动人为上海谦高企业管理合伙企业（有限合伙）、上海冠菌生物科技有限公司、潘小进。
--------------	--

#### 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	913100007721258903	否
注册地址	上海市嘉定工业区嘉唐公路 552 号 5 幢 118 室	否
注册资本	60,662,845.00 元	是

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	安信证券	
主办券商办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	安信证券	
会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	江燕	胡文好
	3 年	3 年
会计师事务所办公地址	上海市静安区威海路 755 号 25 楼	

#### 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	134,057,902.17	158,577,987.26	-15.46%
毛利率%	29.83%	27.95%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	15,701,642.60	3,618,287.29	333.95%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-663,662.59	-931,171.78	28.73%
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）	14.19%	5.85%	-
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）	-0.60%	-1.51%	-
基本每股收益	0.26	0.07	271.43%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	622,302,289.46	843,202,193.32	-26.20%
负债总计	488,138,852.71	769,352,929.02	-36.55%
归属于挂牌公司股东的净资产	121,386,706.20	71,356,924.32	70.11%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.03	1.37	47.83%
资产负债率%（母公司）	49.41%	62.96%	-
资产负债率%（合并）	78.44%	91.24%	-
流动比率	0.33	0.41	-
利息保障倍数	1.64	1.02	-

##### (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	96,617,318.46	112,806,718.12	-14.35%
应收账款周转率	61.83	50.31	-
存货周转率	-	-	-

#### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-26.20%	186.89%	-
营业收入增长率%	-15.46%	27.52%	-
净利润增长率%	13,133.42%	-98.67%	-

#### (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	60,662,845	51,959,527	16.75%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

#### (六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### (七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	24,506,394.28
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)	658,329.88
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,786,353.03
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	-37,678.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,032.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目	400,831.94
<b>非经常性损益合计</b>	<b>27,324,263.50</b>
所得税影响数	-4,221,582.21
少数股东权益影响额(税后)	15,180,540.52
<b>非经常性损益净额</b>	<b>16,365,305.19</b>

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

(1) 重要会计政策变更

① 公司自 2022 年 1 月 1 起行财政部的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

② 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③ 2022 年 11 月 30 日，财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易立生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，公司自 2023 年 1 月 1 日起施行，公司未提前施行上述规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

④ 公司自 2022 年 11 月 30 起行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑤ 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重大会计估计变更事项。

(十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

公司原全资控股持有的上海快笠企业管理有限公司（“快笠企管”），于2022年10月9日公司将快笠企管95%的股权转让给予受让方，转让后公司持有快笠企管5%股权。快笠企管于2022年11月25日进行增资，注册资本从1,000万增至1,500万元，新增500万由宁波利瑞得国际物流有限公司认缴。增资后，公司持有快笠企管3.33%股权。截至报告期末，快笠企管已不再属于公司合并范围下。

公司控股51%子公司北京快易天地企业管理有限公司（以下简称“快易天地”）原持有上海快颀企业管理有限公司（以下简称“快颀企管”）100%的股权。快易天地于2022年6月将持有的快颀企管90%的股权转让给上海博利芬信息科技咨询中心，并于2022年6月28日完成工商股权登记。截止报告期末，公司控股51%子公司快易天地持有快颀企管10%的股权，快颀企管已不再属于公司合并范围下。

公司原全资控股持有的上海玮沃企业管理有限公司（“玮沃企管”），于2022年6月11日注销。截至报告期末，玮沃企管已不再属于公司合并范围下。

公司控股51%子公司北京快易天地企业管理有限公司原持有上海铭苑企业发展有限公司（以下简称“铭苑企业”）51%的股权，公司持有铭苑企业24.50%的股权。铭苑企业于2022年11月10日注销。截至报告期末，铭苑企业已不再属于公司合并范围下。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

##### 1、所处行业

公司目前主要提供的服务是服务式办公室租赁及配套增值服务，根据《国民经济行业分类》国家标准（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“L72 商务服务业”之“L729 其他商务服务业”之“L7294 办公服务”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L7294 办公服务”。

##### 2、主营业务

快易名商是国内最早以城市更新为载体提供现代化智能办公楼宇完整解决方案的服务供应商。公司通过对老、旧存量物业或者低效全新物业的重新定位与改造，致力于打造具有独立生态的智能化灵活办公空间。在我们命名为 **KYMS** 的品牌办公空间里：简约时尚的装修、灵活变通的配套、便捷高效的智能化设施，以及无微不至的客户服务，通过自主研发的 **APP** 云平台的联结，构成了“人、空间、信息”的完整办公生态，让公司的客户感受到了到具备未来感、又极具性价比的全新办公体验。

##### 3、客户类型

公司的主要客户类型是 50 人到 200 人的中小企业。他们多数处于具有旺盛生命力的高速成长期，追求优质的服务、对地理位置敏感，但是自身由于规模限制，并没有大企业完备的建制。从客户行业类别来看，主要类型为国内外文化创意、金融、TMT、餐饮、教育、商贸等现代服务业企业类客户。

##### 4、关键资源要素

公司项目地理位置优越。主要处于上海、北京等交通便利的市中心区域，少数处于次中心核心地段，目前运营管理项目合计 11 个，运营管理面积逾 17 万平方米。项目分布于静安寺商圈、徐家汇商圈、漕河泾商圈、浦东新区商圈、南京路步行街商圈、虹桥商务区等各大商圈以及北京金宝街等。

项目拓展方面，公司积极与大型国有企业集团、一线房地产开发商、以及国内外资产管理基金建立战略合作伙伴关系，并不断开拓新的合作渠道，在协助业主方实现资产管理保值增值的同时促进公司业务的快速稳健发展，不断提升公司品牌影响力。

设计改造方面，公司通过内部首席设计师和外部知名设计团队相结合的方式，因地制宜的打造与区域环境相呼应，与相关方需求相适应的高端品质格调的精品办公楼宇和空间。

运营管理方面，一方面公司在办公智能化领域积极布局，不断升级配置现有配套设施，引进智能人脸识别系统、智能会议系统、远程授权系统等打造智慧楼宇空间，另一方面通过快易名商 KYMS APP 管理平台的开发实现客户社群化，服务生态化的管理提升。同时，秉持精细化运营的原则和初心，想客户所想，想客户所未想，不断提升服务品质和客户体验。

云平台建设方面，公司自主研发的 KYMS 云管理平台系统已经覆盖了我们的 100% 的租户、近万余名会员，每日重复登陆比率超过 80%。随着项目的不断拓展，会员年增长率超过 50%。KYMS 云管理平台完美解决了办公空间内人与物的联结，使得用户随时随地掌握、控制物业内设备、能耗、人员等信息，结合智能门禁、云办公平台等应用，使得我们的会员在空间更加便利、高效的办公。

#### 5、销售渠道

公司培养了一支强大的内部营销队伍，配合公司优秀的产品，当项目达到运营阶段时，超过 80% 的客户都是通过内部营销队伍获得。

公司同时具备多元化的营销渠道：包括公司自有网站和 APP 平台、中介机构以及客户推介、百度关键词搜索等方式。APP 平台的运用有利于了解客户需求，实现客户资源的集聚。

#### 6、收入来源

收入来源方面，公司主要收入来源为租金收入和增值服务费收入。

### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	20,469,968.00	3.29%	12,033,896.40	1.43%	70.10%
交易性金融资产	-	0.00%	731,220.00	0.09%	-100.00%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
应收账款	2,239,046.60	0.36%	1,880,782.87	0.22%	19.05%
预付款项	165,005.88	0.03%	490,730.06	0.06%	-66.38%
其他应收款	23,109,597.30	3.71%	56,689,899.02	6.72%	-59.24%
存货	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
一年内到期的非流动资产	10,500,000.00	1.69%	3,000,000.00	0.36%	250.00%
其他流动资产	2,226,854.27	0.36%	6,909,958.22	0.82%	-67.77%
其他权益工具投资	1,500,000.00	0.24%	-	0.00%	-
投资性房地产	-	0.00%	-	0.00%	-
长期股权投资	-	0.00%	-	0.00%	-
固定资产	1,157,364.17	0.19%	1,241,648.51	0.15%	-6.79%
在建工程	-	0.00%	6,814,868.23	0.81%	-100.00%
使用权资产	269,000,844.33	43.23%	480,312,658.30	56.96%	-43.99%
无形资产	2,191,777.09	0.35%	2,822,804.47	0.33%	-22.35%
商誉	-	0.00%	-	0.00%	-
长期待摊费用	165,391,279.93	26.58%	236,636,449.04	28.06%	-30.11%
递延所得税资产	22,431,596.84	3.60%	16,237,278.20	1.93%	38.15%
其他非流动资产	101,918,955.05	16.38%	17,400,000.00	2.06%	485.74%
短期借款	39,103,812.51	6.28%	29,035,154.17	3.44%	34.68%
应付账款	13,257,710.81	2.13%	16,123,059.11	1.91%	-17.77%
预收款项	2,904,815.85	0.47%	2,235,600.68	0.27%	29.93%
应付职工薪酬	1,516,300.05	0.24%	-	0.00%	-
应交税费	5,645,240.07	0.91%	6,920,531.30	0.82%	-18.43%
其他应付款	37,460,705.75	6.02%	60,124,318.71	7.13%	-37.69%
一年内到期的非流动负债	75,799,365.10	12.18%	87,364,069.61	10.36%	-13.24%
长期借款	14,300,038.00	2.30%	30,433,366.00	3.61%	-53.01%
租赁负债	287,650,864.68	46.22%	522,609,024.47	61.98%	-44.96%

递延所得税负债	-	0.00%	7,805.00	0.00%	-100.00%
其它非流动负债	10,499,999.89	1.69%	14,499,999.97	1.72%	-27.59%
资产总计	622,302,289.46	100.00%	843,202,193.32	100.00%	-26.20%
所有者权益（股东权益）	134,163,436.75	21.56%	73,849,264.30	8.76%	81.67%

#### 资产负债项目重大变动原因：

1、使用权资产变动原因：报告期末，公司使用权资产较上年期末下降了 43.99%，主要原因包括由于公司位于北京金宝街的项目续签租赁合同增加 17,172,663.42 元，原成都项目终止租赁合同减少 8,103,855.16 元，通过股权转让处置了原苏虹路项目出表后减少 241,066,752.85 元，同时新增计提累计折旧 51,717,479.52 元，减少累计折旧 72,403,610.14 元。

2、长期待摊费用变动原因：报告期末，公司长期待摊费用较上年期末下降了 30.11%，主要原因包括由于公司 2 个早期项目武定路和零陵路项目进行了局部改建投入 3,029,753.95 元；安远路项目、西藏北路项目和峨山路项目改建期遗留的工程款项支付及质保金支付形成了新增合计 2,210,284.98 元；本期终止成都项目减少了 2,352,173.38 元；转让股权出表了苏虹路项目减少了 51,002,335.99 元；本期发生累计摊销额计提减少了 23,130,698.67 元。

3、其他非流动资产变动原因：报告期末，公司其他非流动资产较上年期末增长了 485.74%，主要原因包括由于快易天地将其持有的快颐企管 90% 股权于 2022 年 6 月对外出让，转让后快颐企管不再属于公司的合并范围，原和公司及快易天地形成的往来款项，经转让双方充分协商后达成一致，期末仍形成于账面的往来款项 6,000.00 万元作为长期借款形式，将分 8 年完成归还，所以该笔长期借款形式的往来款项形成了 5,250.00 万的其他非流动资产；另外由于公司作为快笠企管股东为其新签项目前期改造向其出借 3,000.00 万股东借款，该笔借款形式的往来款项形成了 3,000.00 万的其他非流动资产。

4、租赁负债变动原因：报告期末，公司租赁负债较上年期末下降了 44.96%，主要是由于公司本期内有项目租赁终止及项目转让导致。

5、资产总计变动原因：报告期内，资产总计较上年期末下降了 26.20%，主要原因包括由于公司 2022 年 6 月转让了快颐企管的股权，快颐企管不再属于合并范围内，对应资产类科目都不再合并计入，使用权资产减少 17,055.40 万元及长期待摊费用较少 5,100.23 万元；同时公司对原有成都项目的租赁终止，报告期内对相应的科目进行了租赁终止的一次性调减计入损益处理，使用权资产减少 621.30 万元及长期待摊费用减少 235.22 万元。

6、所有者权益（股东权益）变动原因：报告期内，所有者权益（股东权益）较上年期末增长了 81.67%，主要原因包括由于收到珠海富银云联投资管理有限公司定增投资款 3,446.51 万元，增大了股本及资本公积科目金额；同时 2022 年因转让快颐企管获得了投资收益。

## 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	134,057,902.17	-	158,577,987.26	-	-15.46%
营业成本	94,071,328.72	70.17	114,257,997.54	72.05%	-17.67%
毛利率	29.83%	-	27.95%	-	-
税金及附加	511,158.53	0.38%	537,471.92	0.34%	-4.90%
销售费用	20,996.95	0.02%	59,158.88	0.04%	-64.51%
管理费用	10,197,218.97	7.61%	8,101,325.13	5.11%	25.87%
研发费用	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
财务费用	32,140,545.23	23.98%	40,807,449.79	25.73%	-21.24%
信用减值损失	1,069,896.20	0.80%	-988,588.17	-0.62%	208.22%
资产减值损失	-5,127,313.42	-3.82%	-	0.00%	-
其他收益	1,059,161.82	0.79%	1,393,962.52	0.88%	-24.02%
投资收益	28,551,411.66	21.30%	5,561,043.38	3.51%	413.42%
公允价值变动收益	-	0.00%	31,220.00	0.02%	-100.00%
资产处置收益	-1,761,882.01	-1.31%	-	0.00%	-
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	-
营业利润	20,907,928.02	15.60%	812,221.73	0.51%	2,474.17%
营业外收入	10,300.31	0.01%	62,676.82	0.04%	-83.57%
营业外支出	534,728.28	0.40%	55,493.20	0.03%	863.59%
净利润	26,080,632.51	19.45%	197,081.58	0.12%	13,133.42%

### 项目重大变动原因：

1、营业收入的变动原因：公司近年调整经营策略进一步轻资产化，从而减少投资并转向以为市场提供产品标准与服务的业务模式为主，报告期内，公司无新增自有控股投资

项目，新增参股投资项目以提供资产管理服务并收取服务费模式创造营收，故新增收入较少但公司毛利率逐步提高已显现；同时，由于公司在未收到全部上游房东免租的情况下仍给予下游租客近 1,000 万元的免租，且苏虹路项目因快颐企管股权出让减少半年收入约 2,000 万元，故营业收入较上年同期下降较大。

2、投资收益的变动原因：报告期内，投资收益较上年同期增加 2,299.04 万元，主要原因包括由于快易天地对原持有快颐企管 90% 股权转让处置所形成了收益 2,412.69 万元；丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得收益 267.58 万元；本期内对占用公司资金所收入的资金占用收益 178.64 万元。

3、营业利润的变动原因：报告期内，公司营业利润较上年同期增长 2,474.17%，主要原因为公司本年度因快颐企管股权处置投资收益较大；然而，公司在未收到全部上游房东免租的情况下仍给予下游租客免租形成的免租补贴造成营业利润大幅减少；同时，公司自 2021 年起执行新租赁准则，由于公司项目主要为 10 年至 15 年租期且处于运营的前中期居多，故按准则计提的账面使用权资产折旧和租赁负债利息之和远高于实际租赁成本，因此造成公司当期账面营业利润远低于实际现金盈利情况；另外，由于公司合并范围内因项目前期投资形成的对快颐企管的应收往来款项 6,000.00 万元转为对其资金拆借款项，鉴于该笔拆借款项金额较大，出于谨慎原则，公司对该笔资金拆借计提了 300 万元的坏账准备，但截至目前，快颐企管经营状况优于预期，除了按约定还本付息并支付相关费用外，于 2023 年 1 季度提前偿还了部分本金，还款意愿较强。

4、净利润的变动原因：报告期内，公司净利润较上年同期增长 13,133.42%，主要原因包括本期营业利润的增长，以及快颐企管处置后快易天地形成了未来可弥补亏损的递延所得税费用。

## (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	134,057,902.17	158,577,987.26	-15.46%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	94,071,328.72	114,257,997.54	-17.67%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

### 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
租金收入	127,733,019.35	88,225,059.27	30.93%	-18.28%	-21.39%	2.73%
服务费收入	6,324,882.82	5,846,269.45	7.57%	177.32%	187.69%	-3.33%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

公司收入来自租赁收入和增值服务收入，其中租赁收入为主要收入。本年度内，公司收入构成未发生明显变化。

(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	上海快睿企业管理有限公司	7,430,578.85	5.54%	是
2	上海新银洲投资管理有限公司	2,857,142.97	2.13%	否
3	上海睿范服饰有限公司	2,796,624.83	2.09%	否
4	上海达恩贝拉环境科技发展有限公司	2,638,619.65	1.97%	否
5	安越（海南）信息技术咨询服务 有限公司	2,576,746.17	1.92%	否
合计		18,299,712.47	13.65%	-

(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	上海诺基亚贝尔软件有限公司	12,142,069.38	19.89%	否
2	上海建岭工贸实业有限公司	9,540,059.50	15.63%	否
3	上海达安企业股份有限公司	5,569,095.24	9.12%	是
4	国网上海市电力公司	5,263,939.87	8.62%	否
5	北京明润广居投资有限责任公司	5,148,509.17	8.44%	是
合计		37,663,673.16	61.70%	-

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	96,617,318.46	112,806,718.12	-14.35%

投资活动产生的现金流量净额	-47,762,038.40	-59,099,710.49	19.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-40,419,208.46	-65,792,004.51	38.57%

### 现金流量分析:

公司 2022 年度经营活动产生的现金流量净额为 9,661.73 万元，较上年同期减少 1,618.94 万元，主要原因为本期公司给予了客户租金减免支持以及快颐企管股权处置后减少了对应项目苏虹路项目半年的经营活动产生的现金流量净额，两者合计净差额减少了 2,352.07 万元。

公司 2022 年度投资活动产生的现金流量净额为-4,776.20 万元，较上年同期增加 1,133.77 万元，主要原因为公司 2021 年度西藏北路 525 号和峨山路 101 号两个在建项目进入成熟期，前期投入资金减少，同时，由于公司针对快颐企管的股权处置取得了投资收益亦导致增加所影响。

公司 2022 年度筹资活动产生的现金流量净额为-4,041.92 万元，较上年同期增加 2,537.28 万元，主要原因为转让处置了控股子公司快颐企管的股权，计入“支付其他与筹资活动有关的现金”的项目对应租赁负债利息金额相应减少；同时本期公司调整了融资结构，较上年同期降低了 284.91 万元的融资成本支出亦有影响。

### (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
快也企管	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	7,036,344.14	5,156,896.77	7,634,460.20	-30,792.49
玮沃企管	控股子公司	智能办公辅助服务	600,000	0.00	0.00	0.00	-491.28

快沁企管	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	210,519,708.39	5,755,272.85	28,398,139.32	-3,569,132.08
岚孜网络	控股子公司	智能办公辅助服务	5,000,000	3,465,190.03	3,240,702.67	2,708,838.49	1,272,274.06
达润工匠	控股子公司	智能办公辅助服务	40,000,000	3,830,999.68	3,666,486.68	5,895,273.11	1,409,390.01
快菱企管	控股子公司	智能办公辅助服务	20,000,000	2,185,330.44	2,043,298.28	1,415,093.89	1,382,272.53
快喆企管	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	138,263,041.84	3,412,292.01	22,277,817.76	-3,013,581.35
快丰办公	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	2,557,284.29	2,518,655.31	1,794,121.70	1,204,514.62
快惠商管	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	7,559,731.12	2,500,436.11	2,008,910.88	649,779.65
快芯企管	控股子公司	智能办公辅助服务	1,000,000	1,091,247.93	1,061,673.63	1,600,000.00	1,061,673.63
快珩企管	控股子	智能办公辅助服务	500,000	5,701,527.65	3,168,664.08	1,908,514.84	1,124,087.35

	公司						
快蓬企管	控股子公司	智能办公辅助服务	500,000	1,653,068.64	1,595,415.21	1,654,686.25	1,596,414.90
快樾企管	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	569.80	-430.20	0.00	-430.20
快喻企管	控股子公司	智能办公辅助服务	1,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00
快璟企管	控股子公司	智能办公辅助服务	20,000,000	1,378,403.38	1,250,994.20	1,415,094.34	1,251,470.95
快铭企管	控股子公司	智能办公辅助服务	3,000,000	51,882,274.65	-7,594,465.79	8,715,886.62	-3,126,910.65
快长创客	控股子公司	智能办公辅助服务	2,000,000	9,309,965.90	3,034,533.25	4,781,216.31	966,231.60
快易天地	控股子公司	智能办公辅助服务	75,000,000	53,648,399.96	30,634,892.90	8,054,865.39	-16,052,207.28
快徽装设	控股子公司	智能办公辅助服务	5,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00
快颀	参股	智能办公	20,000,000	280,724,698.69	-26,713,260.10	14,085,574.62	-7,115,526.74

企管	公司	辅助服务					
铭苑企业	控股子公司	智能办公辅助服务	10,000,000	0.00	0.00	0.00	-6,251.35
快笠企管	参股公司	智能办公辅助服务	15,000,000	1,011,523.14	-89,476.86	0.00	-89,476.86

### 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
上海快睿企业管理有限公司	快睿企管从事物业管理业务，与快易名商属于同行业。	公司战略投资
上海快笠企业管理有限公司	快笠企管从事物业管理业务，与快易名商属于同行业。	公司战略投资
上海快颀企业管理有限公司	快颀企管从事物业管理业务，与快易名商属于同行业。	公司战略投资

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### 2. 理财产品投资情况

适用 不适用

#### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

#### 3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

### 三、持续经营评价

报告期内，公司会计核算、财务经营管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好，主要财务指标良好。公司员工经验丰富、熟悉公司的产品及服务，具有创新能力和较强的稳定性。

公司管理层在充分考量了包括市场经营、业务结构、盈利能力、偿债能力以及核心人员稳定性等因素后对公司的持续经营能力持乐观态度，对未来的发展有信心。报告期内公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(七)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(八)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(九)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填写）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二）公司发生的提供担保事项

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

是 否

公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

适用 不适用

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	是否履行必要的决策程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	违规担保是否完成整改
					起始	终止					
1	上海快沁企业管理有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	2022年7月22日	2024年7月22日	连带	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
2	上海快沁企业管理有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	2022年9月6日	2024年9月6日	连带	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
3	上海快沁企业管理有限公司	5,000,000.00	0.00	4,000,000.00	2022年10月8日	2023年10月8日	连带	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
4	上海快沁企业管理有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	2023年1月28日	2026年1月27日	连带	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及

合计	-	30,000,000.00	0.00	29,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
----	---	---------------	------	---------------	---	---	---	---	---	---	---

公司对合并报表范围外主体提供担保情况

√适用 □不适用

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	违规担保是否完成整改
					起始	终止						
1	快睿企管	3,205,878.00	0.00	3,205,878.00	2027年12月22日	2030年12月21日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
2	快睿企管	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	2024年9月20日	2026年9月19日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
3	快睿企管	2,900,000.00	0.00	2,900,000.00	2024年11月16日	2026年11月16日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及

4	快睿企管	2,170,000.00	0.00	2,170,000.00	2024年12月16日	2026年12月16日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
5	快笠企管	3,750,000.00	0.00	3,750,000.00	2024年12月29日	2026年12月29日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
合计	-	32,025,878.00	0.00	32,025,878.00	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 合并报表范围内子公司对挂牌公司合并报表范围外主体提供担保情况

适用 不适用

#### 担保合同履行情况

适用 不适用

#### 1、公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

(1) 子公司上海快沁企业管理有限公司于 2020 年 7 月 22 与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订编号为 98142020280411 的单位委托贷款合同，本项借款委托人为上海达安嘉铭投资管理有限公司，贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 9%，期限 2 年，自 2020 年 7 月 23 日起至 2022 年 7 月 22 日止。根据编号为 YB9814202028041101、YB9814202028041102、YB9814202028041103 的保证合同，本公司及王辅晗、张博伟为该笔借款承担连带责任保证。根据编号为 YZ9814202028041101 的权利质押合同，本公司将持有的控股子公司上海快铭企业管理有限公司 51% 股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行质押。根据编号为 98142022280216 的展期协议，上述借款于 2022 年 7 月 22 日到期后已在报告期内进行展期，展期期限为一年，其他条件不变。上述担保情况已经公司第二届董事会第三十九次会议、2020 年第四次临时股东大会审议通过。根据前续协议及公告约定，此次委托贷款期限为两年，资金出借方上海达安嘉铭投资管理有限公司有权视情况决定延长一年。经资金出借方决定，上述委托贷款延长一年，担保方式不变，本次贷款期限延长仅

涉及签署《单位委托贷款展期协议书》不涉及签署新的《保证合同》等文件。上述展期情况已经公司第三届董事会第三十五次会议、2022年第五次临时股东大会审议通过。

(2) 子公司上海快沁企业管理有限公司于2020年9月7日与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订编号为98142020280478的单位委托贷款合同，本项借款委托人为上海达安嘉铭投资管理有限公司，贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行，借款金额为人民币1,000万元，年利率9%，期限2年，自2020年9月7日起至2022年9月6日止。根据编号为YB9814202028047801、YB9814202028047802、YB9814202028047803的保证合同，本公司及王辅晗、张博伟为该笔借款承担连带责任保证。根据编号为YZ9814202028047801的权利质押合同，本公司将持有的全资子公司上海快沁企业管理有限公司100%股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行质押。根据编号为98142022280325的展期协议，上述借款于2022年9月6日到期后已在报告期内进行展期，展期期限为一年，其他条件不变。上述担保情况已经公司第二届董事会第三十九次会议、2020年第四次临时股东大会审议通过。根据前续协议及公告约定，此次委托贷款期限为两年，资金出借方上海达安嘉铭投资管理有限公司有权视情况决定延长一年。经资金出借方决定，上述委托贷款延长一年，担保方式不变，本次贷款期限延长仅涉及签署《单位委托贷款展期协议书》不涉及签署新的《保证合同》等文件。上述展期情况已经公司第三届董事会第三十五次会议、2022年第五次临时股东大会审议通过。

(3) 子公司上海快沁企业管理有限公司2020年9月27日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了编号为31381204010035的流动资金借款合同，借款金额为人民币500万元，年利率4.65%，期限3年，自2020年10月9日起至2023年10月8日止。借款合同约定，该笔长期借款本金分三期偿还，分别于2021年10月8日偿还50万元、2022年10月8日偿还50万元、2023年10月8日偿还400万元。根据编号为31381204290035的个人保证担保函，王辅晗、应文、施艳、张博伟、王建峰为该笔借款提供连带责任保证。根据编号为31381204070035的保证合同，本公司为该笔借款提供连带责任保证。上述担保情况已经公司第三届董事会第二次会议、2020年第七次临时股东大会审议通过。

(4) 子公司上海快沁企业管理有限公司2022年1月28日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了编号为31377224019005的流动资金借款合同，借款金额为人民币500万元，年利4.35%，期限1年，自2022年1月28日起至2023年1月27日止。根据编号为31377224299005-1、31377224299005-2的个人保证担保函，王辅晗、应文、张

博伟、徐丽虹为该笔借款提供连带责任保证。根据编号为 31377224079005 保证合同，本公司为该笔借款提供连带责任保证。上述担保情况已经公司第三届董事会第二十七次会议审议通过。

## 2、公司对合并报表范围外主体提供担保情况

(1) 公司参股公司上海快睿企业管理有限公司（“快睿企管”）向上海农村商业银行申请金额为人民币 3,205,878.00 元、期限为 5 年的流动资金贷款，资金成本 5.3%/年。为保证贷款的执行，公司董事王辅晗及其配偶应文、董事张博伟及其配偶徐丽虹以及本公司为快睿企管前述银行贷款提供无限连带责任保证担保。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十四次会议、2022 年第四次临时股东大会审议通过。

(2) 公司参股公司上海快睿企业管理有限公司（“快睿企管”）以委贷形式向上海达安嘉铭投资管理有限公司借款人民币 2,000 万元，期限 2 年+1 年，资金成本 8.5%/年，根据资金出借方及银行要求，公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签署《保证合同》、《权利质押合同》，以公司持有的快睿企管 5%股权向上海达安嘉铭投资管理有限公司设定质押担保，公司对《单位委托贷款合同》项下事项履行担保责任作为保证。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十次会议、2022 年第三次临时股东大会审议通过。

(3) 公司参股公司上海快睿企业管理有限公司（“快睿企管”）向长江联合金融租赁有限公司申请直售转回租业务授信，授信规模人民币 2,900,000.00 元，期限 2 年，利率约为 8%。该笔贸易采购合同因涉及分期支付，由王辅晗及配偶、张博伟及配偶提供个人无限连带责任担保保证，由上海快易名商云科技股份有限公司提供保证担保。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十四次会议、2022 年第四次临时股东大会审议通过。

(4) 公司参股公司上海快睿企业管理有限公司（“快睿企管”）向长江联合金融租赁有限公司申请直售转回租业务授信，授信规模人民币 2,170,000.00 元，期限 2 年，利率约为 8%。该笔贸易采购合同因涉及分期支付，由王辅晗及配偶、张博伟及配偶提供个人无限连带责任担保保证，由上海快易名商云科技股份有限公司提供保证担保。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十四次会议、2022 年第四次临时股东大会审议通过。

(5) 公司参股公司上海快笠企业管理有限公司（“快笠企管”）向长江联合金融租赁有限公司申请直售转回租业务授信，授信规模人民币 3,750,000.00 元，期限 2 年，利率约为 8%。该笔贸易采购合同因涉及分期支付，由王辅晗及配偶、张博伟及配偶提供个人

无限连带责任担保保证，由上海快易名商云科技股份有限公司提供保证担保。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十四次会议、2022年第四次临时股东大会审议通过。

### 公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	62,025,878.00	61,025,878.00
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过70%（不含本数）的被担保人提供担保	30,000,000.00	29,000,000.00
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	3,750,000.00	3,750,000.00

### 应当重点说明的担保情况

适用 不适用

### 违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

### 预计担保及执行情况

适用 不适用

### (三) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产10%及以上

是 否

### 对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

1、公司、陈利（以下简称“受让方”）、上海快卓公寓管理有限公司（以下简称“目标公司”）于2021年3月29日签订了《股权转让协议》，公司将目标公司100%股权转让予受让方。截至2021年12月23日，公司对目标公司账面仍有其他应收账款余额1500万元。该款项系公司在目标公司设立初期投资改造项目时以股东借款形式向目标公司出借资金而形成的往来应收账款。除1,500万元其他应收账款余额外，公司及其关联方与目标公司之间应收账款余额俱已结清。公司将该1,500万元整转为对目标公司的长期借款。借款期限自2021年4月2日起至2026年12月31日止，借款利率年化10%。本金自2022年1月1日起，于每年12月31日前偿还300万，除2021年利息于2021年12月31日支付外，其余利息于每年12月31日随还本支付。上述关联交易已经公司第三届董事会

第二十五次会议审议通过。报告期内已按照签订的《股权转让协议》归还约定借款本金及约定利息。

2、本公司将子公司北京快易天地企业管理有限公司（以下简称“快易天地”）持有的上海快颀企业管理有限公司（以下简称“快颀企管”）90%的股权转让给上海博利芬信息科技咨询中心（以下简称“博利芬”）。双方约定在控制权转移日，将本公司及合并范围内其他子公司对上海快颀企业管理有限公司的应收往来款项 6,000.00 万元转为对上海快颀企业管理有限公司的资金拆借款项，借款到期日为 2030 年 12 月 31 日，借款年利率为 4%，上海快颀企业管理有限公司于 2023 年起每年 12 月 31 日向本公司偿还本金 375 万元。上述关联交易已经公司第三届董事会第二十九次会议和 2022 年第二次临时股东大会审议通过。

3、公司原全资控股持有的上海快笠企业管理有限公司（“快笠企管”），于 2022 年 10 月 9 日公司将股权转让给予受让方，转让后公司持有快笠企管 5% 股权。快笠企管于 2022 年 11 月 25 日进行增资，注册资本从 1,000 万增至 1,500 万元，新增 500 万由宁波利瑞得国际物流有限公司认缴。增资后，公司持有快笠企管 3.33% 股权。2022 年度，公司与快笠企管签订《资金借用协议》，约定公司向快笠企管提供 3,000 万元借款，年利率 8.5%，期限为 2 年，到期一次还本。上述关联交易已分别经公司第三届董事会第三十四次、第三十六次会议和 2022 年第六次临时股东大会审议通过。

4、公司原全资控股持有的上海快睿企业管理有限公司（“快睿企管”）分别于 2021 年 11 月 4 日和 2022 年 2 月 23 日将快睿企管 80%、10% 的股权转让给予受让方，转让后公司持有快睿企管 5% 股权。在公司于 2022 年 4 月 26 日披露的《关于预计 2022 年日常性关联交易的公告》中，公司预计在 2022 年将为公司原控股子公司快睿企管提供借款，实际发生关联交易金额为 12,546,268.47 元。上述关联交易已经公司第三届董事会第二十八次会议和 2021 年年度股东大会审议通过。

#### (四) 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

#### (五) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
--------	------	------

购买原材料、燃料、动力，接受劳务	35,000,000.00	12,435,606.48
销售产品、商品，提供劳务	15,000,000.00	8,360,220.42
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	80,000,000.00	51,546,268.47

### 1、购买原材料、燃料、动力，接受劳务

报告期内，公司存在向关联方租赁房屋的情况，具体情况如下：

（1）报告期内，公司接受关联方天莱建设（上海）有限公司向公司提供的劳务服务，实际发生关联交易金额为 484,852.25 元。

（2）报告期内，公司接受关联方上海星茂建筑装饰工程有限公司向公司提供的劳务服务，实际发生关联交易金额为 158,256.88 元。

（3）报告期内，公司接受关联方上海达安房地产经纪有限公司向公司提供的劳务服务，实际发生关联交易金额为 121,456.28 元。

（4）报告期里公司向关联方北京明润广居投资有限责任公司租赁位于东城区金宝街 2 号的房屋，报告期内发生金额为 4,677,523.90 元。

（5）公司向上海达安企业股份有限公司（公司股东达安嘉铭的控股股东）租赁安远路项目房屋，报告期内发生金额为 6,993,517.17 元。

### 2、销售产品、商品，提供劳务

（1）报告期内，公司向上海快睿企业管理有限公司提供服务，实际发生关联交易金额为 7,430,578.94 元。

（2）公司向翌峰（上海）投资管理有限公司（公司股东上海惠番的执行事务合伙人）提供商房屋租赁，报告期内发生金额为 736,152.02 元。

（3）公司向上海达安企业股份有限公司提供房屋租赁，报告期内发生金额为 193,489.46 元。

上述关联交易是公司日常经营所需，关联交易定价公允，不会对公司生产经营产生不利影响。

### 3、其他

报告期内公司发生的其他日常性关联交易包括关联方为公司提供借款或为公司向银行借款无偿提供担保（包括但不限于保证、质押、抵押等），具体情况如下：

（1）本公司于 2022 年 1 月 30 日与上海银行静安支行签订了小企业流动资金借款合同，借款金额为人民币 500 万元，年利率 4.70%，期限 12 个月，自 2022 年 2 月 17 日起至

2023年1月30日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、上海快颀企业管理有限公司、王辅晗、应文为该笔借款提供保证担保。

(2) 本公司于2022年3月8日与上海银行静安支行签订了小企业流动资金借款合同，借款金额为人民币500万元，年利率4.70%，期限12个月，自2022年3月11日起至2023年3月8日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、上海快颀企业管理有限公司、王辅晗、应文为该笔借款提供保证担保。

(3) 本公司于2022年10月19日与上海闵行创业接力小额贷款股份有限公司签订了借款合同，借款金额为人民币300万元，年利率9%，期限12个月，自2022年10月19日至2023年1月6日止。施艳、王辅晗、应文、王建峰、夏薇、张博伟、徐丽虹、上海快颀企业管理有限公司为该笔借款提供保证担保。

(4) 本公司于2022年7月15日与上海宝山杨子村镇银行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币300万元，年利率5.50%，期限12个月，自2022年7月15日起至2023年7月15日止。刘璇、王辅晗、应文、张博伟为该笔借款提供保证担保。

(5) 本公司于2022年8月25日与上海浦东发展银行股份有限公司松江支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币300万元，年利率3.75%，期限12个月，自2022年8月26日起至2023年8月25日止。上海创业接力融资担保有限公司、张博伟、徐丽虹、王辅晗、应文为该笔借款提供保证担保。

(6) 子公司上海快沁企业管理有限公司于2022年1月28日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币500万元，年利率4.35%，期限12个月，自2022年1月28日起至2023年1月27日止。上海快易名商云科技股份有限公司、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保。

(7) 子公司上海快铭企业管理有限公司于2022年3月29日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币500万元，年利率3.65%，期限12个月，自2022年3月29日起至2023年3月28日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保。

(8) 子公司上海快喆企业管理有限公司于2022年11月17日与上海银行股份有限公司浦东分行签订小企业流动资金借款合同，借款金额为人民币1,000万元，年利率4.50%，期限12个月，自2022年11月21日起至2023年11月17日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保；秦小萍

以坐落于上海市长宁区水城路 883 弄 12 号 1503 室（沪房地长字(2015)第 015496 号）不动产提供抵押担保。

(9) 报告期内，公司向上海快睿企业管理有限公司提供借款，实际发生关联交易金额为 12,546,268.47 元。

#### 企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

#### (六)报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
债权债务往来或担保等事项	72,070,419.86	72,070,419.86
销售产品、商品，提供劳务	8,000,000.00	3,865,001.76
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	873,743.60	873,743.60

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

##### 1、债权债务往来或担保等事项

(1) 根据公司战略发展需要及经营安排，公司将子公司北京快易天地企业管理有限公司（以下简称“快易天地”）持有的上海快颀企业管理有限公司（以下简称“快颀企管”）90%的股权转让给上海博利芬信息科技咨询中心（以下简称“博利芬”），转让后快颀企管为公司关联方，故公司和快易天地与快颀企管的内部借款变更为关联方借款，涉及金额 72,070,419.86 元。双方约定在控制权转移日，将本公司及合并范围内其他子公司对上海快颀企业管理有限公司的应收往来款项 6,000.00 万元转为对上海快颀企业管理有限公司的资金拆借款项，借款到期日为 2030 年 12 月 31 日，借款年利率为 4%，上海快颀企业管理有限公司于 2023 年起每年 12 月 31 日向本公司偿还本金 375 万元。上述关联交易已经公司第三届董事会第二十九次会议审议通过。

##### 2、销售产品、商品，提供劳务

(1) 报告期内，公司向上海快笠企业管理有限公司提供服务，实际发生关联交易金额为 2,298,934.91 元。上述关联交易已经公司第三届董事会第三十八次会议和 2023 年第一次股东大会补充确认并审议通过。

(2) 报告期内，公司向上海快颀企业管理有限公司提供服务，实际发生关联交易金额为 1,566,066.85 元。上述关联交易已经公司第三届董事会第三十八次会议和 2023 年第一次临时股东大会补充确认并审议通过。

### 3、购买原材料、燃料、动力，接受劳务

(1) 报告期内，公司接受关联方上海达安嘉铭投资管理有限公司向公司提供的劳务服务，实际发生关联交易金额为 873,743.60 元。上述关联交易金额较小，未达到公司董事会审议标准，公司已履行内部决策程序。

## 报告期内挂牌公司无违规关联交易

是 否

单位：元

关联交易对象	关联交易对象是否为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业	交易金额	是否已被采取行政监管措施	是否已被采取自律监管措施	是否履行必要决策程序	是否完成整改
上海快笠企业管理有限公司	否	2,298,934.91	否	否	已事后补充履行	是
上海快颀企业管理有限公司	否	1,566,066.85	否	否	已事后补充履行	是
总计	-	3,865,001.76	-	-	-	-

## 发生原因、整改情况及对公司的影响：

公司为参股 3.33% 的公司上海快笠企业管理有限公司（以下简称“快笠企管”）开发新项目提供代建服务，相关服务费用按照快笠企管项目开发工程总价的 5% 收取代建费。同时，公司为支持快笠企管筹备运营向其提供人员支持，并将向快笠企管收取相应劳务服务费用。公司根据目前与快笠企管的合作情况预计 2022 年发生关联交易金额不超过 400 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，实际发生关联交易金额为 2,298,934.91 元。

根据公司 2018 年与上海快颀企业管理有限公司（以下简称“快颀企管”）签署的资产管理服务协议，公司每年根据项目实际经营情况向快颀企管收取相关服务费用。公司于 2022 年 6 月 28 日将子公司北京快易天地企业管理有限公司持有的快颀企管 90% 的股权转让给上海博利芬信息科技咨询中心，快颀企管变为公司关联方，双方签署资产管理服务协议补充协议调整部分原有约定内容。同时，公司在为快颀企管提供资产管理服务的过程

中还提供了物业服务与劳务服务，双方约定于 2022 年 12 月 31 日后结算支付。公司根据协议约定及目前提供的服务情况预计 2022 年与快颐企管发生关联交易金额总计不超过 400 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，实际发生关联交易金额为 1,566,066.85 元。

公司分别于 2022 年 12 月 20 日和 2023 年 1 月 6 日召开的第三届董事会第三十八次会议和 2023 年第一次临时股东大会补充确认审议。

上述交易不会对公司正常经营活动的开展产生影响，不会对公司未来财务和经营成果产生不利影响，不会损害公司和股东的利益。

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

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-035	出售资产	上海快颐企业管理有限公司 90% 股权	0 元	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

公司控股 51% 子公司快易天地原持有快颐企管 100% 的股权。快颐企管成立于 2017 年 11 月 1 日，注册资本 2,000.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，快颐企管经审计的资产总额为 262,288,994.46 元，净资产为-19,597,733.36 元，营业收入为 39,029,020.00 元，净利润为-8,151,509.31 元。

经各方协商确定，快易天地将其持有的快颐企管 90% 股权，以 0 元的价格转让给上海博利芬信息科技咨询中心。本次股权转让后，公司子公司快易天地持有快颐企管 10% 的股权。同时，双方约定在控制权转移日，将本公司与快易天地因项目前期投资形成的对快颐企管的应收往来款项 6,000.00 万元转为对其资金拆借款项。截至本年度报告披露之日，上海快颐企业管理有限公司经营状况优于预期，除了按约定还本付息并支付相关费用外，于 2023 年 1 季度提前偿还了部分本金，还款意愿较强。本次股权转让符合公司未来发展战略和经营需要，目的在于减少新租赁准则对公司财务表现的影响，进一步轻资产化现有业务。本次股权转让后，公司将继续作为运营商经营苏虹路项目，并向项目公司收取相应管理费，该模式在降低公司经营风险的同时，进一步优化了公司的财务表现，对公司生产经营和财务状况无重大不利影响。

### (八) 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	2014年6月5日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2014年6月5日		挂牌	同业竞争承诺		正在履行中

### 承诺事项履行情况

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

1、关于控股股东及实际控制人避免同业竞争的承诺履行情况：报告期内公司控股股东、实际控制人无违反上述承诺事项。

2、关于董监高避免同业竞争的承诺履行情况：报告期内公司董监高无违反上述承诺事项。

### (九) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
子公司快沁企管 100% 股权	股权	质押	10,000,000.00	1.61%	委托贷款
子公司快铭企管 51% 股权	股权	质押	1,530,000.00	0.25%	委托贷款
参股公司快睿企管 5% 股权	股权	质押	1,000,000.00	0.16%	委托贷款
总计	-	-	12,530,000.00	2.02%	-

### 资产权利受限事项对公司的影响：

2020年7月22日、2020年9月7日，子公司上海快沁企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了两份单位委托贷款合同，分别融资金额为各1,000.00万元，针对上述融资，本公司将持有的上海快沁企业管理有限公司100%股权、持有的上海快铭企业管理有限公司51%股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行提供质押担保。2022年到期后，子公司上海快沁企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了两份单位委托贷款展期协议书，展期1年，借款金额不变，借款担保条件不变（到期后展期1年是在原单位委托贷款合同中的条款中列明）。公司分别于2020年7月23日、2020年8月11日召开了第二届董事会第三十七次会议、2020年第四次临时股东大会，一致通过了《关于为控股子公司前次委托贷款补充提供质押担保的议案》。公司分别于2022年10月27日、2022年11月14日召开了第三届董事会第三十五次会议、2022年第五次临时股东大会，一致通过了《关于全资子公司签署委托贷展期协议书的议案》。

2022年9月20日，原子公司上海快睿企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了单位委托贷款合同。本公司将持有的上海快睿企业管理有限公司5%股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行出质，为上海快睿企业管理有限公司该笔贷款提供质押担保。上述担保情况已经公司第三届董事会第三十次会议、2022年第三次临时股东大会审议通过。

上述股权质押属于公司正常融资情况，不会对公司发展带来不利影响。

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	35,582,572	68.48%	19,815,273	55,397,845	91.32%
	其中：控股股东、实际控制人	1,755,000	3.38%	0	1,755,000	2.89%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	16,376,955	31.52%	- 11,111,955	5,265,000	8.68%
	其中：控股股东、实际控制人	5,265,000	10.13%	0	5,265,000	
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
<b>总股本</b>		<b>51,959,527</b>	<b>-</b>	<b>8,703,318</b>	<b>60,662,845</b>	<b>-</b>
<b>普通股股东人数</b>		<b>11</b>				

#### 股本结构变动情况：

√适用 □不适用

报告期内，公司 2022 年 2 月 22 日完成快易名商的新增股份登记，新增股份登记的总量为 8,703,318 股。公司本次股票发行的认购对象为珠海富银云联投资管理有限公司。本次发行股份 8,703,318 股，认购方式为现金认购，认购单价为 3.96 元/股。公司本次定向发行募集资金总额为 34,465,139.28 元。本次定向发行前本公司总股本为 51,959,527 股，定向发行后总股本增至 60,662,845 股。

#### (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	富银云联	3,922,944	8,703,318	12,626,262	20.81%	0	12,626,262	0	0
2	惠番企管	5,456,339	5,833,574	11,289,913	18.61%	0	11,289,913	0	0
3	冠菌生物	3,632,700	6,902,938	10,535,638	17.37%	0	10,535,638	0	0
4	王辅晗	7,020,000	0	7,020,000	11.57%	5,265,000	1,755,000	0	0
5	徐丽虹	0	6,630,400	6,630,400	10.93%	0	6,630,400	0	0
6	瑞苑辰星	5,005,172	0	5,005,172	8.25%	0	5,005,172	0	0
7	谦高企管	2,600,000	0	2,600,000	4.29%	0	2,600,000	0	0
8	达安嘉铭	2,581,800	0	2,581,800	4.26%	0	2,581,800	0	0
9	潘小进	0	1,856,300	1,856,300	3.06%	0	1,856,300	0	0
10	牟善勃	516,360	0	516,360	0.85%	0	516,360	0	0
<b>合计</b>		<b>30,735,315</b>	<b>29,926,530</b>	<b>60,661,845</b>	<b>100%</b>	<b>5,265,000</b>	<b>55,396,845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

普通股前十名股东间相互关系说明：

2022年6月29日，公司股东潘小进签署了《关于委托行使股东权利的授权书》，将持有的快易名商股份对应的股东一切权利授权给受托人王辅晗行使，委托期限自签署之日起，至委托人不再持有公司股份为止，本授权书一经签署，为不可撤销、不可变更之授权。

因此，截至本报告期末，公司自然人股东王辅晗持有公司11.57%的股份，并享有公司股东潘小进持有的对应3.06%股份的一切权利。此外，王辅晗持有公司股东上海谦高企

业管理合伙企业（有限合伙）（持有快易名商 4.29% 股份）60% 的份额，并担任执行事务合伙人，持有公司股东上海冠菌生物科技有限公司（持有快易名商 17.37% 股份）100% 股权。至此，王辅晗实际拥有公司 36.29% 的表决权，并担任公司法定代表人、董事长、总经理等职务，成为公司控股股东、实际控制人。

## 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

2022 年 6 月 29 日，公司股东潘小进签署了《关于委托行使股东权利的授权书》，将持有的快易名商股份对应的股东一切权利授权给受托人王辅晗行使，委托期限自签署之日起，至委托人不再持有公司股份为止，本授权书一经签署，为不可撤销、不可变更之授权。

因此，截至本报告期末，公司自然人股东王辅晗持有公司 11.57% 的股份，并享有公司股东潘小进持有的对应 3.06% 股份的一切权利。此外，王辅晗持有公司股东上海谦高企业管理合伙企业（有限合伙）（持有快易名商 4.29% 股份）60% 的份额，并担任执行事务合伙人，持有公司股东上海冠菌生物科技有限公司（持有快易名商 17.37% 股份）100% 股权。至此，王辅晗实际拥有公司 36.29% 的表决权，并担任公司法定代表人、董事长、总经理等职务，成为公司控股股东、实际控制人。

王辅晗，男，1971 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993 年 7 月至 1999 年 7 月任上海新长宁集团财务部经理、事业发展部经理、集团房地产营销公司副总经理；1999 年 7 月至 2007 年 10 月任上海达润房地产咨询有限公司总经理；2007 年 11 月至 2014 年 6 月任达润投资总经理；2014 年 6 月 20 日至今任快易名商董事、总经理；2020 年 9 月 11 日至今任快易名商财务总监。

## 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

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	标的资产情况	募集金额	募集资金用途（请列示具体用途）
2021年第二次定向发行	2021年9月30日	2022年2月22日	3.96	8,703,318	珠海富银云联投资管理有限公司	现金认购	34,465,139.28	用于偿还借款和补充流动资金用于支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用
2022年第一次定向发行	2022年10月28日		3.96	7,975,603	北京瑞苑辰星企业管理发展有限公司	现金认购	31,583,387.88	用于补充公司流动资金支付公司房租、物业费、人员工资等费用

2022年第一次定向发行在2022年度报告期内尚未发行完成。

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：元

发行次数	募集金额	报告期内使用金额	期末募集资金余额	是否存在余额转出	余额转出金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序

2021年第一次定向发行	15,534,858.24	3,817.40	0.00	否	-	是	归还银行借款和补充流动资金支付房租、物业费及工程款	10,000,000.00	已事前及时履行
2021年第二次定向发行	34,465,139.28	34,469,568.78	3.06	否	-	是	归还股东借款、支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用	13,000,000.00	已事前及时履行

#### 募集资金使用详细情况：

##### 1、2021年第一次股票发行

2021年股票发行公司募集资金总额为人民币15,534,858.24元，本次募集资金主要用于归还银行借款、补充流动资金支付公司各房租、物业费及项目工程款。截至2022年12月31日，公司募集资金实际使用情况如下：

单位：元

项目	金额	
一、募集资金总额	15,534,858.24	
二、募集资金已使用金额	15,537,567.52	
具体用途	累计使用金额	其中：2022年度
1、补充流动资金-支付房租、物业费及工程款	5,537,567.52	3817.40
2、归还银行借款	10,000,000.00	0.00
三、累计收到利息收入扣减手续费净额	2,709.28	
四、募集资金账户余额	0.00	

截至 2022 年 12 月 31 日，该次定向发行公司募集资金已使用 15,537,567.52 元，该次定向发行募集资金余额为 0.00 元。

根据公司于 2021 年 6 月 4 日在全国股转系统官网披露的《上海快易名商云科技股份有限公司股票定向发行说明书（更正后）》，公司本次定向发行募集资金 15,534,858.24 元原用途为补充流动资金用于支付房租、物业费及工程款。

后为了提高资金的流动性和使用效率，并根据公司业务发展和生产经营需要，公司变更了募集资金中的 1,000.00 万元用途，用于归还上海快易名商云科技股份有限公司于 2019 年 8 月 15 日通过上海市再担保有限公司向上海银行浦东分行申请的委托借款。

公司分别于 2021 年 7 月 2 日和 2021 年 7 月 20 日召开了第三届董事会第十四次会议、第三届监事会第五次会议及 2021 年第五次临时股东大会审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》。本次募集资金用途的变更，有利于公司发展，不会对公司发展带来不利影响，符合公司的战略规划，符合公司及全体股东利益。本次变更事项符合全国中小企业股份转让系统关于募集资金管理的相关规定，符合公司《募集资金管理制度》的相关规定。

## 2、2021 年第二次股票发行

2021 年第二次股票发行，公司发行股票募集资金总额为人民币 34,465,139.28。本次募集资金主要用于归还股东借款、补充流动资金支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用。截至 2022 年 12 月 31 日，公司募集资金实际使用情况如下：

单位：元

项目	金额	
一、募集资金总额	34,465,139.28	
二、募集资金已使用金额	34,469,568.78	
具体用途	累计使用金额	其中：2022 年度
1、补充流动资金-支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用	23,350,848.78	23,350,848.78
2、归还股东借款	11,000,000.00	11,000,000.00
3、支付中介机构发行费用	118,720.00	118,720.00
三、累计收到利息收入扣减手续费净额	4432.56	

## 四、募集资金账户余额

3.06

截至 2022 年 12 月 31 日，该次定向发行公司募集资金已使用 34,469,568.78 元，已使用完毕。该次定向发行募集资金余额为 3.06 元，为前续资金的结息金额。

根据公司于 2021 年 11 月 10 日在全国股转系统官网披露的《上海快易名商云科技股份有限公司股票定向发行说明书（更正后）》，本次募集资金主要用于偿还借款和补充流动资金用于支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用。

公司本次定向发行募集资金由于本次定向发行认购时间不及预期，导致原计划偿还于上海银行股份有限公司和东莞市展生实业投资有限公司的 13,000,000.00 元借款公司已使用自有资金提前归还。为提高资金的流动性和使用效率，根据公司业务发展及生产经营需要，公司变更了原预计的 13,000,000.00 元的募集资金用途，变更为用于归还上海快易名商云科技股份有限公司于 2021 年 12 月 29 日向翌峰（上海）投资管理有限公司（公司董事金晓锋控制的公司）的人民币 850.00 万元借款；用于归还上海快易名商云科技股份有限公司于 2021 年 12 月 27 日向上海冠菌生物科技有限公司（公司实际控制人王辅晗控制的公司）的人民币 250.00 万元借款；其余款项用于补充公司流动资金。变更后具体情况如下：

序号	明细用途	拟使用金额（元）
1	归还翌峰（上海）投资管理有限公司借款	8,500,000.00
2	归还上海冠菌生物科技有限公司借款	2,500,000.00
3	支付公司房租、物业费、人员工资及工程款等费用	2,000,000.00
合计		13,000,000.00

公司分别于 2022 年 1 月 6 日和 2022 年 1 月 24 日召开了第三届董事会第二十六次会议、第三届监事会第九次会议及 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》。本次募集资金用途的变更，有利于公司发展，不会对公司发展带来不利影响，符合公司的战略规划，符合公司及全体股东利益。本次变更事项符合全国中小企业股份转让系统关于募集资金管理的相关规定，符合公司《募集资金管理制度》的相关规定。

#### 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	保证	上海浦东发展银行股份有限公司松江支行	银行	3,000,000.00	2022年8月26日	2023年8月25日	3.75%
2	保证	上海闵行创业接力小额贷款股份有限公司	非银行金融机构	3,000,000.00	2022年10月19日	2023年1月16日	9.00%
3	保证	上海宝山杨子村镇银行	银行	3,000,000.00	2022年7月15日	2023年7月15日	5.50%
4	保证	上海银行静安支行	银行	5,000,000.00	2022年1月30日	2023年1月30日	4.70%
5	保证	上海银行静安支行	银行	5,000,000.00	2022年3月8日	2023年3月8日	4.70%
6	保证及抵押	上海银行股份有限公司浦东分行	银行	10,000,000.00	2022年11月17日	2023年11月17日	4.50%

7	保证	上海农村商业银行股份有限公司静安支行	银行	5,000,000.00	2022年1月28日	2023年1月27日	4.35%
8	保证及质押	上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行	银行	10,000,000.00	2022年7月22日	2023年7月21日	9.00%
9	保证及质押	上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行	银行	10,000,000.00	2022年9月6日	2023年9月5日	9.00%
10	保证	上海农村商业银行股份有限公司静安支行	银行	5,000,000.00	2022年3月29日	2023年3月28日	3.65%
合计	-	-	-	59,000,000.00	-	-	-

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信 联合惩戒对 象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
王辅晗	董事长、董 事、总经理、 财务总监	男	否	1971年10月	2020年9 月11日	2023年9 月10日
张博伟	董事、董事会 秘书	男	否	1981年10月	2020年9 月11日	2023年9 月10日
金晓锋	董事	男	否	1986年5月	2020年9 月11日	2023年9 月10日
赵翔晖	董事	男	否	1983年3月	2021年3 月9日	2023年9 月10日
韩全廷	董事	男	否	1971年12月	2022年8 月16日	2023年9 月10日
贡晓婷	董事	女	否	1983年3月	2022年8 月16日	2023年9 月10日
羊澄	董事、副总经 理	女	否	1977年5月	2020年9 月11日	2023年9 月10日
黄敬轩	监事会主席	男	否	1990年4月	2020年9 月11日	2023年9 月10日
沈剑	监事	男	否	1978年8月	2021年10 月26日	2023年9 月10日
金栋	监事	男	否	1962年4月	2022年11 月14日	2023年9 月10日
董事会人数:					7	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					3	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

王辅晗持有公司 11.57% 的股份，并享有公司股东潘小进持有的对应 3.06% 股份的一切权利。此外，王辅晗持有公司股东上海谦高企业管理合伙企业（有限合伙）（持有快易名商 4.29% 股份）60% 的份额，并担任执行事务合伙人，持有公司股东上海冠菌生物科技有限公司（持有快易名商 17.37% 股份）100% 股权。至此，王辅晗实际拥有公司 36.29% 的表决权，并担任公司法定代表人、董事长、总经理等职务，成为公司控股股东、实际控制

人。王辅晗、羊澄、沈剑分别持有公司另一股东谦高企管（谦高企管持有公司 4.29% 的股份）60%、35%、5% 的股份。公司股东徐丽虹为公司董事张博伟的配偶。金晓锋为翌峰（上海）投资管理有限公司的实际控制人，翌峰（上海）投资管理有限公司为公司另一股东上海惠番企业管理中心（有限合伙）的执行事务合伙人。韩全廷为公司另一股东达安嘉铭的高级管理人员。赵翔晖为公司另一股东瑞苑辰星实际控制人。除此之外，公司董事、监事和高级管理人员与股东之间不存在其他关联关系。

(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
张佳林	董事	离任	无	个人原因	无
韩全廷	无	新任	董事	任命	无
贡晓婷	无	新任	董事	任命	无
刘璇	监事	离任	无	个人原因	无
金栋	无	新任	监事	任命	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：

1、韩全廷，男，1971 年 12 月生，中国籍，本科学历硕士学位，高级经济师，1996 年 07 月至 1999 年 03 月就职于中远集装箱运输有限公司人事部科员，1999 年 04 月至 2001 年 10 月就职于大众保险股份有限公司人力资源部主管，2001 年 11 月至今就职于上海达安企业股份有限公司，先后担任人力资源部副经理、经理、公司总经理助理、副总经理。2022 年 8 月起担任上海快易名商云科技股份有限公司董事。

2、贡晓婷，女，1983 年出生，中国籍，无境外永久居留权，自 2007 年 8 月至 2011 年 3 月，贡女士担任 KPMG LLP 的高级核数师。自 2011 年 11 月至 2012 年 12 月，贡女士担任宁波杉杉股份有限公司的投资经理，2013 年 1 月至 2014 年 12 月担任富银融资租赁（深圳）股份有限公司的财务部主管，2015 年 1 月至 2017 年 11 月担任疗部门主管。

2017年11月担任杉杉医疗的总经理。2022年8月起担任上海快易名商云科技股份有限公司董事。

3、金栋，男，1962年4月生，中国籍，大专学历，1983年2月至1988年12月就职于上海市粮食局饲料公司担任团委书记，1989年1月至1992年12月就职于上海市饲料科研所担任工会主席，1993年1月至1999年4月就职于上海市饲料公司担任采购部经理，1999年5月至2012年12月为自由职业，2013年1月至2015年12月就职于上海大西洋投资公司担任投资管理部经理，2016年01月至2017年08月就职于上海魔域投资管理有限公司担任商务发展部高级经理，2017年9月至今就职于上海快易名商云科技股份有限公司担任拓展部经理。2022年11月起担任上海快易名商云科技股份有限公司监事。

**(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况**

适用 不适用

**(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况**

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	财务总监王辅晗取得了CPA证书，具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上。
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	是	报告期内公司存在董事、高级管理人员及

		其控制的企业与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易的情况，如公司与翌峰投资发生的关联租赁，具体详见本报告第四节重大事件中发生的日常性关联交易情况。
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	王辅晗担任公司法定代表人、董事长、总经理、财务总监。

#### (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
营销管理部	5	-	-	5
运营管理部	47	-	-	47
财务人事部	9	-	-	9
办公室	5	-	-	5
拓展开发部	27	-	-	27
IT 研发部	6	6	-	12
<b>员工总计</b>	<b>99</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>105</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	2
本科	35	36
专科	34	35
专科以下	29	32
<b>员工总计</b>	<b>99</b>	<b>105</b>

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

(1) 薪酬政策：公司根据员工的专业知识、工作能力及其所在岗位的风险、责任、贡献，结合公司整体效益和个人业绩，确定其基本工资与岗位工资等级；根据本人岗位工作成绩和效果，决定其绩效工资的搭配比率，并决定对员工年度奖金的分配和下年度工薪级别的调整。

(2) 培训计划：公司持续开展内外部培训，同时继续执行员工专业类再教育费用报销制度。

(3) 离退休职工情况：报告期内公司不存在需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

单位：股

姓名	变动情况	任职	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数
王辅晗	无变动	董事、总经理	7,020,000	0	7,020,000
羊澄	无变动	董事、副总经理	0	0	0
徐竑	无变动	财务经理	0	0	0
沈剑	无变动	前期经理	0	0	0

核心员工的变动对公司的影响及应对措施：

适用 不适用

## 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《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有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。伴随着公司债转股股票发行方案的事实，公司制定了《募集资金管理制度》。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2021年，根据全国股转公司《关于开展挂牌公司治理专项自查及规范活动的通知》的要求，公司进行了公司治理专项自查。经自查，2021年公司存在关联交易和对外投资事项未及时履行审议程序的情形，公司发现后已尽快履行了补充确认的审议程序，完成了整改，未对公司和中小股东产生重大不利影响。同时，2022年公司在年末时经自查发现存在部分关联交易未及时履行审议程序的情形，未履行审议程序的金额较小，且公司在2022年年末时已及时补充审议程序完成整改。上述事项发生后，公司及时组织安排相关人员加强学习，避免后续再次出现类似情形。

综上，经公司自查后，公司已建立相关内部管理制度；组织机构健全合理；董事、监事、高级管理人员的任职符合相关法律法规，相关履职情况良好；公司三会运行决策均履行了必要的程序和信息披露；公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面保持了独立性。报告期内公司不存在违规担保、虚假披露、资金占用、内幕交易及操纵市场等违规情形。公司将不断完善公司治理结构及相关管理制度，确保公司的重大事项能够按照制度要求进行决策，切实保障股东的合法权益。

## 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

在股东权利保障方面，公司根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，建立了相对健全的股东保障机制，保证股东能充分行使知情权、参与权、质询权与表决权。经董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

## 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

2022 年公司在年末时经自查发现存在部分关联交易未及时履行审议程序的情形，未履行审议程序的金额较小，且公司在 2022 年年末时已及时补充审议程序完成整改。上述事项发生后，公司及时组织安排相关人员加强学习，避免后续再次出现类似情形。

除此之外，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和成员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

## 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

(1) 公司分别于 2022 年 4 月 25 日和 2022 年 6 月 23 日召开第三届董事会第二十八次会议和 2021 年年度股东大会，审议通过《关于修订〈公司章程〉》议案，具体修改内容详见公司在全国中小企业股份转让系统官网披露的公告。

(2) 公司分别于 2022 年 7 月 28 日和 2022 年 8 月 16 日召开第三届董事会第三十次会议和 2022 年第三次临时股东大会，审议通过《关于修订<公司章程>》议案，具体修改内容详见公司在全国中小企业股份转让系统官网的公告。

(3) 公司分别于 2022 年 10 月 27 日和 2022 年 11 月 14 日召开第三届董事会第三十五次会议和 2022 年第五次临时股东大会，审议通过《关于修订<公司章程>》议案，具体修改内容详见公司在全国中小企业股份转让系统官网披露的公告。

## (二) 三会运作情况

### 1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	8	13	4

### 2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021 年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后 6 个月内举行	否	
2021 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	
2022 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股 10% 以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	公司股东人数未超过 200 人，基础层挂牌公司股东大会审议影响中小股东利益的重大事项时，无需对中小股东的表决情况单独计票并披露。

### 3、三会召集、召开、表决的特殊情况

√适用 □不适用

股东大会延期或取消情况：

√适用 □不适用

2022 年挂牌公司股东大会共延期 1 次，取消 0 次。具体情况如下：

因受相关政策变化，部分参会股东及股东代表出行受到影响。为更好的统筹安排工作以保证股东大会顺利召开，结合公司实际情况，董事会延期召开了 2021 年年度股东大会。2021 年年度股东大会由 2022 年 5 月 17 日延期至 2022 年 6 月 23 日。此次延期符合《公司法》及《公司章程》有关规定。

**股东大会增加或取消议案情况：**

适用 不适用

**股东大会议案被否决或存在效力争议情况：**

适用 不适用

**董事会议案被投反对或弃权票情况：**

适用 不适用

**监事会议案被投反对或弃权票情况：**

适用 不适用

#### 4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司 2022 年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

#### 1、业务独立性

公司的主营业务为服务式办公室租赁及配套增值服务。经过多年的快速发展，公司旗下管理的连锁型服务式办公室品牌——“快易名商”办公中心，形成了其以自有品牌为主导和核心的业务结构。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所，以及独立的采购、生产及销售系统，不存在影响公司独立性的重大或频繁关联交易；在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

## 2、资产独立性

自有限公司设立以来，公司的历次出资、增加注册资本均经过中介机构出具的验资报告验证，历次股权转让均通过股东会决议和签订了股权转让协议，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。公司主要财产权属明晰，均由公司实际控制和使用，不存在资产被控股股东占用的情形，也不存在为控股股东及其控制的企业提供担保的情形。

## 3、人员独立性

公司依法独立与员工签署劳动合同，缴纳社会保险；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。截至本公告签署之日，公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在快易名商领薪，未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪；财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

## 4、财务独立性

公司有独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况；公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系。

## 5、机构独立性

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。此外，公司各机构制定了内部规章制度，各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立的组织机构，拥有机构设置自主权，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。报告期内，公司拥有独立的住所，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

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

#### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司已于 2017 年度建立《年度报告重大差错责任追究制度》等相关制度。

### 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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	上会师报字（2023）第 6274 号	
审计机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	上海市静安区威海路 755 号 25 楼	
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	江燕 3 年	胡文好 3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	3 年	
会计师事务所审计报酬	34.00 万元	

### 审计报告

上会师报字（2023）第 6274 号

上海快易名商云科技股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了上海快易名商云科技股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### **三、其他信息**

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

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

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

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

### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6、就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财

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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 江燕

中国 上海

中国注册会计师 胡文好

二〇二三年四月二十五日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	20,469,968.00	12,033,896.40
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2		731,220.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	2,239,046.60	1,880,782.87
应收款项融资			
预付款项	六、4	165,005.88	490,730.06
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、5	23,109,597.30	56,689,899.02
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	六、6	10,500,000.00	3,000,000.00
其他流动资产	六、7	2,226,854.27	6,909,958.22
<b>流动资产合计</b>		<b>58,710,472.05</b>	<b>81,736,486.57</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	六、8	1,500,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、9	1,157,364.17	1,241,648.51
在建工程	六、10	-	6,814,868.23
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	六、11	269,000,844.33	480,312,658.30
无形资产	六、12	2,191,777.09	2,822,804.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	165,391,279.93	236,636,449.04
递延所得税资产	六、14	22,431,596.84	16,237,278.20
其他非流动资产	六、15	101,918,955.05	17,400,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>563,591,817.41</b>	<b>761,465,706.75</b>
<b>资产总计</b>		<b>622,302,289.46</b>	<b>843,202,193.32</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、16	39,103,812.51	29,035,154.17
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	13,257,710.81	16,123,059.11
预收款项	六、18	2,904,815.85	2,235,600.68
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、19	1,516,300.05	
应交税费	六、20	5,645,240.07	6,920,531.30
其他应付款	六、21	37,460,705.75	60,124,318.71
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	六、22	75,799,365.10	87,364,069.61
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>175,687,950.14</b>	<b>201,802,733.58</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、23	14,300,038.00	30,433,366.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、24	287,650,864.68	522,609,024.47
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	六、14		7,805.00
其他非流动负债	六、25	10,499,999.89	14,499,999.97
<b>非流动负债合计</b>		<b>312,450,902.57</b>	<b>567,550,195.44</b>
<b>负债合计</b>		<b>488,138,852.71</b>	<b>769,352,929.02</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、26	60,662,845.00	51,959,527.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、27	68,070,206.82	42,445,385.54
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、28	75,325.38	75,325.38
一般风险准备			
未分配利润	六、29	-7,421,671.00	-23,123,313.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		121,386,706.20	71,356,924.32
少数股东权益		12,776,730.55	2,492,339.98
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>134,163,436.75</b>	<b>73,849,264.30</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>622,302,289.46</b>	<b>843,202,193.32</b>

法定代表人：王辅晗

主管会计工作负责人：王辅晗

会计机构负责人：金晓锋

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		10,002,077.56	2,188,276.00
交易性金融资产			208,920.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	2,271,151.09	3,431,660.94
应收款项融资			
预付款项		138,268.94	51,281.87
其他应收款	十四、2	21,896,825.39	62,141,866.06

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		6,750,000.00	3,000,000.00
其他流动资产		131,087.78	189,740.73
<b>流动资产合计</b>		<b>41,189,410.76</b>	<b>71,211,745.60</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	46,528,000.00	47,224,130.93
其他权益工具投资		1,500,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		524,469.40	770,448.69
在建工程			6,814,868.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		42,496,932.19	61,254,229.38
无形资产		1,950,725.95	2,684,180.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,993,766.83	20,499,629.40
递延所得税资产		7,366,914.60	7,481,624.86
其他非流动资产		77,168,955.05	12,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>194,529,764.02</b>	<b>158,729,112.47</b>
<b>资产总计</b>		<b>235,719,174.78</b>	<b>229,940,858.07</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		19,022,840.29	14,015,980.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		346,810.24	7,504,705.77
预收款项		242,300.02	24,274.57
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		627,566.87	
应交税费		1,453,741.65	1,327,971.70
其他应付款		20,786,294.70	22,953,487.30
其中：应付利息			
应付股利			

合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		19,103,597.10	18,366,687.55
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>61,583,150.87</b>	<b>64,193,107.45</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,166,686.00	7,166,678.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		49,723,219.12	73,403,417.65
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			2,230.00
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>54,889,905.12</b>	<b>80,572,325.65</b>
<b>负债合计</b>		<b>116,473,055.99</b>	<b>144,765,433.10</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		60,662,845.00	51,959,527.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		68,495,959.73	42,871,138.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		75,325.38	75,325.38
一般风险准备			
未分配利润		-9,988,011.32	-9,730,565.86
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>119,246,118.79</b>	<b>85,175,424.97</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>235,719,174.78</b>	<b>229,940,858.07</b>

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、营业总收入</b>		134,057,902.17	158,577,987.26
其中：营业收入	六、30	134,057,902.17	158,577,987.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		136,941,248.40	163,763,403.26
其中：营业成本	六、30	94,071,328.72	114,257,997.54
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、31	511,158.53	537,471.92
销售费用	六、32	20,996.95	59,158.88
管理费用	六、33	10,197,218.97	8,101,325.13
研发费用			
财务费用	六、34	32,140,545.23	40,807,449.79
其中：利息费用	六、34	31,839,549.33	40,774,333.08
利息收入	六、34	45,654.92	46,994.94
加：其他收益	六、35	1,059,161.82	1,393,962.52
投资收益（损失以“-”号填列）	六、36	28,551,411.66	5,561,043.38
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益（损失以“-”号填列）	六、36		962,893.78
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）	六、37		31,220.00
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	六、38	1,069,896.20	-988,588.17
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	六、39	-5,127,313.42	
资产处置收益（损失以“-”号填 列）	六、40	-1,761,882.01	

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,907,928.02	812,221.73
加：营业外收入	六、41	10,300.31	62,676.82
减：营业外支出	六、42	534,728.28	55,493.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,383,500.05	819,405.35
减：所得税费用	六、43	-5,697,132.46	622,323.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,080,632.51	197,081.58
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）		26,080,632.51	197,081.58
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）		10,378,989.91	-3,421,205.71
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		15,701,642.60	3,618,287.29
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		26,080,632.51	197,081.58
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		15,701,642.60	3,618,287.29
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		10,378,989.91	-3,421,205.71
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.26	0.07
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.26	0.07

法定代表人：王辅晗

主管会计工作负责人：王辅晗

会计机构负责人：金晓锋

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业收入</b>	十四、4	41,157,351.04	45,872,983.86
减：营业成本	十四、4	24,048,277.67	33,603,927.64
税金及附加		191,933.30	216,107.06
销售费用		20,996.95	49,805.26
管理费用		8,262,968.85	4,402,841.86
研发费用			
财务费用		6,268,228.90	10,287,020.97
其中：利息费用		6,074,456.77	10,278,110.02
利息收入		8,347.07	11,302.59
加：其他收益		640,095.01	227,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	1,657,339.29	4,942,883.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			951,426.19
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）			8,920.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,576,643.13	-1,191,344.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-5,127,313.42	

资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,761,882.01	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		349,827.37	1,300,739.78
加：营业外收入		1,214.03	6,760.21
减：营业外支出		534,580.60	44,572.87
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-183,539.20	1,262,927.12
减：所得税费用		73,906.26	509,673.35
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-257,445.46	753,253.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-257,445.46	753,253.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		-257,445.46	753,253.77
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

## (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		138,032,004.28	172,471,571.43
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,658,474.08	
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	40,837,146.90	33,247,063.45
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>181,527,625.26</b>	<b>205,718,634.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,147,251.38	23,066,073.21
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		15,939,734.43	12,557,202.52
支付的各项税费		5,478,400.06	6,859,810.70
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	51,344,920.93	50,428,830.33
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>84,910,306.80</b>	<b>92,911,916.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>96,617,318.46</b>	<b>112,806,718.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		693,541.67	5,892,521.71
取得投资收益收到的现金		1,893,534.25	1,591,108.78
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			1,861,769.88
收到其他与投资活动有关的现金	六、44	10,252,709.53	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>12,839,785.45</b>	<b>9,345,400.37</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,471,430.80	61,745,110.86
投资支付的现金		1,500,000.00	700,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、44	33,630,393.05	6,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>60,601,823.85</b>	<b>68,445,110.86</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-47,762,038.40</b>	<b>-59,099,710.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		34,465,139.28	15,534,858.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		45,000,000.00	74,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44		61,200,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>79,465,139.28</b>	<b>150,934,858.24</b>
偿还债务支付的现金		40,899,980.00	82,066,658.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,435,122.92	9,284,259.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			245,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、44	72,549,244.82	125,375,945.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>119,884,347.74</b>	<b>216,726,862.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-40,419,208.46</b>	<b>-65,792,004.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>8,436,071.60</b>	<b>-12,084,996.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,033,896.40	24,118,893.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>20,469,968.00</b>	<b>12,033,896.40</b>

法定代表人：王辅晗      主管会计工作负责人：王辅晗      会计机构负责人：金晓锋

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		44,470,151.00	46,940,642.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		101,995,659.11	160,549,250.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>146,465,810.11</b>	<b>207,489,893.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,912,015.48	7,801,310.66

支付给职工以及为职工支付的现金		7,152,687.75	5,113,106.10
支付的各项税费		1,954,423.79	4,780,143.34
支付其他与经营活动有关的现金		107,973,662.95	151,359,710.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>123,992,789.97</b>	<b>169,054,270.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>22,473,020.14</b>	<b>38,435,623.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		335,435.11	7,892,521.71
取得投资收益收到的现金			2,781,538.36
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		12,146,243.78	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>12,481,678.89</b>	<b>10,674,060.07</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,165,500.00	6,634,807.83
投资支付的现金		1,500,000.00	200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00	6,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>34,665,500.00</b>	<b>12,834,807.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-22,183,821.11</b>	<b>-2,160,747.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		34,465,139.28	15,534,858.24
取得借款收到的现金		25,000,000.00	31,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			41,200,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>59,465,139.28</b>	<b>87,934,858.24</b>
偿还债务支付的现金		21,999,992.00	72,233,330.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,692,661.05	5,016,911.86
支付其他与筹资活动有关的现金		28,247,883.70	55,060,668.08
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>51,940,536.75</b>	<b>132,310,909.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,524,602.53</b>	<b>-44,376,051.70</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,813,801.56</b>	<b>-8,101,176.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,188,276.00	10,289,452.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,002,077.56</b>	<b>2,188,276.00</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	51,959,527.00				42,445,385.54				75,325.38		-23,123,313.60	2,492,339.98	73,849,264.30
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	51,959,527.00				42,445,385.54				75,325.38		-23,123,313.60	2,492,339.98	73,849,264.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,703,318.00				25,624,821.28						15,701,642.60	10,284,390.57	60,314,172.45
（一）综合收益总额											15,701,642.60	10,378,989.91	26,080,632.51
（二）所有者投入和减少资本	8,703,318.00				25,624,821.28							-94,599.34	34,233,539.94
1. 股东投入的普通股	8,703,318.00				25,624,821.28								34,328,139.28
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												-94,599.34	-94,599.34
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	60,662,845.00				68,070,206.82				75,325.38		-7,421,671.00	12,776,730.55	134,163,436.75

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	18,475,609.00				60,551,992.47				1,079,709.73		13,259,433.08	24,389,458.94	117,756,203.22
加：会计政策变更									-1,079,709.73		-39,925,708.59	-18,230,913.25	-59,236,331.57
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	18,475,609.00				60,551,992.47						-26,666,275.51	6,158,545.69	58,519,871.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	33,483,918.00				- 18,106,606.93				75,325.38		3,542,961.91	-3,666,205.71	15,329,392.65
（一）综合收益总额											3,618,287.29	-3,421,205.71	197,081.58
（二）所有者投入和减少资本	3,922,944.00				11,454,367.07								15,377,311.07
1. 股东投入的普通股	3,922,944.00				11,454,367.07								15,377,311.07
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									75,325.38		-75,325.38	-245,000.00	-245,000.00
1. 提取盈余公积									75,325.38		-75,325.38		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-245,000.00	-245,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	29,560,974.00												
1. 资本公积转增资本（或股本）	29,560,974.00												
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													
<b>四、本年年末余额</b>	51,959,527.00				42,445,385.54				75,325.38		-23,123,313.60	2,492,339.98	73,849,264.30

法定代表人：王辅晗

主管会计工作负责人：王辅晗

会计机构负责人：金晓锋

## (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	51,959,527.00				42,871,138.45				75,325.38		-9,730,565.86	85,175,424.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	51,959,527.00				42,871,138.45				75,325.38		-9,730,565.86	85,175,424.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,703,318.00				25,624,821.28						-257,445.46	34,070,693.82
（一）综合收益总额											-257,445.46	-257,445.46
（二）所有者投入和减少资本	8,703,318.00				25,624,821.28							34,328,139.28
1. 股东投入的普通股	8,703,318.00				25,624,821.28							34,328,139.28
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	60,662,845.00				68,495,959.73				75,325.38		-9,988,011.32	119,246,118.79

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	18,475,609.00				60,977,745.38				1,079,709.73		8,190,914.97	88,723,979.08

加：会计政策变更									-		-18,599,409.22	-
									1,079,709.73			19,679,118.95
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	18,475,609.00			60,977,745.38							-10,408,494.25	69,044,860.13
<b>三、本期增减变动金额</b> <b>(减少以“-”号填列)</b>	33,483,918.00			-					75,325.38		677,928.39	16,130,564.84
(一) 综合收益总额											753,253.77	753,253.77
(二) 所有者投入和减少资本	3,922,944.00			11,454,367.07								15,377,311.07
1. 股东投入的普通股	3,922,944.00			11,454,367.07								15,377,311.07
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									75,325.38		-75,325.38	
1. 提取盈余公积									75,325.38		-75,325.38	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	29,560,974.00			-								29,560,974.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	29,560,974.00			-								29,560,974.00

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												
<b>四、本年期末余额</b>	51,959,527.00				42,871,138.45				75,325.38		-9,730,565.86	85,175,424.97

### 三、 财务报表附注

## 上海快易名商云科技股份有限公司 2022 年财务报告附注

#### 一、公司基本情况

##### 1、基本情况

上海快易名商云科技股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)，成立于2005年5月25日。前身为上海泰合嘉投资管理有限公司，2007年7月更名为上海达润投资管理有限公司；2014年6月再次更名为上海快易名商企业发展股份有限公司。

2014年11月26日，全国中小企业股份转让系统公司颁发了《关于上海快易名商企业发展股份有限公司股票证券简称及证券代码的通知》。2014年12月8日，本公司在新三板基础层挂牌，证券简称为快易名商，证券代码为831423。

截至2022年12月31日，本公司注册资本为人民币6066.2845万，股份总数为6066.2845万股。

统一社会信用代码：913100007721258903

注册地址：上海市嘉定工业区嘉唐公路552号5幢118室

法定代表人：王辅晗

经营范围：从事信息技术领域内的技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务；软件开发；企业管理；物业管理；信息系统集成服务；办公服务；自有设备租赁（不得从事金融租赁）；会务服务；展览展示服务。

截至2022年12月31日，本公司前十大股东情况如下：

股东	认缴金额(元)	认缴比例
珠海富银云联投资管理有限公司	12,626,262.00	20.8138%
翌峰(上海)投资管理有限公司-上海惠番企业管理中心 (有限合伙)	11,289,913.00	18.6109%
上海冠菌生物科技有限公司	10,535,638.00	17.3675%
王辅晗	7,020,000.00	11.5722%
徐丽虹	6,630,400.00	10.9299%
北京瑞苑辰星企业管理发展有限公司	5,005,172.00	8.2508%
上海谦高投资管理合伙企业(有限合伙)	2,600,000.00	4.2860%
上海达安嘉铭投资管理有限公司	2,581,800.00	4.2560%
潘小进	1,856,300.00	3.0600%
牟善勃	516,360.00	0.8512%
合计	60,661,845.00	99.9983%

2、本财务报告业经本公司董事会于2023年4月25日决议批准报出。

## 二、本年度合并财务报表范围

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	持股比例(%)	
	直接	间接
上海快也企业管理有限公司	100.00	-
上海玮沃企业管理有限公司(注 1)	100.00	-
上海快沁企业管理有限公司	100.00	-
上海岚孜网络科技有限公司	100.00	-
上海达润工匠企业管理有限公司	100.00	-
上海快菱企业管理有限公司	100.00	-
上海快喆企业管理有限公司	100.00	-
上海快丰办公科技有限公司	100.00	-
上海快惠商业管理有限公司	100.00	-
上海快芯企业管理有限公司	100.00	-
上海快珩企业管理有限公司	100.00	-
上海快蓬企业管理有限公司	100.00	-
上海快笠企业管理有限公司(注 2)	3.33	-
上海快樾企业管理有限公司	100.00	-
上海快喻企业管理有限公司	100.00	-
上海快璟企业管理有限公司	100.00	-
上海快铭企业管理有限公司	51.00	-
上海快长创客空间管理有限公司	51.00	-
北京快易天地企业管理有限公司	51.00	-
上海快徽装饰设计有限公司	51.00	-
上海快颀企业管理有限公司(注 3)	-	5.10
上海铭苑企业发展有限公司(注 4)	24.50	26.01

注 1：上海玮沃企业管理有限公司于 2022 年 6 月 11 日注销。

注 2：本公司于 2022 年 10 月 9 日将上海快笠企业管理有限公司 95%股权转让予上海博利芬信息科技咨询中心，本报告期期初至丧失控制权之日期间的财务数据纳入合并范围内。上海快笠企业管理有限公司于 2022 年 11 月 25 日进行增资，注册资本从 1,000 万增至 1,500 万元，新增 500 万由宁波利瑞得国际物流有限公司认缴。增资后，本公司持有上海快笠企业管理有限公司 3.33%股权。

注 3：子公司北京快易天地企业管理有限公司于 2022 年 6 月 28 日将上海快颀企业管理有限公司 90%股权转让予上海博利芬信息科技咨询中心，处置后，子公司北京快易天地企业管理有限公司持有上海快颀企业管理有限公司 10.00%股权，本公司间接持有上海快颀企业管理有限公司 5.10%股权。本报告期期初至丧失控制权之日期间的财务数据纳入合并范围内。

注 4：上海铭苑企业发展有限公司于 2022 年 11 月 10 日注销。

### 三、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

#### 2、持续经营

截至2022年12月31日，本公司合并财务报表中流动资产5,871.05万元，流动负债 17,568.80万元，流动负债大于流动资产，导致流动负债大于流动资产的主要原因系流动负债中包含了短期借款 3,910.38 万元、一年内到期的租赁负债4,296.02 万元。

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在已逾期未偿付的银行借款及利息费用。同时，本公司自2021年1月1日起执行《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》准则（以下简称“新租赁准则”），根据新租赁准则的规定，本公司在租赁期开始日将尚未支付的租赁付款额按照适当的折现率进行折现，将折现后的租赁付款额现值计入租赁负债报表项目中，同时将资产负债表日后12个月内租赁负债预期减少的金额列报为一年内到期的非流动负债，因此本公司流动负债中包含了管理层预期2023年度将支付的租赁负债，而应向客户收取的2023年租赁应收款并未纳入2022年12月31日的流动资产中，导致流动资产、流动负债披露口径有一定程度的错配。为了消除流动性风险，本公司管理层拟采取如下措施改善公司的持续经营能力：

(1)积极与银行等金融机构沟通，妥善办理银行贷款展期事项。

截至本财务报告批准报出日，本公司已归还部分短期借款金额，并与上海农村商业银行积极沟通长期授信贷款业务，获取了5年期的贷款授信额度。

(2) 积极拓宽融资渠道及融资方式

公司将在加强与银行等金融机构合作的基础上，积极寻找外部战略投资者。本公司拟于2023年度进行新一轮定向发行股票，发行对象为北京瑞苑辰星企业管理发展有限公司，预计发行数量7,975,603股，预计发行金额31,583,387.88元。（公司公告编号：2022-085）

综上所述，本公司管理层认为截至 2022 年 12 月 31 日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本公司的持续经营和财务报表不构成重大影响，公司财务报表仍以持续经营假设为基础。

#### 四、重要会计政策及会计估计

##### 1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3、营业周期

营业周期为 12 个月。

##### 4、记账本位币

人民币元。

##### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的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；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。公司在报告期内因同一控

制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

#### 8、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

##### (1) 金融资产

###### ① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

#### 1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

##### <1> 以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

##### <2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

##### <3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

## 2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

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

### ② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### 1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过 30 天，最长不超过 90 天。

## 2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难；
- <2> 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- <3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- <6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

## 3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- <1> 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

<3> 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，公司应被偿付的金额。

#### 4) 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

##### <1> 应收账款组合：

##### 1> 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款-账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款-合并范围内 关联往来组合	按公司纳入合并范围 的关联方划分组合	合并报表范围内关联方往来款项，预期信用损失率为零

##### 2> 应收账款-账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率
1 年以内(含 1 年)	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	50%
3 年以上	100%

##### <2> 其他应收款组合：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款-押金、保证金	押金保证金组合	
其他应收款-合并范围内关联	按公司纳入合并范	合并报表范围内关联方往来款项，预期信用损失率为零

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
往来组合	围的关联方划分组合	

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### ③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

### ④ 核销

如果公司及其子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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照公司及其子公司收到到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价

形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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

### (3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### (4) 后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的

累计摊销额。

③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的,若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调),公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 9、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务报表附注四/8、金融工具。

## 10、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务报表附注四/8、金融工具。

## 11、合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本,即为履行合同发生的成本,不属于《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:

① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;

③ 该成本预期能够收回。

合同取得成本,即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。增量成本,是指不取得合同就不会发生的成本(例如:销售佣金等)。该资产摊销期限不超过一年的,可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(例如:无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等),应当在发生时计入当

期损益，除非这些支出明确由客户承担。

#### (2) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### (3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 12、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；

④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

### (2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权

投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

### 13、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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

- 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。

#### (2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
电子及办公设备	年限平均法	3-5 年	5.00%	19%-31.67%

#### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### 14、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 15、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### (2) 借款费用资本化期间

① 当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；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③ 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。；

## 16、使用权资产

本公司使用权资产系房屋建筑物。

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

① 租赁负债的初始计量金额；

② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③ 承租人发生的初始直接费用；

④ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(3) 使用权资产的后续计量

① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司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。

(4) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(5) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 17、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；

④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年

度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

<u>名称</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>
软件	10年	-

#### 18、开发支出

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

#### 19、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始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。公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

#### 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

就商誉的减值测试而言，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，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，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资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 22、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 23、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为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。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

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

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。

#### (5) 其他长期职工福利

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

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 24、租赁负债

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。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于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 25、收入

### (1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，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，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。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业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；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业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；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## (2) 收入确认的具体原则

公司的主要业务收入包括租赁收入和增值服务收入，具体收入确认原则如下：

- ① 租赁收入的确认和成本结转：根据公司与客户所签署合同的租金标准和租赁期限，按月确认收入，并同时结转成本。
- ② 增值服务收入的确认和成本结转：增值服务主要包括会议室超时收费、打印机服务收费等，该项收入根据权责发生制在实际发生时确认收入，并同时结转成本。

## 26、政府补助

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

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者

权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

## 28、租赁

租赁是指让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

### ① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### 1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### 2) 后续计量

参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“使用权资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

3) 租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

#### 4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合

理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## ② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### 2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 29、重要会计政策和会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

① 公司自 2022 年 1 月 1 起行财政部的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

② 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③ 2022 年 11 月 30 日，财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易立生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，公司自 2023 年 1 月 1 日起施行，公司未提前施行上述规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

④ 公司自 2022 年 11 月 30 起行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑤ 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

### (2) 重要会计估计变更

本公司报告期内无重大会计估计变更事项。

### 30、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### (2) 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号—租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### (3) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计

算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

#### (4) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (6) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率</u>
增值税	销售货物或提供应税劳务	1%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	详见下表

<u>纳税主体名称</u>	<u>所得税税率</u>
上海快易名商云科技股份有限公司	25%
上海达润工匠企业管理有限公司	20%
上海玮沃企业管理有限公司	20%
上海快长创客空间管理有限公司	20%
上海快颀企业管理有限公司	25%
上海快铭企业管理有限公司	25%
北京快易天地企业管理有限公司	25%
上海快也企业管理有限公司	20%

<u>纳税主体名称</u>	<u>所得税税率</u>
上海岚孜网络科技有限公司	20%
上海快沁企业管理有限公司	25%
上海铭苑企业发展有限公司	20%
上海快菱企业管理有限公司	20%
上海快喆企业管理有限公司	25%
上海快丰办公科技有限公司	20%
上海快惠商业管理有限公司	20%
上海快芯企业管理有限公司	20%
上海快珩企业管理有限公司	20%
上海快蓬企业管理有限公司	20%
上海快笠企业管理有限公司	20%
上海快樾企业管理有限公司	20%
上海快喻企业管理有限公司	20%
上海快璟企业管理有限公司	20%
上海快微装饰设计有限公司	20%

## 2、主要税收优惠及批文

(1) 根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号),自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税〔2022〕13 号),自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司部分子公司享受上述优惠政策。

(2) 根《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(2022 年第 11 号),自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%,抵减应纳税额。本公司部分子公司享受该项优惠政策。

(3) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022 年第 10 号),自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,小型微利企业可就资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加(简称“六税两费”)在办理汇算清缴当年的 7 月 1 日至次年 6 月 30 日申报享受“六税两费”减免优惠。本公司部分子公司享受该项优惠政策。

## 六、合并财务报表主要项目附注

### 1、货币资金

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
库存现金	37,612.29	57,331.00
银行存款	20,432,355.71	11,976,565.40
其他货币资金	=	=
合计	<u>20,469,968.00</u>	<u>12,033,896.40</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	-	-

### 2、交易性金融资产

#### 交易性金融资产分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	731,220.00
其中：基金产品	=	<u>731,220.00</u>
合计	=	<u>731,220.00</u>

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	2022年12月31日
1年以内	2,356,852.07
1至2年	41.26
小计	<u>2,356,893.33</u>
减：坏账准备	117,846.73
合计	<u>2,239,046.60</u>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2022年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<u>2,356,893.33</u>	100.00%	<u>117,846.73</u>	5.00%	<u>2,239,046.60</u>
合计	<u>2,356,893.33</u>	100.00%	<u>117,846.73</u>	5.00%	<u>2,239,046.60</u>

(续上表)

类别	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<u>1,979,771.43</u>	100.00%	<u>98,988.56</u>	5.00%	<u>1,880,782.87</u>

类别	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
合计	<u>1,979,771.43</u>	100.00%	<u>98,988.56</u>	5.00%	<u>1,880,782.87</u>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收账款-账龄组合

账龄	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	2,356,852.07	117,842.60	5.00%
1至2年	<u>41.26</u>	<u>4.13</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>2,356,893.33</u>	<u>117,846.73</u>	

(3) 坏账准备的情况

类别	2021年12月31日		本期变动金额				2022年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动(注)			
应收账款	98,988.56	54,998.65	36,140.48	-	-	117,846.73	

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,306,758.99 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 97.87%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 115,337.95 元。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	161,505.88	97.88%	490,703.86	99.99%
1至2年	<u>3,500.00</u>	2.12%	<u>26.20</u>	0.01%
合计	<u>165,005.88</u>	100.00%	<u>490,730.06</u>	100.00%

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本报告期末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 158,164.12 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 95.85%。

#### 5、其他应收款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>23,109,597.30</u>	<u>56,689,899.02</u>
合计	<u>23,109,597.30</u>	<u>56,689,899.02</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2022年12月31日
1年以内	14,052,785.74
1至2年	1,179,773.68
2至3年	4,496,004.04
3年以上	3,888,039.00
小计	<u>23,616,602.46</u>
减：坏账准备	507,005.16
合计	<u>23,109,597.30</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日账面余额	2021年12月31日账面余额
应收项目保证金	14,490,000.00	-
房屋押金及保证金	8,960,016.04	27,938,467.17
备用金	156,586.42	108,356.68
关联方资金拆借	10,000.00	24,768,978.00
资金拆借	=	<u>6,000,000.00</u>
合计	<u>23,616,602.46</u>	<u>58,815,801.85</u>

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)	
2021年12月31日	2,125,902.83	-	-	2,125,902.83
期初余额在本期				
--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	94,610.26	-	-	94,610.26

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月	整个存续期预	整个存续期预	
	预期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
本期转回	1,183,364.63	-	-	1,183,364.63
本期转销	-	-	-	-
本期核销	71,463.79	-	-	71,463.79
其他变动(注)	-458,679.51	-	-	-458,679.51
2022年12月31日	507,005.16	-	-	507,005.16

注：其他变动系处置子公司上海快顿企业管理有限公司减少所致。

#### ④ 坏账准备的情况

类别	2021年12月31日	本期变动金额				2022年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
押金、保证金	1,059,546.83	17.14	154,798.66	-	-456,879.51	447,885.80
账龄组合	<u>1,066,356.00</u>	<u>94,593.12</u>	<u>1,028,565.97</u>	<u>71,463.79</u>	<u>-1,800.00</u>	<u>59,119.36</u>
合计	<u>2,125,902.83</u>	<u>94,610.26</u>	<u>1,183,364.63</u>	<u>71,463.79</u>	<u>-458,679.51</u>	<u>507,005.16</u>

⑤ 本报告期实际核销其他应收款 71,463.79 元。

#### ⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本报告期末按欠款方归集的期末余额前五其他应收款汇总金额 19,015,269.26 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 80.52%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 326,263.46 元。

#### 6、一年内到期的非流动资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资金拆借(注)	10,500,000.00	3,000,000.00

注：详见本财务报表注附六/15、其他非流动资产之说明。

#### 7、其他流动资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
待抵扣进项税额	2,226,854.27	6,908,247.37
预缴所得税	-	<u>1,710.85</u>
合计	<u>2,226,854.27</u>	<u>6,909,958.22</u>

#### 8、其他权益工具投资

## 其他权益工具投资情况

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
上海快睿企业管理有限公司(注 1)	1,000,000.00	-
上海快笠企业管理有限公司(注 2)	<u>500,000.00</u>	=
上海快颀企业管理有限公司(注 3)	=	=
上海泞得煦企业管理有限公司(注 4)	=	=
合计	<u>1,500,000.00</u>	=

注 1：本公司于 2021 年 6 月 16 日设立上海快睿企业管理有限公司，设立时持有上海快睿企业管理有限公司 100%股权。2021 年 11 月，本公司将上海快睿企业管理有限公司 80%股权转让予上海博利芬信息科技咨询中心，自设立日起至股权转让日期间，上海快睿企业管理有限公司未实际开展经营活动，处置时本公司尚未对其履行出资义务，故转让对价为零元。处置后，本公司仍持有上海快睿企业管理有限公司 20%股权，股东王辅晗为上海快睿企业管理有限公司的执行董事，对上海快睿企业管理有限公司具有重大影响，2021 年度本公司对该项投资采用长期股权投资权益法核算。截至 2021 年 12 月 31 日，由于本公司未实际履行出资义务，且上海快睿企业管理有限公司未实际开展经营活动，因此长期股权投资账面价值为零元。2022 年度，本公司再次向上海博利芬信息科技咨询中心转让部分股权，转让前本公司未实际履行出资义务，故转让对价为零元。截至 2022 年 12 月 31 日，上海快睿企业管理有限公司注册资本金为人民币 2,000 万元，本公司持有其 5%股权，本公司出于战略目的而计划长期持有该投资，因此将其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。

注 2：截至 2022 年 12 月 31 日，上海快笠企业管理有限公司注册资本金为人民币 1,500 万元，本公司持有其 3.3333%股权，本公司出于战略目的而计划长期持有该投资，因此将其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。

注 3：2022 年 6 月 23 日，控股子公司北京快易天地企业管理有限公司与上海博利芬信息科技咨询中心签订《股权转让协议》，约定北京快易天地企业管理有限公司将其持有的上海快颀企业管理有限公司 90%股权以零元价格转让予上海博利芬信息科技咨询中心。股权处置后，本公司通过北京快易天地企业管理有限公司间接持有上海快颀企业管理有限公司 5.10%股权，本公司出于战略目的而计划长期持有该投资，因此本公司将其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。丧失控制权之日，本公司将剩余股权按照公允价值重新计量，确认为其他权益工具投资，由于公允价值为零，因此账面价值为零。

注 4：2022 年 8 月，本公司与上海博利芬信息科技咨询中心共同出资设立上海泞得煦企业管理有限公司，上海泞得煦企业管理有限公司注册资本金为人民币 1,000 万元，本公司认缴 50

万元，占注册资本 5%。本公司出于战略目的而计划长期持有该投资，因此本公司将其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。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司尚未实际履行出资义务。

## 9、固定资产

<u>项目</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
固定资产	1,157,364.17	1,241,648.51
固定资产清理	=	=
合计	<u>1,157,364.17</u>	<u>1,241,648.51</u>

### (1) 固定资产情况

<u>项目</u>	<u>电子及办公设备</u>
①账面原值	
2021 年 12 月 31 日	5,713,674.60
本期增加金额	450,788.84
其中：购置	450,788.84
本期减少金额	326,135.08
其中：处置子公司转出	326,135.08
2022 年 12 月 31 日	5,838,328.36
②累计折旧	
2021 年 12 月 31 日	4,472,026.09
本期增加金额	442,703.88
其中：计提	442,703.88
本期减少金额	233,765.78
其中：处置子公司转出	233,765.78
2022 年 12 月 31 日	4,680,964.19
③减值准备	
2021 年 12 月 31 日	-
本期增加金额	-
本期减少金额	-
2022 年 12 月 31 日	-
④账面价值	
2022 年 12 月 31 日	1,157,364.17
2021 年 12 月 31 日	1,241,648.51

## 10、在建工程

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
在建工程	-	6,814,868.23
工程物资	=	=
合计	=	<u>6,814,868.23</u>

(1) 在建工程情况

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
武定路、零陵路项目	-	-	-	6,814,868.23	-	6,814,868.23

① 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	2021年	本期增加金	本期转入长	本期其他	2022年	工程累计投
		12月31日	额	期待摊费用	减少金额	12月31日	入
				金额	(注)		占预算比例
武定路、零陵路项目	7,300,000.00	6,814,868.23	110,550.46	3,029,753.95	3,895,664.74	-	100%

注：其他减少系因施工方工程质量未达到约定标准，核减工程价款所致。

11、使用权资产

项目	房屋
(1) 账面原值	
2021年12月31日	706,566,480.86
本年增加金额	17,172,663.42
其中：新增	17,172,663.42
本年减少金额	249,170,608.01
其中：租赁合同终止	8,103,855.16
其中：处置子公司转出	241,066,752.85
2022年12月31日	474,568,536.27
(2) 累计折旧	
2021年12月31日	226,253,822.56
本年增加金额	51,717,479.52
其中：计提	51,717,479.52
本年减少金额	72,403,610.14
其中：租赁合同终止	1,890,899.57
其中：处置子公司转出	70,512,710.57
2022年12月31日	205,567,691.94
(3) 减值准备	
2021年12月31日	-

<u>项目</u>	<u>房屋</u>
本年增加金额	-
本年减少金额	-
2022年12月31日	-
(4) 账面价值	
2022年12月31日	269,000,844.33
2021年12月31日	480,312,658.30

## 12、无形资产

<u>项目</u>	<u>软件</u>
(1) 账面原值	
2021年12月31日	2,999,759.32
本期增加金额	183,338.20
其中：购置	183,338.20
本期减少金额	623,930.69
其中：处置或报废	623,930.69
2022年12月31日	2,559,166.83
(2) 累计摊销	
2021年12月31日	176,954.85
本期增加金额	258,135.00
其中：计提	258,135.00
本期减少金额	67,700.11
其中：处置或报废	67,700.11
2022年12月31日	367,389.74
(3) 减值准备	
2021年12月31日	-
本期增加金额	-
本期减少金额	-
2022年12月31日	-
(4) 账面价值	
2022年12月31日	2,191,777.09
2021年12月31日	2,822,804.47

## 13、长期待摊费用

<u>项目名称</u>	<u>2021年12月31日</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期摊销金额</u>	<u>其他减少金额</u>	<u>2022年12月31日</u>
	且				且
武定路、零陵路项目	17,914,823.48	3,029,753.95	3,950,810.60	-	16,993,766.83
成都后花园	2,584,805.92	-	232,632.54	2,352,173.38(注1)	-

项目名称	2021年12月31日	本期增加额	本期摊销金额	其他减少金额	2022年12月31日
宁波路装修项目	2,155,494.33	-	718,498.13	-	1,436,996.20
虹桥万通项目	53,800,780.89	-	2,798,444.90	51,002,335.99(注2)	-
安远路项目	13,295,367.62	211,933.49	1,910,349.98	-	11,596,951.13
西藏北路项目	98,983,414.60	558,421.69	7,934,426.14	-	91,607,410.15
峨山路项目	<u>47,901,762.20</u>	<u>1,439,929.80</u>	<u>5,585,536.38</u>	-	<u>43,756,155.62</u>
合计	<u>236,636,449.04</u>	<u>5,240,038.93</u>	<u>23,130,698.67</u>	<u>53,354,509.37</u>	<u>165,391,279.93</u>

注1：成都后花园项目本期减少原因系租赁合同提前终止。

注2：虹桥万通项目本期减少原因系处置子公司上海快颐企业管理有限公司。

#### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
使用权资产折旧及未确认融资费用摊销	61,444,714.99	15,361,178.75	60,930,735.89	15,232,683.97
可抵扣亏损	22,047,476.38	5,511,869.11	2,254,165.05	563,541.26
信用减值损失	5,749,915.31	1,437,478.83	1,764,211.88	441,052.97
无形资产摊销年限税会差异	<u>484,280.60</u>	<u>121,070.15</u>	-	-
合计	<u>89,726,387.28</u>	<u>22,431,596.84</u>	<u>64,949,112.82</u>	<u>16,237,278.20</u>

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	-	-	31,220.00	7,805.00

##### (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
使用权资产折旧及未确认融资费用摊销	-	5,890,191.17
可抵扣亏损	4,887,939.66	6,022,382.40
信用减值损失	<u>2,250.00</u>	<u>460,679.51</u>
合计	<u>4,890,189.66</u>	<u>12,373,253.08</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022年12月31日	2021年12月31日
2022	-	1,161.40
2023	-	673.27
2024	-	865.51
2025	-	3,310,850.18
2026	=	<u>2,708,832.04</u>
2027	<u>4,887,939.66</u>	=
合计	<u>4,887,939.66</u>	<u>6,022,382.40</u>

15、其他非流动资产

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资金拆借(注)	114,546,268.47	5,127,313.42	109,418,955.05	15,000,000.00	-	15,000,000.00
装修工程预付款	3,000,000.00	-	3,000,000.00	5,400,000.00	-	5,400,000.00
小计	<u>117,546,268.47</u>	<u>5,127,313.42</u>	<u>112,418,955.05</u>	<u>20,400,000.00</u>	=	<u>20,400,000.00</u>
减：一年内到期的非流动资产	10,500,000.00	-	10,500,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00
合计	<u>107,046,268.47</u>	<u>5,127,313.42</u>	<u>101,918,955.05</u>	<u>17,400,000.00</u>	=	<u>17,400,000.00</u>

注：资金拆借具体情况如下：

(1)2021年度，本公司与自然人陈利签订《股权转让协议》，将持有的上海快卓公寓管理有限公司全部股权转让予陈利。双方约定在控制权转移日，将本公司及合并范围内其他子公司对上海快卓公寓管理有限公司的应收往来款项1,500.00万元转为对上海快卓公寓管理有限公司的资金拆借款项，借款到期日为2026年12月31日，借款年利率为10%，上海快卓公寓管理有限公司于2022年起每年12月31日向本公司偿还本金300万元。截至本报告期末，本公司已收回300万元，剩余拆出资金1,200.00万元，其中300万元作为一年内到期的非流动资产列报。

(2)子公司北京快易天地企业管理有限公司与上海博利芬信息科技咨询中心签订《合作协议》，将持有的上海快颀企业管理有限公司90%股权转让予上海博利芬信息科技咨询中心。双方约定在控制权转移日，将本公司及合并范围内其他子公司对上海快颀企业管理有限公司的应收往来款项6,000.00万元转为对上海快颀企业管理有限公司的资金拆借款项，借款到期日为2030年12月31日，借款年利率为4%，上海快颀企业管理有限公司于2023年起每年12月31日向本公司偿还本金750万元。截至本报告期末，本公司应收上海快颀企业管理有限公司拆出资金6,000.00万元，其中750万元作为一年内到期的非流动资产列报。同时，上海博利芬信息科技咨询中心将持有的上海快颀企业管理有限公司股权分别向本公司及子公司北京

快易天地企业管理有限公司进行出质(股质登记设字[122022]第 0102 号、股质登记设字[122022]第 0103 号)。

(3)2022 年 10 月 9 日,本公司与上海快笠企业管理有限公司签订《资金借用协议》,约定本公司向上海快笠企业管理有限公司提供 3,000 万元借款,年利率 8.5%,期限为 2 年,到期一次还本。

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	29,000,000.00	19,000,000.00
保证及抵押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
应计利息	<u>103,812.51</u>	<u>35,154.17</u>
合计	<u>39,103,812.51</u>	<u>29,035,154.17</u>

短期借款分类的说明:

#### 保证借款

① 本公司于 2022 年 1 月 30 日与上海银行静安支行签订了小企业流动资金借款合同,借款金额为人民币 500 万元,年利率 4.70%,期限 12 个月,自 2022 年 2 月 17 日起至 2023 年 1 月 30 日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、上海快颀企业管理有限公司、王辅晗、应文为该笔借款提供保证担保。

② 本公司于 2022 年 3 月 8 日与上海银行静安支行签订了小企业流动资金借款合同,借款金额为人民币 500 万元,年利率 4.70%,期限 12 个月,自 2022 年 3 月 11 日起至 2023 年 3 月 8 日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、上海快颀企业管理有限公司、王辅晗、应文为该笔借款提供保证担保。

③ 本公司于 2022 年 10 月 19 日与上海闵行创业接力小额贷款股份有限公司签订了借款合同,借款金额为人民币 300 万元,年利率 9%,期限 12 个月,自 2022 年 10 月 19 日至 2023 年 1 月 6 日止。施艳、王辅晗、应文、王建峰、夏薇、张博伟、徐丽虹、上海快颀企业管理有限公司为该笔借款提供保证担保。

④ 本公司于 2022 年 7 月 15 日与上海宝山杨子村镇银行签订了流动资金借款合同,借款金额为人民币 300 万元,年利率 5.50%,期限 12 个月,自 2022 年 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 15 日止。刘璇、王辅晗、应文、张博伟为该笔借款提供保证担保。

⑤ 本公司于 2022 年 8 月 25 日与上海浦东发展银行股份有限公司松江支行签订了流动资金借款合同,借款金额为人民币 300 万元,年利率 3.75%,期限 12 个月,自 2022 年 8 月 26 日起至 2023 年 8 月 25 日止。上海创业接力融资担保有限公司、张博伟、徐丽虹、王辅晗、应

文为该笔借款提供保证担保。

⑥ 子公司上海快沁企业管理有限公司于 2022 年 1 月 28 日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 500 万元，年利率 4.35%，期限 12 个月，自 2022 年 1 月 28 日起至 2023 年 1 月 27 日止。上海快易名商云科技股份有限公司、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保。

⑦ 子公司上海快铭企业管理有限公司于 2022 年 3 月 29 日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 500 万元，年利率 3.65%，期限 12 个月，自 2022 年 3 月 29 日起至 2023 年 3 月 28 日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保。

#### 保证及抵押借款

① 子公司上海快喆企业管理有限公司于 2022 年 11 月 17 日与上海银行股份有限公司浦东分行签订小企业流动资金借款合同，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 4.50%，期限 12 个月，自 2022 年 11 月 21 日起至 2023 年 11 月 17 日止。上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心、王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保；秦小萍以坐落于上海市长宁区水城路 883 弄 12 号 1503 室（沪房地长字(2015)第 015496 号）不动产提供抵押担保。

(2) 期末不存在已逾期未偿还的短期借款

#### 17、应付账款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	8,576,207.33	15,168,088.30
1-2 年	4,535,529.38	132,123.66
2-3 年	109,914.66	808,518.15
3 年以上	36,059.44	14,329.00
合计	<u>13,257,710.81</u>	<u>16,123,059.11</u>

#### 18、预收款项

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收租金	2,904,815.85	2,235,600.68

#### 19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
短期薪酬	-	15,970,512.62	15,195,846.77	774,665.85

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
离职后福利-设定提存计划	-	1,421,971.86	680,337.66	741,634.20
辞退福利	-	63,550.00	63,550.00	-
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	=	<u>17,456,034.48</u>	<u>15,939,734.43</u>	<u>1,516,300.05</u>

### (2) 短期薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	14,266,911.50	13,966,851.50	300,060.00
职工福利费	-	221,297.55	221,297.55	-
社会保险费	-	926,507.39	451,901.54	474,605.85
其中：医疗保险费	-	903,137.07	439,988.33	463,148.74
工伤保险费	-	23,370.32	11,913.21	11,457.11
住房公积金	-	549,096.00	549,096.00	-
工会经费和职工教育经费	-	6,700.18	6,700.18	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	=	<u>15,970,512.62</u>	<u>15,195,846.77</u>	<u>774,665.85</u>

### (3) 设定提存计划列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
基本养老保险	-	1,378,250.54	659,004.88	719,245.66
失业保险费	=	<u>43,721.32</u>	<u>21,332.78</u>	<u>22,388.54</u>
合计	=	<u>1,421,971.86</u>	<u>680,337.66</u>	<u>741,634.20</u>

### 20、应交税费

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	3,352,533.48	4,359,975.04
增值税	2,169,704.73	2,329,539.30
印花税	49,808.30	72,108.92
个人所得税	40,612.10	24,145.48
城市维护建设税	16,414.32	74,091.88
教育费附加	9,700.29	36,402.58
地方教育附加	<u>6,466.85</u>	<u>24,268.10</u>
合计	<u>5,645,240.07</u>	<u>6,920,531.30</u>

### 21、其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	<u>37,460,705.75</u>	<u>60,124,318.71</u>
合计	<u>37,460,705.75</u>	<u>60,124,318.71</u>

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
押金及保证金	28,414,898.95	38,796,359.03
资金拆借(注)	8,926,667.71	20,960,000.00
费用报销及其他	<u>119,139.09</u>	<u>367,959.68</u>
合计	<u>37,460,705.75</u>	<u>60,124,318.71</u>

注：截至本报告期末，本公司向以下单位及个人进行短期资金拆借

拆出单位	拆入金额
上海达安嘉铭投资管理有限公司	6,926,667.71
秦小萍	<u>2,000,000.00</u>
合计	<u>8,926,667.71</u>

② 本报告期末无重要的账龄超过1年的其他应付款

22、一年内到期的非流动负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的租赁负债	42,960,231.77	56,336,315.35
一年内到期的长期借款	28,799,984.00	26,899,976.00
一年内到期的股东借款	4,000,000.00	4,000,000.00
一年内到期的长期借款应计利息	<u>39,149.33</u>	<u>127,778.26</u>
合计	<u>75,799,365.10</u>	<u>87,364,069.61</u>

23、长期借款

长期借款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
保证及质押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
保证借款	8,600,000.00	9,500,000.00
保证及抵押借款	7,333,344.00	18,666,672.00
信用借款	7,166,678.00	9,166,670.00
小计	<u>43,100,022.00</u>	<u>57,333,342.00</u>
减：一年内到期的长期借款	28,799,984.00	26,899,976.00

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
合计	<u>14,300,038.00</u>	<u>30,433,366.00</u>

长期借款分类的说明：

#### 保证及质押借款

- (1) 子公司上海快沁企业管理有限公司于 2020 年 9 月 7 日与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了单位委托贷款合同，本项借款委托人为上海达安嘉铭投资管理有限公司，贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 9%，自 2020 年 9 月 10 日起至 2022 年 9 月 6 日止，公司于 2022 年 8 月 26 日申请展期，展期至 2023 年 9 月 5 日。本公司及王辅晗、张博伟为该笔借款提供保证担保，同时本公司将持有的上海快沁企业管理有限公司 100% 股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行质押。
- (2) 子公司上海快沁企业管理有限公司于 2020 年 7 月 22 日与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了单位委托贷款合同，本项借款委托人为上海达安嘉铭投资管理有限公司，贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 9%，自 2020 年 8 月 3 日起至 2022 年 7 月 22 日止，公司于 2022 年 7 月 8 日申请展期，展期至 2023 年 7 月 21 日。本公司及王辅晗、张博伟为该笔借款提供保证担保，同时本公司将持有的上海快铭企业管理有限公司 51% 股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行质押。

#### 保证借款

- (1) 子公司上海快沁企业管理有限公司于 2020 年 9 月 27 日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 500 万元，年利率为 4.65%，期限 36 个月，自 2020 年 10 月 9 日起至 2023 年 10 月 8 日止。本公司及王辅晗、应文、施艳、王建峰、张博伟为该笔借款提供保证担保。截至期末，已归还 100 万元。
- (2) 子公司上海快喆企业管理有限公司于 2021 年 12 月 3 日与上海闵行上银村镇银行股份有限公司签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 500 万元，年利率为 6%，期限 36 个月，自 2021 年 12 月 10 日起至 2024 年 12 月 9 日止。王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹为该笔借款提供保证担保。截至期末，已归还 40 万元。

#### 保证及抵押借款

- (1) 子公司上海快喆企业管理有限公司于 2021 年 7 月 29 日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 5.65%，期限 60 个月，自 2021 年 8 月 19 日起至 2026 年 7 月 28 日止。王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹、王建峰、施艳为该笔借款提供保证担保；同时，应文以坐落于上海市浦东新区芳甸路 333 弄 21 号 1201 室及地下车库地下 1 层车位 3-46（沪(2016)浦字不动产权第 011008 号）不动产进

行抵押担保。截至期末，已归还 2,666,656.00 元。

#### 信用借款

(1) 本公司于 2021 年 6 月 29 日与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币 1,000 万元，年利率 5.65%，期限 5 年，自 2021 年 6 月 29 日起至 2026 年 6 月 28 日止。截至期末，已归还 2,833,322.00 元。

#### 24、租赁负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁付款额	410,469,091.33	745,470,940.40
减：未确认融资费用	79,857,994.88	166,525,600.58
小计	<u>330,611,096.45</u>	<u>578,945,339.82</u>
减：一年内到期的租赁负债	42,960,231.77	56,336,315.35
合计	<u>287,650,864.68</u>	<u>522,609,024.47</u>

#### 25、其他非流动负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
股东借款(注)	14,499,999.89	18,499,999.97
减：一年内到期的股东借款	<u>4,000,000.00</u>	<u>4,000,000.00</u>
合计	<u>10,499,999.89</u>	<u>14,499,999.97</u>

注：本公司为满足其生产经营及业务发展的资金需要，公司股东王辅晗先生与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订《个人助业借款合同》，以个人名义向上海农村商业银行股份有限公司静安支行借款 1,000 万元，并将该笔借款转借予子公司上海快沁企业管理有限公司。上海快沁企业管理有限公司按照《个人助业借款合同》约定的年利率 5.65%向王辅晗先生支付利息，借款期限为 5 年。截至期末，已归还 2,666,666.72 元。

本公司为满足其生产经营及业务发展的资金需要，公司股东张博伟先生与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订《个人助业借款合同》，以个人名义向上海农村商业银行股份有限公司静安支行借款 1,000 万元，并将该笔借款转借予子公司上海快喆企业管理有限公司。上海快喆企业管理有限公司按照《个人助业借款合同》约定的年利率 5.65%向张博伟先生支付利息，借款期限为 5 年。截至期末，已归还 2,833,333.39 元。

#### 26、股本

项目	2021 年 12	本次变动增减(+、-)					2022 年 12 月
	月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	31 日
股份总数	51,959,527.00	8,703,318.00	-	-	-	8,703,318.00	60,662,845.00

注：2021年10月15日，公司召开2021年第七次临时股东大会，审议通过《关于公司股票定向发行说明书》议案，由珠海富银云联投资管理有限公司以现金形式认购本公司8,703,318股股票，每股认购价格为3.96元。

## 27、资本公积

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
股本溢价	42,445,385.54	25,624,821.28	-	68,070,206.82

注：本期增加系定向发行股份增加股本溢价25,624,821.28元；

## 28、盈余公积

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
法定盈余公积	75,325.38	-	-	75,325.38

## 29、未分配利润

项目	2022年度	2021年度
调整前上期末未分配利润	-23,123,313.60	13,259,433.08
执行新租赁准则对期初未分配利润的影响(调增+, 调减-)	-	-39,925,708.59
调整后期初未分配利润	-23,123,313.60	-26,666,275.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,701,642.60	3,618,287.29
减：提取法定盈余公积	-	75,325.38
期末未分配利润	-7,421,671.00	-23,123,313.60

## 30、营业收入和营业成本

### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	134,057,902.17	94,071,328.72	158,577,987.26	114,257,997.54
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>134,057,902.17</u>	<u>94,071,328.72</u>	<u>158,577,987.26</u>	<u>114,257,997.54</u>

### (2) 主营业务(分业务类型)

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	127,733,019.35	88,225,059.27	156,297,291.54	112,225,824.87
服务费收入	<u>6,324,882.82</u>	<u>5,846,269.45</u>	<u>2,280,695.72</u>	<u>2,032,172.67</u>

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
合计	<u>134,057,902.17</u>	<u>94,071,328.72</u>	<u>158,577,987.26</u>	<u>114,257,997.54</u>

### 31、税金及附加

项目	2022 年度	2021 年度
印花税	232,089.92	59,010.30
城市维护建设税	150,032.52	261,181.67
教育费附加	77,421.91	130,368.16
地方教育附加	<u>51,614.18</u>	<u>86,911.79</u>
合计	<u>511,158.53</u>	<u>537,471.92</u>

### 32、销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
广告宣传费	11,872.00	9,353.62
业务招待费	<u>9,124.95</u>	<u>49,805.26</u>
合计	<u>20,996.95</u>	<u>59,158.88</u>

### 33、管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	7,944,492.56	4,018,937.47
咨询及专业服务费	1,204,275.83	1,443,020.44
业务招待费	389,417.60	1,436,643.21
保险费	264,165.77	265,852.44
办公费用	191,496.76	208,924.89
差旅交通费	95,000.77	448,440.98
折旧与摊销	65,437.38	70,269.70
其他	<u>42,932.30</u>	<u>209,236.00</u>
合计	<u>10,197,218.97</u>	<u>8,101,325.13</u>

### 34、财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息收入	-45,654.92	-46,994.94
利息支出	31,839,549.33	40,774,333.08
担保费	295,750.00	-
手续费	<u>50,900.82</u>	<u>80,111.65</u>
合计	<u>32,140,545.23</u>	<u>40,807,449.79</u>

### 35、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
政府补助(注)	658,329.88	235,100.00
进项税加计抵减	396,953.29	1,158,670.33
个税手续费返还	<u>3,878.65</u>	<u>192.19</u>
合计	<u>1,059,161.82</u>	<u>1,393,962.52</u>

注：计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注六/46、政府补助。

### 36、投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
处置长期股权投资产生的投资收益(注)	24,126,937.11	3,007,040.82
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,675,799.85	-
资金占用利息收入	1,786,353.03	1,591,108.78
理财产品投资收益	-37,678.33	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	<u>962,893.78</u>
合计	<u>28,551,411.66</u>	<u>5,561,043.38</u>

注：2022年6月23日，控股子公司北京快易天地企业管理有限公司与上海博利芬信息科技咨询中心签订《股权转让协议》，约定北京快易天地企业管理有限公司将其持有的上海快颀企业管理有限公司90%股权以零元价格转让予上海博利芬信息科技咨询中心，2022年6月28日办理完毕工商变更登记。沃克森（北京）国际资产评估有限公司对上海快颀企业管理有限公司股东全部权益价值进行资产评估，并出具了《上海博利芬信息科技咨询中心拟收购上海快颀企业管理有限公司股权项目涉及的上海快颀企业管理有限公司股东全部权益价值的资产评估报告》（沃克森国际评的字(2022)第0961号），评估结论为采用收益法下上海快颀企业管理有限公司股东全部权益的评估价值为-2,028.73万元，双方最终协定的股权转让价格为零元。丧失控制权之日，本公司合并财务报表层面享有该子公司净资产份额为-24,041,934.09元，处置价格为零元，确认投资收益24,041,934.09元。

2022年9月23日，本公司与上海博利芬信息科技咨询中心签订《股权转让协议》，约定本公司将持有的上海快笠企业管理有限公司95%股权以零元价格转让予上海博利芬信息科技咨询中心。上海快笠企业管理有限公司成立于2021年6月2日，自成立起至丧失控制权之日，上海快笠企业管理有限公司未实际开展经营活动，仅发生少量管理费用。丧失控制权之日，本公司合并财务报表层面享有该子公司净资产份额为-85,003.02元，处置价格为零元，确认投资收益85,003.02元。

### 37、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-	31,220.00

### 38、信用减值损失

<u>项目</u>	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	-18,858.17	116,172.63
其他应收款坏账损失	<u>1,088,754.37</u>	<u>-1,104,760.80</u>
合计	<u>1,069,896.20</u>	<u>-988,588.17</u>

### 39、资产减值损失

<u>项目</u>	2022 年度	2021 年度
其他非流动资产减值准备	-5,127,313.42	-

### 40、资产处置收益

<u>项目</u>	2022 年度	2021 年度
处置使用权资产	498,548.25	-
处置长期待摊费用	<u>-2,260,430.26</u>	=
合计	<u>-1,761,882.01</u>	=

### 41、营业外收入

<u>项目</u>	2022 年度	2021 年度	<u>计入当期非经常性损益的金</u>
			<u>额</u>
赔偿收入	10,282.26	55,056.21	10,282.26
其他	18.05	1,342.11	18.05
无需支付的应付款	=	<u>6,278.50</u>	=
合计	<u>10,300.31</u>	<u>62,676.82</u>	<u>10,300.31</u>

### 42、营业外支出

<u>项目</u>	2022 年度	2021 年度	<u>计入当期非经常性损益的金</u>
			<u>额</u>
报废非流动资产损失	534,460.67	-	534,460.67
罚款及滞纳金	265.47	51,147.30	265.47
违约金	-	4,160.00	-
其他	<u>2.14</u>	<u>185.90</u>	<u>2.14</u>
合计	<u>534,728.28</u>	<u>55,493.20</u>	<u>534,728.28</u>

### 43、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	504,991.18	1,847,912.50
递延所得税费用	<u>-6,202,123.64</u>	<u>-1,225,588.73</u>
合计	<u>-5,697,132.46</u>	<u>622,323.77</u>

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2022 年度	2021 年度
利润总额	20,383,500.05	819,405.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,095,875.00	204,851.35
子公司适用不同税率的影响	-565,025.88	-692,446.23
调整以前期间所得税的影响	60,698.83	285,972.82
非应税收入的影响	-11,856,192.24	-192,911.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,386,178.88	1,233,476.10
前期未确认但本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损金额	-	-31,360.06
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-295.29	-273,122.61
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	1,222,034.91	1,897,096.79
所得税减免优惠的影响	-2,040,406.67	-1,809,232.61
所得税费用	-5,697,132.46	622,323.77

#### 44、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
收到往来款	40,133,193.78	32,964,968.51
收到的政府补贴	658,298.20	235,100.00
收到的利息收入	<u>45,654.92</u>	<u>46,994.94</u>
合计	<u>40,837,146.90</u>	<u>33,247,063.45</u>

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
付现的往来款	49,122,507.53	47,803,272.93
付现的费用	2,222,147.93	2,570,250.10
罚款支出	<u>265.47</u>	<u>55,307.30</u>
合计	<u>51,344,920.93</u>	<u>50,428,830.33</u>

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
收回资金拆借款项	10,252,709.53	-

#### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
资金拆借	30,000,000.00	6,000,000.00
处置子公司收到的现金净额负数重分类	<u>3,630,393.05</u>	-
合计	<u>33,630,393.05</u>	<u>6,000,000.00</u>

#### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
非金融机构借款	-	61,200,000.00
收回融资租赁保证金	-	-
合计	-	<u>61,200,000.00</u>

#### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
偿还租赁负债	55,658,895.39	88,919,278.41
归还非金融机构借款	16,500,000.08	35,200,000.03
支付担保费	295,750.00	-
子公司注销退还少数股东股权款	94,599.35	-
支付融资租赁款	-	<u>1,256,666.60</u>
合计	<u>72,549,244.82</u>	<u>125,375,945.04</u>

### 45、现金流量表补充资料

#### (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2022 年度	2021 年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	26,080,632.51	197,081.58
加：资产减值准备	5,127,313.42	-
信用减值准备	-1,069,896.20	988,588.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	442,703.88	615,784.99
使用权资产折旧	51,717,479.52	57,696,372.41
无形资产摊销	258,135.00	169,050.68
长期待摊费用摊销	23,130,698.67	25,464,826.76
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)	2,296,342.68	-

项目	2022 年度	2021 年度
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-31,220.00
财务费用(收益以“一”号填列)	32,135,299.33	40,774,333.08
投资损失(收益以“一”号填列)	-28,551,411.66	-5,561,043.38
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-6,194,318.64	-1,233,393.74
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-7,805.00	7,805.00
存货的减少(增加以“一”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-71,947,206.23	-72,035,835.40
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	63,199,351.18	65,754,367.97
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	96,617,318.46	112,806,718.12
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	20,469,968.00	12,033,896.40
减: 现金的年初余额	12,033,896.40	24,118,893.28
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	8,436,071.60	-12,084,996.88

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中: 上海快颌企业管理有限公司	-
上海快笠企业管理有限公司	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,630,393.05
其中: 上海快颌企业管理有限公司	3,618,869.91
上海快笠企业管理有限公司	11,523.14
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-3,630,393.05

## (3) 现金和现金等价物的构成

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
① 现金	20,469,968.00	12,033,896.40

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
其中：库存现金	37,612.29	57,331.00
可随时用于支付的银行存款	20,432,355.71	11,976,565.40
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	20,469,968.00	12,033,896.40
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	-	-

#### 46、所有权或使用权受到限制的资产

(1) 2020年7月22日、2020年9月7日，子公司上海快沁企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了两份单位委托贷款合同，公司于2022年7月8日、2022年8月26日申请展期至2023年。本公司将持有的上海快沁企业管理有限公司100%股权、持有的上海快铭企业管理有限公司51%股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行提供质押担保。

(2) 2022年9月20日，原子公司上海快睿企业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行签订了单位委托贷款合同。本公司将持有的上海快睿企业管理有限公司5%股权向上海浦东发展银行股份有限公司普陀支行进行出质，为上海快睿企业管理有限公司该笔贷款提供质押担保。

#### 47、政府补助

##### (1) 政府补助基本情况

种类	2022年度	列报项目	计入当期损益的金额
财政补贴	655,929.88	其他收益	655,929.88
失保基金培训补贴	2,400.00	其他收益	2,400.00
合计	658,329.88		658,329.88

(2) 本期不存在政府补助退回的情形

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下的企业合并。

## 2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下的企业合并。

## 3、处置子公司

### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

<u>子公司名称</u>	<u>股权处置价款</u>	<u>股权处置比例</u>	<u>股权处置方式</u>	<u>丧失控制权的时点</u>	<u>丧失控制权时点的确定依据</u>	<u>处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额</u>
上海快颀企业管理有限公司	-	90%	协议转让	2022年6月28日	转让协议已履行完毕	24,041,934.09
上海快笠企业管理有限公司	-	95%	协议转让	2022年10月9日	转让协议已履行完毕	85,003.02

(续上表)

<u>子公司名称</u>	<u>丧失控制权之日剩余股权的比例</u>	<u>丧失控制权之日剩余股权的账面价值</u>	<u>丧失控制权之日剩余股权的公允价值</u>	<u>按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失</u>	<u>丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设</u>	<u>与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额</u>
上海快颀企业管理有限公司	10%	-2,671,326.01	-	2,671,326.01	参考股权转让时公允价	-
上海快笠企业管理有限公司	5%	-4,473.84	-	4,473.84	参考股权转让时公允价	-

## 4、其他原因的合并范围变动

上海玮沃企业管理有限公司于2022年6月11日注销。

上海铭苑企业发展有限公司于2022年11月10日注销。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

<u>子公司名称</u>	<u>主要经营地</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>持股比例</u>		<u>取得方式</u>
				<u>直接</u>	<u>间接</u>	
上海达润工匠企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立

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	
上海快长创客空间管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	51.00%	-	投资设立
上海快铭企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	51.00%	-	投资设立
北京快易天地企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	51.00%	-	投资设立
上海快也企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海岚孜网络科技有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	外部购买
上海快沁企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快微装饰设计有限公司	上海市	上海市	投资管理	51.00%	-	投资设立
上海快菱企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快喆企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快丰办公科技有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快惠商业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快珩企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快蓬企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快璟企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快芯企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快樾企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立
上海快喻企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	投资设立

## 九、与金融工具相关的风险

公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权公司相关部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。公司的内部审计也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

### 1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险及流动资金信用风险。

公司在接受新客户之前，充分了解和考虑客户的信誉、财务状况、销售资质等有关情况，报信用管理小组审核并评定信用等级，通报公司销售业务部门，并报总经理审批。公司对每一客户均设置了赊销限额，并且信用管理小组对客户实行动态跟踪管理，情况变更时及时调整客户信用等级及赊销额度。公司通过对应收账款账龄分析的月度审核及定期与客户对账措施

来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

公司流动资金存放于信用评级较高的银行，不存在因对方单位违约而导致的流动资金损失，故相关流动资金信用风险较低。

## 2、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。

公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，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。

### (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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的经营位于中国境内，业务基本均以人民币结算，但本公司未来可能发生的外币交易依然存在外汇风险。

本公司密切关注汇率变动对公司汇率风险的影响，管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

## 3、流动性风险

流动风险，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，本公司的管理层认为公司拥有充分的现金及现金等价物，并对其进行监控，以保持并维护信用。本公司与银行保持良好的合作关系，以满足本公司经营需求，确保公司在所有合理可预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的实际控制人

王辅晗先生直接持有本公司 11.5722 %表决权，并通过上海冠菌生物科技有限公司、上海谦高投资管理合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 21.6535 %表决权，合计持有 33.2257 %表决权。

2022年11月7日，王辅晗与股东潘小进签署了《关于委托行使股东权利的授权书》，潘小进将持有本公司3.06%股权对应的全部股东权利授予王辅晗行使。因此，王辅晗先生合计持有本公司36.2857%的表决权，为本公司的实际控制人。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本财务报表附注八/1、在子公司中的权益。

## 3、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
王辅晗	董事长、总经理
张博伟	董事会秘书、董事
金晓锋	董事
王建峰	原股东
应文	公司股东直系亲属
徐丽虹	公司董事直系亲属
夏薇	公司董事直系亲属
翌峰(上海)投资管理有限公司-上海惠番企业管理中心(有限合伙)	股东
上海达安嘉铭投资管理有限公司	股东
上海达安企业股份有限公司	股东上海达安嘉铭投资管理有限公司之母公司
上海达安房地产经纪有限公司	股东上海达安嘉铭投资管理有限公司之母公司控制的其他公司
上海谦高投资管理合伙企业(有限合伙)	股东
上海星茂建筑装饰工程有限公司	原股东王建峰控制的公司
天莱建设(上海)有限公司	原股东王建峰控制的公司
上海当现商务信息咨询有限公司	原股东
上海快睿企业管理有限公司	联营企业
上海冠茵生物科技有限公司	股东王辅晗控制的公司
潘小进	股东
刘璇	股东

## 4、关联交易情况

### (1) 购销商品、接受劳务的关联交易

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2022年度</u>	<u>2021年度</u>
上海达安嘉铭投资管理有限公司	接受劳务	873,743.60	-
天莱建设(上海)有限公司	接受劳务	484,852.25	3,308,673.00
上海星茂建筑装饰工程有限公司	接受劳务	158,256.88	-
上海达安房地产经纪有限公司	接受劳务	121,456.28	132,497.76

## (2) 出售商品/提供劳务情况表

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2022 年度</u>	<u>2021 年度</u>
上海快睿企业管理有限公司(注 1)	提供服务	7,430,578.94	1,371,660.87
上海快笠企业管理有限公司(注 2)	提供服务	2,298,934.91	-
上海快颀企业管理有限公司(注 3)	提供服务	1,566,066.85	-

注 1: 本公司与上海快睿企业管理有限公司签订《客户服务合同》以及《居间服务佣金协议》，为其提供项目客户服务和居间中介服务，项目客户服务包括客服人员的招聘、培训和管理等服务，居间中介服务系为上海快睿企业管理有限公司获取项目提供的居间服务、顾问服务。

注 2: 本公司与上海快笠企业管理有限公司签订《物业服务合同》以及《IT 软硬件维护服务合同》，为其提供物业管理服务和 IT 外包服务，物业管理服务包括房屋建筑设施设备维护、公共环境卫生管理等服务，IT 外包服务包括软硬件维护及故障排除、网络故障排除等服务。

注 3: 本公司与上海快颀企业管理有限公司签订《资产管理服务协议》，为其提供资产管理服务，包括运营管理、招商推广、设备维护等服务。

## (3) 资金占用利息

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2022 年度</u>	<u>2021 年度</u>
上海达安嘉铭投资管理有限公司	支付利息	466,667.71	466,667.71
北京大苑天地房地产经纪有限责任公司	收取利息	-	528,818.81
北京大苑天地房地产经纪有限责任公司	支付利息	-	690,410.96

## (4) 关联方租赁情况

### ① 本公司作为承租方：

<u>出租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>2022 年度确认的租赁费用</u>	<u>2021 年度确认的租赁费用</u>
		(注)	
北京明润广居投资有限责任公司	不动产	4,677,523.90	5,008,617.23
上海达安企业股份有限公司	不动产	6,993,517.17	8,907,342.20

注：2021 年 1 月 1 日起本公司执行新租赁准则，本期确认的租赁费用是指向关联方租入不动产确认为使用权资产后计提的相关折旧金额以及租赁负债确认的利息费用。

### ② 本公司作为出租方：

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>2022 年度确认的租赁收入</u>	<u>2021 年度确认的租赁收入</u>
翌峰(上海)投资管理有限公司	不动产	736,152.02	784,222.51
上海达安企业股份有限公司	不动产	193,489.46	244,276.08

承租方名称	租赁资产种类	2022年度确认的租赁收入	2021年度确认的租赁收入
上海新银洲投资管理有限公司	不动产	-	2,857,143.00
上海达安房地产经纪有限公司	不动产	-	1,643,140.88

#### (5) 关联担保情况

##### ① 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
王辅晗、应文、上海快颀企业管理有限公司	5,000,000.00	2023-1-31	2026-1-30	否
王辅晗、应文、上海快颀企业管理有限公司	5,000,000.00	2023-3-9	2026-3-8	否
施艳、王辅晗、应文、王建峰、张博伟、徐丽虹、 上海快颀企业管理有限公司、夏薇	3,000,000.00	2023-1-7	2026-1-6	否
刘璇、王辅晗、应文、张博伟	3,000,000.00	2023-7-16	2026-7-15	否
张博伟、徐丽虹、王辅晗、应文	3,000,000.00	2023-8-26	2025-8-25	否
王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹	5,000,000.00	2023-1-28	2026-1-27	否
王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹	5,000,000.00	2023-3-29	2026-3-28	否
王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹	10,000,000.00	2023-11-18	2026-11-17	否
王辅晗、应文、施艳、王建峰、张博伟	4,000,000.00	2023-10-9	2025-10-8	否
王辅晗、应文、张博伟、徐丽虹	4,600,000.00	2024-12-10	2026-12-9	否
王辅晗、张博伟	10,000,000.00	2023-9-6	2025-9-5	否
王辅晗、张博伟	10,000,000.00	2023-7-22	2025-7-21	否

#### (6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海达安嘉铭投资管理有限公司	1,000,000.00	2019-4-24	2023-4-23	
上海达安嘉铭投资管理有限公司	1,000,000.00	2019-6-24	2023-6-23	
上海达安嘉铭投资管理有限公司	1,000,000.00	2019-7-25	2023-7-24	
上海达安嘉铭投资管理有限公司	1,500,000.00	2019-4-10	2023-4-9	
上海达安嘉铭投资管理有限公司	1,960,000.00	2020-8-25	2023-8-24	
王辅晗	10,000,000.00	2021-7-29	2026-7-29	按月还本付息，截至 报告期末，已偿还本 金 2,666,666.72 元
张博伟	10,000,000.00	2021-7-6	2026-7-6	按月还本付息，截至 报告期末，已偿还本 金 2,833,333.39 元

#### (7) 关联方应收应付款项

##### ① 应收项目

项目名称	关联方	2022年12月31日		2021年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海快颐企业管理有限公司	1,488,862.62	74,443.13	-	-
应收账款	上海快睿企业管理有限公司	-	-	1,453,960.52	72,698.02
其他应收款	上海快睿企业管理有限公司	12,546,268.47	669,806.91	24,768,978.00	728,448.90
其他应收款	上海泞得煦企业管理有限公司	10,000.00	500.00	-	-
其他应收款	上海达安企业股份有限公司	-	-	1,754,262.00	87,713.10
一年内到期的非流动资产	上海快颐企业管理有限公司	7,500,000.00	-	-	-
其他非流动资产	天莱建设(上海)有限公司	3,000,000.00	-	3,400,000.00	-
其他非流动资产	上海快颐企业管理有限公司	52,500,000.00	-	-	-
其他非流动资产	上海快笠企业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	-

## ② 应付项目

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款	天莱建设(上海)有限公司	2,058,562.76	1,931,542.09
应付账款	上海达安企业股份有限公司	625,758.10	-
应付账款	北京明润广居投资有限责任公司	-	1,122,375.00
应付账款	上海星茂建筑装饰工程有限公司	-	16,350.00
预收账款	翌峰(上海)投资管理有限公司	64,500.00	-
其他应付款	上海达安嘉铭投资管理有限公司	6,926,667.71	6,460,000.00
其他应付款	翌峰(上海)投资管理有限公司	-	10,064,500.00
其他应付款	上海冠菌生物科技有限公司	-	2,500,000.00
其他应付款	上海快睿企业管理有限公司	-	18,801.82
其他应付款	上海达安企业股份有限公司	-	3,050.00
一年内到期的非流动负债	王辅晗	2,000,000.00	2,000,000.00
一年内到期的非流动负债	张博伟	2,000,000.00	2,000,000.00
其他非流动负债	王辅晗	5,333,333.28	7,333,333.32
其他非流动负债	张博伟	5,166,666.61	7,166,666.65

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

2020年8月6日,本公司与上海达安嘉铭投资管理有限公司(以下简称“达安嘉铭”)签订《股份认购协议》,本公司向达安嘉铭发行不超过99.30万股人民币普通股,每股面值1元,发行价格10.07元/股。同日,自然人张博伟、王辅晗与达安嘉铭签订《合作协议》,王辅晗、张博伟向达安嘉铭承诺,本公司在2020年度和2021年度实现合并财务报表中的归母净利润分别不低于1,600万元和2,000万元。若本公司2020年度、2021年度任意年度实际利润低于上

述业绩承诺，则王辅晗、张博伟应对达安嘉铭进行现金补偿。

2021年度本公司未达上述业绩承诺。截至本财务报表批准报出日，王辅晗、张博伟先生与上海达安嘉铭投资管理有限公司就现金补偿事项仍在协商中。

## 2、或有事项

本年度公司无需要说明的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

无。

## 十三、其他重要事项

本年度公司无需要说明的其他重要事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目附注

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	2022年12月31日
1年以内	2,347,932.67
减：坏账准备	<u>76,781.58</u>
合计	<u>2,271,151.09</u>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2022年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,347,932.67	100.00%	76,781.58	3.27%	2,271,151.09
其中：账龄组合	1,535,631.54	65.40%	76,781.58	5.00%	1,458,849.96
合并范围内关联方组合	<u>812,301.13</u>	34.60%	=	-	<u>812,301.13</u>
合计	<u>2,347,932.67</u>	100.00%	<u>76,781.58</u>	3.27%	<u>2,271,151.09</u>

(续上表)

类别	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,470,039.12	100.00%	38,378.18	1.11%	3,431,660.94
其中：账龄组合	767,563.65	22.12%	38,378.18	5.00%	729,185.47
合并范围内关联方组合	<u>2,702,475.47</u>	77.88%	=	-	<u>2,702,475.47</u>

类别	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
合计	<u>3,470,039.12</u>	100.00%	<u>38,378.18</u>	1.11%	<u>3,431,660.94</u>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收账款-账龄组合

账龄	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,535,631.54	76,781.58	5.00%

(3) 坏账准备的情况

类别	2021年		本期变动金额			2022年
	12月31日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	12月31日
应收账款	38,378.18	38,403.4	-	-	-	76,781.58

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,347,932.67 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 100%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 76,781.58 元。

## 2、其他应收款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>21,896,825.39</u>	<u>62,141,866.06</u>
合计	<u>21,896,825.39</u>	<u>62,141,866.06</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2022年12月31日
1年以内	14,205,907.67
1至2年	5,658,300.68
2至3年	-
3年以上	2,193,650.00
小计	<u>22,057,858.35</u>
减: 坏账准备	161,032.96
合计	<u>21,896,825.39</u>

② 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日账面余额	2021年12月31日账面余额
应收项目保证金	12,990,000.00	-
合并范围内关联方往来款	6,569,000.00	31,145,716.87
房屋押金及保证金	2,367,650.00	4,463,623.10
备用金	121,208.35	74,350.68
合并范围外关联方资金拆借	10,000.00	21,738,978.00
资金拆借	=	6,000,000.00
合计	<u>22,057,858.35</u>	<u>63,422,668.65</u>

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	整个存续期预	整个存续期预	
	预期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
2021年12月31日	1,280,802.59	-	-	1,280,802.59
期初余额在本期	-	-	-	-
--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	18,233.53	-	-	18,233.53
本期转回	1,133,280.06	-	-	1,133,280.06
本期转销	-	-	-	-
本期核销	4,723.10	-	-	4,723.10
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日	161,032.96	-	-	161,032.96

④ 坏账准备的情况

类别	2021年	本期变动金额				2022年
	12月31日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	12月31日
押金、保证金	223,181.16	-	104,798.66	-	-	118,382.50
账龄组合	<u>1,057,621.43</u>	<u>18,233.53</u>	<u>1,028,481.40</u>	<u>4,723.10</u>	=	<u>42,650.46</u>
合计	<u>1,280,802.59</u>	<u>18,233.53</u>	<u>1,133,280.06</u>	<u>4,723.10</u>	=	<u>161,032.96</u>

⑤ 本报告期实际核销其他应收款 4,723.10 元。

⑥ 其他应收款期末余额前五名单位情况

本报告期末按欠款方归集的期末余额前五其他应收款汇总金额 21,284,200.00 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 96.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 112,710.00 元。

### 3、长期股权投资

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	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	46,528,000.00	-	46,528,000.00	47,128,000.00	-	47,128,000.00
对联营企业的投资	=	=	=	<u>96,130.93</u>	=	<u>96,130.93</u>
合计	<u>46,528,000.00</u>	=	<u>46,528,000.00</u>	<u>47,224,130.93</u>	=	<u>47,224,130.93</u>

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	2021 年	本期增加	本期减少	2022 年	本期计提	减值准备
	12 月 31 日			12 月 31 日	减值准备	期末余额
上海玮沃企业管理有限公司	600,000.00	-	600,000.00	-	-	-
上海达润工匠企业管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海快长创客空间管理有限公司	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-
上海快铭企业管理有限公司	1,530,000.00	-	-	1,530,000.00	-	-
北京快易天地企业管理有限公司	22,950,000.00	-	-	22,950,000.00	-	-
上海快沁企业管理有限公司	10,028,000.0	-	-	10,028,000.0	-	-
上海快喆企业管理有限公司	<u>10,000,000.00</u>	=	=	<u>10,000,000.00</u>	=	=
合计	<u>47,128,000.00</u>	=	<u>600,000.00</u>	<u>46,528,000.00</u>	=	=

#### (2) 对联营企业的投资

被投资单位	2021 年	本期增减变动				
	12 月 31 日	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	其他权益变动的
联营企业						
上海铭苑企业发展有限公司	96,130.93	-	96,130.93	-	-	-

(注)

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2022 年	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	12 月 31 日	期末余额
联营企业					
上海铭苑企业发展有限公司	-	-	-	-	-

注：上海铭苑企业发展有限公司于 2022 年 11 月 10 日注销。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	41,157,351.04	24,048,277.67	45,872,983.86	33,603,927.64
其他业务	-	-	-	-
合计	<u>41,157,351.04</u>	<u>24,048,277.67</u>	<u>45,872,983.86</u>	<u>33,603,927.64</u>

#### 5、投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
处置长期股权投资产生的投资收益(注)	-563,953.08	1,500,000.00
资金占用利息收入	2,232,057.61	2,236,457.13
理财产品投资收益	-10,765.24	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	951,426.19
成本法核算的长期股权投资收益	-	<u>255,000.00</u>
合计	<u>1,657,339.29</u>	<u>4,942,883.32</u>

注：上海铭苑企业发展有限公司于 2022 年 11 月 10 日注销，注销时本公司对其长期股权投资账面价值为 96,130.93 元，收回投资款 94,599.35 元，确认投资损失 1,531.58 元。

上海玮沃企业管理有限公司于 2022 年 6 月 11 日注销，注销时本公司对其长期股权投资账面价值为 600,000.00 元，对其应收往来款余额为 5,102.50 元，收回投资款 42,681.00 元，确认投资损失 562,421.50 元。

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	2022 年度
非流动资产处置损益	24,506,394.28
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)	658,329.88

项目	2022 年度
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,786,353.03
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
非货币性资产交换损益	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	-37,678.33
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	10,032.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目	400,831.94
非经常性损益合计	27,324,263.50
减：所得税影响额	-4,221,582.21
扣除所得税影响后的非经常性损益	31,545,845.71
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	16,365,305.19
归属于少数股东的非经常性损益	15,180,540.52

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
	(%)	(元/股)	(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	14.19%	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.60%	-0.01	-0.01

上海快易名商云科技股份有限公司

2023 年 4 月 25 日

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

上海市徐汇区零陵路 599 号 411 室