

证券代码：838384

新港聯行

Asia Land Co., Ltd.



# 2023年 年度报告

## 重要提示

- 一、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。
- 二、公司负责人张红兵、主管会计工作负责人缪军及会计机构负责人（会计主管人员）缪军保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、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当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。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

不适用。

# 目 录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	6
第三节	重大事件 .....	18
第四节	股份变动、融资和利润分配 .....	21
第五节	行业信息 .....	24
第六节	公司治理 .....	25
第七节	财务会计报告 .....	30
附件	会计信息调整及差异情况 .....	128

备查文件目录	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
	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（如有）
	报告期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	四川省成都市锦江区红星路三段 1 号 IFS 国际金融中心 2 号办公楼 3711-13 号董事会办公室

## 释义

释义项目		释义
新港联行、公司、本公司	指	四川新港联行置业股份有限公司
实际控制人、控股股东	指	张红兵
全国股份转让系统、股转系统、新三板	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
恒信通达	指	成都恒信通达商业管理服务中心（有限合伙）
恒美商业	指	成都恒美商业管理服务中心（有限合伙）
乾美商业	指	成都乾美商业管理服务中心（有限合伙）
公司高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员
华安证券、主办券商	指	华安证券股份有限公司
会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
元/万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2023 年度

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	四川新港联行置业股份有限公司		
英文名称及缩写	Asia Land Co., Ltd.		
法定代表人	张红兵	成立时间	2005年12月13日
控股股东	控股股东为（张红兵）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（张红兵），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产-70 房地产业-703 房地产中介服务-7030 房地产中介服务		
主要产品与服务项目	综合性商业地产的商业定位及策划、招商、商业设计、开发管理、运营管理、销售代理、电商等全产业链的综合服务。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	新港联行	证券代码	838384
挂牌时间	2016年8月1日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	24,333,400
主办券商（报告期内）	华安证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	安徽省合肥市滨湖新区紫云路 1018 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	李永洪	联系地址	四川省成都市锦江区红星路三段 1 号 IFS 国际金融中心 2 号办公楼 3711-13 号
电话	028-86202220	电子邮箱	liyonghong@asialand.com.cn
传真	028-86202220		
公司办公地址	四川省成都市锦江区红星路三段 1 号 IFS 国际金融中心 2 号办公楼 3711-13 号	邮政编码	610000
公司网址	<a href="http://www.asialand.com.cn/">http://www.asialand.com.cn/</a>		
指定信息披露平台	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>		
注册情况			
统一社会信用代码	91510000782277791P		
注册地址	四川省成都市青羊区西大街 84 号金色夏威夷 A1301 号		
注册资本（元）	24,333,400	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

##### (一) 商业模式

公司是一家专注于商业地产服务的综合性地产服务商，为房地产开发商、投资客户及商家提供商业策划、专业招商、整合营销、运营管理、资产管理等五维一体全生态链系统服务，获取收入，实现企业价值。五维一体的全生态链的具体服务内容如下：

1、商业策划：市场调查、竞争策略分析、建筑设计顾问、产品再造、商业数据挖掘与分析、开发测算。

2、专业招商：业态规划、商家招商、主力店引入、租约谈判、品牌代理、开店选址。

3、整合营销：策划包装、案场代理、网络营销、区域行销、电话 Call 客。

4、运营管理：统一推广、统一管理、商家调整、租金预测、联动营销。

5、资产管理：公寓管理、商务楼宇管理、存量盘活、大宗交易、定制开发、资产升级改造、重塑价值。

公司的主要服务类型分为以下四种：

1、房地产营销代理服务：公司根据开发商需求，从市场定位、物业包装、项目推广、销售组织、办理签约等方面为开发商快速、优质地去化其所持物业，待销售完成后获取佣金或者超额佣金。营销代理服务包括普通代理模式、风险代理模式及全案营销模式。

普通代理模式公司仅获取基础代理佣金。

风险代理模式指代理机构根据项目的定位或者开发商已定位的产品进行销售判断，为开发商的销售风险进行前置承担，确保开发商能定期回款，从而保证开发商的营销效率、回款效率及物业去化效率；开发商为控制自身风险，与代理机构实行风险共担，利润共享，通常由代理机构向开发商支付一定的履约保证金，并由代理机构自行承担全部的营销推广费用；由于代理机构为开发商分担一部分风险，开发商通常会给予代理机构一定数额的销售奖励。

全案营销模式指开发商将项目推广费用和销售代理费用打包给代理机构，以实现有效控制开发商营销成本的代理方式。代理机构根据市场情况和专业判断，制定相应的营销策略，高效使用营销费用，完成销售任务；代理机构通过专业能力提高营销效率，从而降低推广成本，提升项目整体经济效益。

2、顾问策划业务：公司通过搜集和分析社会、政治、经济及市场信息环境，对房地产市场供需关系、目标客户、潜在客户、竞争情况等综合分析，为客户提供高质量的商业定位及招商策划方案。一般是为客户提供可行性报告、商业分析、商业规划等，获取顾问策划费用。

3、招商及运营业务：公司通过对物业的合理布局、业态组合规划、招商推广、品牌商家落户、主力店及散户招商、商场运营管理等，实现整个物业的价值提升。根据业务模式，可分为一般招商及运营业务和自持（自租）物业招商及运营业务。

4、房地产电商业务：公司利用互联网及移动互联网科技带来的产业变革契机，以垂直电商模式提供 O2O 房地产电子商务服务。公司利用商业地产门户网站麦吉铺、微信公众号、商家微信群等线上平台工具进行客户收集与客户需求引导，通过线下提供专业人员销售、招商、推广等服务，向开发商或者消费者获取服务费收入。

##### (二) 经营计划

报告期内，公司实现营业收入 73,001,783.20 元，较去年同期增加 6.41%；归属于母公司所有者的净利润为 2,775,092.69 元，本期实现扭亏为盈。公司营业收入实现正向增长，毛利率较去年同期增加 18.36%，



主要原因是公司加大成本管控，优化了人员薪酬结构和营销渠道成本等所致。

公司在未来的发展过程中，努力实现下述战略目标：

- 1、完善项目投资决策管理，控制风险代理项目风险。
- 2、布局全国商业市场，积极开拓城市控股公司，将公司优秀的管理理念，成熟的商业模式推广到各地的城市控股公司。
- 3、加快商业存量资产市场的布局。
- 4、完善公司产业链布局，将公司产品系列多元化，深度与开发商合作，提供从开发顾问、销售、招商、物业运营管理和存量资产管理的全链服务。
- 5、逐步进行业务转型，加大与互联网行业融合，并向新兴行业拓展业务。
- 6、加大其他业务行业探索，增加公司赢利点，实现公司多元化发展。

## （二） 行业情况

1、行业整体情况：随着中国经济的高速发展，在房地产历经的黄金十年中，享受到了资本、经济、人口等众多福利。近年来，房地产的行业调控持续增强，去库存基调高、压力大，对房地产带来了一定的政策性冲击。国家“十四五”规划中，继续强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

根据国家统计局数据显示，2023年房地产开发投资额110,913.00亿元，同比减少13.40%；房地产开发商业营业用房投资额8,055.00亿元，同比减少20.93%；房地产开发企业商品房销售面积111,735.00万平方米，同比减少13.90%；房地产开发企业施工房屋面积838,364.00万平方米，同比减少7.36%。

虽然房地产开发投资额、销售面积、施工面积总体呈下降趋势，但政府对于房地产的发展态度仍然是“稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”的宗旨。

虽然国家及各地房地产政策趋于收严，但国家提倡房地产健康发展，全国房地产行业仍处于整体稳定状态。

2、成都房地产政策：2017年成都楼市新政频发，从限购、限售、限贷、商品房规范、摇号买房再到户籍准入制度全方位对楼市进行调控，继2017年频发的严政策，2018年成都政府出台更严政策，发布《成都市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》（成办发〔2018〕17号）。2020年继续出台更严的限购政策，发布《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》（成办发〔2020〕83号）。直至2022年5月31日成都住建局发布了新的限购政策，限购政策较以前年度较宽松，社保不再要求24个月以上，二孩及以上家庭，可购买3套住宅；住宅市场的松动，会间接影响投资客的投资方向。2023年8月31日，《中国人民银行国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，将存量首套住房贷款利率进行了调整。成都各地区亦不再首套房贷款利率上进行加成，房地产政策进一步利好。

3、商业地产发展情况：房地产行业转型进程进一步加快，单一粗放的短平快开发、销售时代已经被改变，更多的资本选择进入商业地产。购物中心、写字楼、公寓、酒店随着时代的变迁，在人们的工作和生活中占有一定的地位。商业购物场所从过往单一的零售主转换为多形式、高体验的模式，并逐渐提高体验性业态的占比。随着消费者的需求越趋多元，购物已不是商场唯一的“表达”方式，而是更多地呈现出休闲、运动、娱乐、就餐、培训、教育等多方面的消费诉求。

4、房地产服务业：房地产服务业主要客户是各类开发商、物业持有者、投资者、商家，行业波动与整体房地产高度正向相关，同时也受整体经济环境、投资环境的影响。

## （三） 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

## 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	73,001,783.20	68,601,217.29	6.41%
毛利率%	29.65%	11.30%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,775,092.69	-4,447,907.57	162.39%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,910,901.02	-5,569,344.16	134.31%
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）	6.41%	-10.26%	-
加权平均净资产收益率%（依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）	4.41%	-12.85%	-
基本每股收益	0.11	-0.18	162.39%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	115,066,706.31	125,312,085.25	-8.18%
负债总计	70,974,777.61	83,839,961.60	-15.34%
归属于挂牌公司股东的净资产	44,708,224.94	41,933,132.25	6.62%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.84	1.72	6.62%
资产负债率%（母公司）	56.90%	53.13%	-
资产负债率%（合并）	61.68%	66.90%	-
流动比率	1.00	0.93	-
利息保障倍数	5.36	-4.01	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-9,906,500.70	6,979,306.38	-241.94%
应收账款周转率	1.77	1.40	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-8.18%	-18.02%	-
营业收入增长率%	6.41%	-43.12%	-
净利润增长率%	161.40%	-213.28%	-

## 三、 财务状况分析

### （一） 资产及负债状况分析

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	23,075,290.80	20.05%	29,084,612.32	23.21%	-20.66%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	11,241,317.99	9.77%	16,398,824.30	13.09%	-31.45%
预付款项	1,260,286.29	1.10%	391,126.12	0.31%	222.22%
固定资产	988,512.62	0.86%	1,580,757.87	1.26%	-37.47%
使用权资产	9,639,874.26	8.38%	11,270,196.34	8.99%	-14.47%
无形资产	37,333.25	0.03%	50,133.25	0.04%	-25.53%
短期借款	7,971,891.45	6.93%	4,140,000.00	3.30%	92.56%
应付账款	13,875,562.62	12.06%	22,687,408.63	18.10%	-38.84%
其他应付款	14,182,673.25	12.33%	21,673,515.38	17.30%	-34.56%
未分配利润	218,836.24	0.19%	-2,556,256.45	-2.04%	108.56%

### 项目重大变动原因:

报告期内，公司资产、负债项目重大变化原因如下：

- 1、货币资金减少 20.66%，主要原因系公司支付往来款增加所致。
- 2、应收账款减少 31.45%，主要原因系本期收回前期应收账款所致。
- 3、预付款项增加 222.22%，主要原因系本期增加项目预付款所致。
- 4、固定资产减少 37.47%，主要原因系计提固定资产折旧所致。
- 5、无形资产减少 25.53%，主要原因系计提无形资产摊销。
- 6、短期借款增加 92.56%，主要原因系本期新增位于高新区吉庆一路 288 号的房产向银行申请抵押贷款 496 万元所致。
- 7、应付账款减少 38.84%，主要原因系支付前期应付账款所致。
- 8、其他应付款减少 34.56%，主要原因系支付应付暂收款所致。
- 9、未分配利润增加 108.56%，主要原因系本期盈利所致。

## (二) 经营情况分析

### 1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	73,001,783.20	-	68,601,217.29	-	6.41%
营业成本	51,353,309.41	70.35%	60,850,794.80	88.70%	-15.61%
毛利率%	29.65%	-	11.30%	-	-
销售费用	2,862,577.24	3.92%	3,375,574.09	4.92%	-15.20%
管理费用	11,419,789.26	15.64%	14,731,845.83	21.47%	-22.48%
研发费用	155,687.66	0.21%	246,456.15	0.36%	-36.83%
财务费用	734,681.15	1.01%	749,923.85	1.09%	-2.03%
信用减值损失	-2,766,092.88	-3.79%	6,084,192.53	8.87%	145.46%
其他收益	211,389.57	0.29%	297,817.82	0.43%	-29.02%
投资收益	1,049,760.82	1.44%	-104,630.73	-0.15%	1,103.30%

资产处置收益	-13,064.94	-0.02%	288,375.41	0.42%	-104.53%
汇兑收益	-				
营业利润	4,588,057.84	6.28%	-5,144,483.61	-7.50%	-189.18%
营业外收入	410,125.11	0.56%	210,471.58	0.31%	94.86%
营业外支出	715,754.25	0.98%	131,928.13	0.19%	442.53%
净利润	2,619,805.05	3.59%	-4,266,971.76	-6.22%	161.40%

#### 项目重大变动原因:

报告期内，公司实现营业收入 73,001,783.20 元，较去年同期增加 6.41%；归属于母公司所有者的净利润为 2,775,092.69 元，本期实现扭亏为盈。部分经营指标都有较大幅度变化，具体原因如下：

1、营业成本同比下降 15.61%，主要原因系公司加大成本管控，优化了人员薪酬结构和营销渠道成本等所致。

2、管理费用同比下降 22.48%，主要原因是管理人员减少，职工薪酬减少所致。

3、研发费用同比下降 36.83%，主要原因是研发人员工资下降所致。

4、信用减值损失同比增加 145.46%，主要原因是本期 1 年以内其他应收款增加、前期其他应收款跨期坏账准备增加所致。

5、其他收益同比减少 29.02%，主要原因是本期增值税加计抵减、政府补助减少所致。

6、投资收益同比增加 1,103.30%，主要原因是本期处置长期股权投资产生收益所致。

7、资产处置收益同比减少 104.53%，主要原因是上期处置使用权资产产生收益所致。

8、营业外收入同比增加 94.86%，主要原因是本期存在无法支付的应付款结转至营业外收入所致。

9、营业外支出同比增加 442.53%，主要原因是本期存在项目未完成任务，导致保证金未全额退回所致。

## 2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	72,909,544.42	68,188,373.24	6.92%
其他业务收入	92,238.78	412,844.05	-77.66%
主营业务成本	50,583,371.15	59,974,047.58	-15.66%
其他业务成本	769,938.26	876,747.22	-12.18%

#### 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比
代理销售业务	55,791,443.22	42,022,077.01	24.68%	9.52%	-10.93%	17.29%
招商及运营业务	11,683,400.77	5,290,167.44	54.72%	4.69%	-44.48%	40.10%
顾问策划业务	5,434,700.43	3,271,126.70	39.81%	-10.73%	0.05%	-6.48%

#### 按地区分类分析:

□适用 √不适用

#### 收入构成变动的原因:

报告期内, 公司部分业务收入、成本有较大的变化, 具体情况如下:

1、公司其他业务收入减少 77.66%, 主要原因是本期公司投资性房地产租赁期间较去年同期减少所致; 其他业务成本减少 12.18%, 主要原因是本期出售部分投资性房产所致。

2、公司招商及运营业务成本同比减少 44.48%, 毛利率同比增加 40.10%, 主要原因是公司加大成本管控, 优化了人员薪酬结构所致。

#### 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	四川瑞畅达房地产代理有限公司	9,108,973.99	12.48%	否
2	北京城建成都置业有限公司	3,965,336.64	5.43%	否
3	四川凌跃美辰商业管理有限公司	2,266,103.99	3.10%	否
4	华硕电脑(重庆)有限公司	2,245,725.96	3.08%	否
5	四川金铎华晟商业管理有限公司	1,541,138.68	2.11%	否
合计		19,127,279.26	26.20%	-

#### 主要供应商情况

单位: 元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	成都小瑞找房科技有限公司	3,565,078.00	14.60%	否
2	成都好房屋领航房地产经纪有限公司	1,655,787.00	6.78%	否
3	四川到家了网络科技有限公司	1,467,380.25	6.01%	否
4	成都马上有房房地产经纪有限公司	1,196,140.00	4.90%	否
5	成都顺和安居房地产经纪有限公司	1,120,512.00	4.59%	否
合计		9,004,897.25	36.89%	-

### (三) 现金流量分析

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	-9,906,500.70	6,979,306.38	-241.94%
投资活动产生的现金流量净额	301,639.73	-1,346,510.31	122.40%
筹资活动产生的现金流量净额	3,595,539.45	-4,033,549.29	189.14%

#### 现金流量分析:

1、经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 16,885,807.08 元, 同比减少 241.94%, 主要原因是本期支付往来款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 1,648,150.04 元, 同比增加 122.40%, 主要原因是

上期对外投资金额较大，投资活动产生的现金流量金额为负数所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 7,629,088.74 元，同比增加 189.14%，主要原因是新增用位于高新区吉庆一路 288 号的房产向银行申请抵押贷款 496 万元所致。

#### 四、 投资状况分析

##### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都吉铺电子商务有限公司	控股子公司	房地产电商	1,000,000	11,220,997.24	7,892,054.93	10,796,386.71	210,167.72
重庆合力新港房地产顾问有限公司	控股子公司	商业地产销售代理	5,000,000	16,996,108.35	-9,742,229.99	2,200,860.43	-1,400,638.35
湖南新港联行置业有限公司	控股子公司	商业地产销售代理	5,000,000	8,842,526.33	4,826,914.68	9,818,961.89	2,151,351.15
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	控股子公司	商业地产销售代理	5,000,000	5,720,603.22	-2,706,858.65	13,134,272.72	1,945,457.69

##### 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
------	-------------	------

自贡国泓商业管理有限公司	主要从事商业地产招商运营、酒店经营管理业务	开拓自贡市场
成都新点位商贸有限公司	主要从事精酿啤酒智能打酒机研发、销售	开拓精酿啤酒机市场

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
绵阳承尚置业有限公司	新设	开拓绵阳市场，有助于提升公司业绩
重庆新越铭商业管理有限公司	新设	开拓重庆市场，有助于提升公司业绩
成都麦金铺电子商务有限公司	新设	开拓渠道市场，有助于提升公司业绩
成都麦旺铺电子商务有限公司	新设	开拓渠道市场，有助于提升公司业绩
成都麦瑞铺电子商务有限公司	新设	开拓渠道市场，有助于提升公司业绩
成都麦鑫铺电子商务有限公司	新设	开拓渠道市场，有助于提升公司业绩
四川蜀兴同创科技发展有限公司	非同一控制下的企业合并	开拓渠道市场，有助于提升公司业绩

#### (二) 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

#### (三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

#### (四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

### 五、 研发情况

#### (一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	155,687.66	246,456.15
研发支出占营业收入的比例%	0.21%	0.36%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

#### (二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
------	------	------

博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	2	2
研发人员合计	2	2
研发人员占员工总量的比例%	1.18%	1.13%

### (三) 专利情况

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

### (四) 研发项目情况

公司研发人员主要开发及维护“掌上房东”、“资产管理”、“售楼系统”“麦吉铺”“吉铺宝”等相关房产小程序。

## 六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

### (一) 应收款项减值

#### 1. 事项描述

如财务报表附注五(二)、(四)所述,截至2023年12月31日,新港联行合并财务报表账面应收账款余额为36,300,771.83元,坏账准备为25,059,453.84元,账面价值为11,241,317.99元,占资产总额的9.77%;其他应收款余额为45,275,881.14元,坏账准备为19,960,280.69元,账面价值为25,315,600.45元,占资产总额的22.00%;上述两项应收款项合计36,556,918.44元,占资产总额的31.77%。

对于应收款项的可收回性进行评估并进行减值测试涉及新港联行管理层(以下简称管理层)的重大会计估计和判断,由于应收款项账面价值重大且管理层的估计和判断具有较强的主观性,因此我们将应收款项减值确定为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

针对应收款项减值,我们执行的主要审计程序如下:

(1)了解及评价了新港联行与应收款项管理和坏账准备计提相关的关键内部控制设计的有效性,并测试了关键内部控制运行的有效性;

(2)了解了新港联行的信用政策、行业特点及信用风险特征,获取了管理层识别已发生信用减值的应收款项以及确定预期损失率所依据的数据及相关资料,评价管理层制定的相关会计政策是否符合企业会计准则的规定;

(3)结合获取的资料,检查了对于按照单项和按照信用风险组合确认坏账准备的区分标准是否适当;

(4)对于单项计提坏账准备的应收款项,复核了管理层基于客户的财务状况、历史信用损失情况以及对未来经济状况的预测等计提的预期信用损失是否充分;

(5)对于按照信用风险特征组合计提坏账的应收款项,获取并检查应收款项明细表和账龄分析表、坏账准备计提表,检查了新港联行应账款项的账龄迁徙情况、客户信誉情况及经营情况、预期信用损失判断等,并结合应收款项函证及期后回款检查,判断基于迁徙率模型所测算出的历史损失率及前瞻性调整的



合理性；

(6)分析计算了新港联行资产负债表日预期信用损失金额与应收款项余额之间的比率，比较前期坏账准备计提数和实际发生数，判断应收款项预期信用损失是否恰当；

(7)重新计算了管理层计提的应收款项坏账准备金额；

(8)对应收款项期末余额选取样本执行函证程序，并结合期后回款情况，评价应收款项坏账准备计提的合理性；

(9)检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二)收入确认

### 1.事项描述

如财务报表附注五(二十七)所述，2023年度，新港联行合并财务报表确认收入 73,001,783.20 元，由于营业收入是新港联行关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

### 2.审计应对

针对收入确认，我们执行的主要审计程序如下：

(1)评估新港联行收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2)对代理收入，抽取样本进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，核对至楼盘房号核实成交情况及银行回款情况；

(3)对招商运营收入，抽取样本进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，核对客户网签合同及收款单据情况；

(4)对资产负债表日前后确认的收入，检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间；

(5)结合应收账款函证程序，抽查收入确认的相关合同和单据，检查确认收入的真实性；

(6)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 七、 企业社会责任

适用 不适用

## 八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

## 九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、实际控制人不当控制的风险	截至 2023 年 12 月 31 日，张红兵合计持有公司股份 12,530,691 股，合计拥有公司 51.50%的股权，并拥有公司 81.11%的表决权。张红兵系公司的实际控制人，虽然公司已经建立了一系列制度能有效避免控股股东和实际控制人操纵公司和损害公司利益的情况发生。但控股股东和实际控制人仍可能凭借其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的方针政策、人事任免、经营决策等行为产生影响，从而可能影响公司的正常运营，给公司持续健康发展带来风险，公司存在股权集中及实际控制

	<p>人不当控制的风险。</p> <p><b>应对措施：</b>公司将持续优化董事会议事规则、监事会议事规则、股东大会议事规则等相关规则，不断完善公司内部治理和控制制度，提高增强监事会监督管理水平，避免控股股东和实际控制人凭借其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的人事任免、经营决策、对外投资、对外融资等重大事项产生不利影响。</p>
2、核心人员流失风险	<p>房地产中介服务业在实际经营中，以人力为核心资源，拥有丰富从业经验和对市场熟悉的人才，是企业日趋加剧的市场竞争中保证企业稳定发展的有力保障。虽然近年在行业内，已有部分企业在营销及市场拓展阶段采用互联网工具，但由于房产交易的特殊性，整个交易的最终实现仍需在线下完成，因而在可预见未来，互联网虽对房地产中介服务业带来一定改变，但并不能颠覆整个行业的发展，互联网可以优化和整合企业的部分资源及市场信息，但拥有客户资源的经纪人和熟悉区域市场的房地产销售策划人员仍是房地产中介服务业的核心资源，是企业发展赖以生存的基础。若公司没有优质的项目、不能提供具有竞争力的薪酬及完善的晋升体系，公司可能会面临核心人员流失的风险。</p> <p><b>应对措施：</b>公司将不断优化员工工作环境、完善薪酬体系、福利体系、制定人才培养计划、完善人才晋升通道、制定员工股权激励等多方位、全体系的人才政策。通过提升工资水平、提供完善的福利体系、完善人才的发展通道等，来识人、用人、留人、育人。最大程度上的保证公司核心管理团队的稳定和公司产品梯队的搭建。</p>
3、房地产政策风险	<p>近年来，房地产业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务企业的发展态势，受房地产行业的整体运行情况的影响较大。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业。如果公司不能及时准确理解国家这些政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务开展可能受到不利影响。</p> <p><b>应对措施：</b>公司将不断提升自身业务能力，扩大经营范围，适应政策发展变化。提前做好经营规划、应对风险预案等方式来化解和防范系统性风险。</p>
4、应收账款发生坏账的风险	<p>截至 2023 年 12 月 31 日，应收账款原值为 36,300,771.83 元，占当期营业收入的比重达 49.73%，应收账款占营业收入的比重较高；同时 1 年以上应收账款占总额的比重为 79.19%，应收账款周转率为 1.77，且部分应收账款涉及诉讼、房地产开发商资金周转压力加大等情形，公司的应收账款存在无法及时收回甚至无法收回的风险。应收账款金额较大，且部分账款涉及诉讼、存在较难收回的情况。</p> <p><b>应对措施：</b>公司的行业特征决定着公司应收账款比例较高，</p>

	<p>公司将建立完善的财务管理制度，对专款进行专人跟踪管理，定期检查账款回收情况，并在风险可预见的情况下，及时采取相关应对措施；同时完善应收账款的收款程序、制度，加强应收账款管理，保证应收账款回收安全。</p>
5、子公司管理风险	<p>公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立控股公司开展房地产经纪服务。截至 2023 年 12 月 31 日，公司的子公司、控股公司及其下属公司共计 44 家。鉴于存在上述经营模式，加之人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制定了一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对下属公司在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。</p> <p><b>应对措施：</b>公司将加大规范管理制度，定期对下属公司的管理人员进行培训，提高全体员工的风险把控意识；同时公司将定期对下属公司从组织、资源、资产、投资、财务、会计等各个方面进行抽查，必要时派驻公司管理人员到属地进行驻场管理。</p>
6、风险代理业务押金保证金无法回收风险	<p>公司开展风险代理业务，通常需要向开发商支付一定数额的项目履约保证金，截至 2023 年 12 月 31 日，公司保证金余额为 17,014,695.47 元，较 2022 年度末减少 27.36%，保证金余额虽然减少，但是金额仍较大，占 2023 年末总资产的比重达到 14.79%。如果公司不能完成开发商的业绩要求，会导致公司押金保证金不能及时、完整回收的风险。</p> <p><b>应对措施：</b>公司针对风险代理业务从期初评估、内部风控、人员培训、制度等方面做了改善，保证公司能及时达成开发商业绩目标，及时、完整收回公司保证金。</p>
7、涉及诉讼相关应收账款无法回收风险	<p>公司部分应收款项涉及诉讼，针对已经结案的诉讼案件，存在对方无力支付的情形导致公司应收账款无法收回；针对还在进行中的诉讼案件，因判决结果不确定性，若出现败诉，将可能会对公司未来的经营活动产生不利影响。</p> <p><b>应对措施：</b>公司针对诉讼案件较多的情况，一方面聘请有经验的代理律师，另一方面将完善财务坏账准备计提规则，完善财务管控工作，将诉讼风险逐步降低。</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

是否存在被调出创新层的风险

是 否

### 第三节 重大事件

#### 一、重大事件索引

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

#### (一)重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### 1、诉讼、仲裁事项

##### 2、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	1,073,207.64	2.43%
作为被告/被申请人	1,494,769.00	3.39%
作为第三人	0	0%
合计	2,567,976.64	5.82%

##### 3、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2023-001	原告/申请人	合同纠纷案	是	505,623.00	否	被告正在破产

						程序中，已申请债权
2023-002、2023-011	原告/申请人	合同纠纷案	是	648,709.89	否	已向法院申请强制执行
2023-004	原告/申请人	合同纠纷案	是	120,119.97	否	已收到被告支付的相关款项
2023-007、2023-042	原告/申请人	合同纠纷案	是	512,622.45	否	已收到被告支付的相关款项
2023-026	原告/申请人	合同纠纷案	是	1,392,029.87	否	已向法院申请强制执行
2023-028	原告/申请人	合同纠纷案	是	292,207.56	否	已向法院申请强制执行

**重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：**

- 1、2023-001 号案件：因被告正在破产程序中，已向破产管理人申请债权，对公司的生产经营、财务没有重大影响。
- 2、2023-002、2023-011、2023-026、2023-028 号案件：因被告未履行生效判决，公司已向法院申请强制执行，对公司的生产经营、财务没有重大影响。
- 3、2023-004、2023-007、2023-042 号案件：被告已支付相关判决款项，对公司的生产经营、财务没有重大影响。

**4、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**

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

**5、报告期内公司发生的关联交易情况**

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	0.00	0.00
销售产品、商品，提供劳务	2,000,000.00	0.00
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
其他	30,000,000.00	7,960,000.00
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	0.00	0.00
与关联方共同对外投资	0.00	0.00
提供财务资助	0.00	0.00
提供担保	0.00	0.00
委托理财	0.00	0.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0.00	0.00
贷款	0.00	0.00

### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联交易是公司业务快速发展和稳定经营中必不可少的环节，是合理且必要的。上述关联交易是关联方对公司业务发展的支持，不存在损害公司和其他股东利益的情形，不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而形成对关联方的依赖。

### 违规关联交易情况

适用 不适用

### 6、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	2016年4月25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	2016年4月25日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他	2016年4月25日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

### 超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司不存在超期未履行完毕的承诺事项。

### 7、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
成都市猛追湾街166号2栋14楼1401、1402、1403、1405号房产；高新区吉庆一路288号1栋-1层192号、193号、194号、195号、40号、41号房产	投资性房地产	抵押	16,423,074.52	14.27%	公司向华夏银行股份有限公司成都分行申请抵押贷款，用公司房产作为此次银行贷款抵押担保物。 公司向四川天府银行股份有限公司成都江汉支行申请抵押贷款，用公司房产作为此次银行贷款抵押担保物。
总计	-	-	16,423,074.52	14.27%	-

### 资产权利受限事项对公司的影响：

公司投资性房地产用于向银行抵押贷款，不会对公司生产经营产生不利影响。



## 第四节 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	16,000,900	65.76%	0	16,000,900	65.76%
	其中：控股股东、实际控制人	2,386,401	9.81%	-4,800	2,381,601	9.79%
	董事、监事、高管	2,778,901	11.42%	-4,800	2,774,101	11.40%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	8,332,500	34.24%	0	8,332,500	34.24%
	其中：控股股东、实际控制人	7,155,000	29.40%	0	7,155,000	29.40%
	董事、监事、高管	8,332,500	34.24%	0	8,332,500	34.24%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		24,333,400	-	0	24,333,400	-
普通股股东人数		33				

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	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	张红兵	9,541,401	-4,800	9,536,601	39.19%	7,155,000	2,381,601	0	0
2	成都恒信通达商业管理服务中心（有限合伙）	5,950,000	0	5,950,000	24.45%	0	5,950,000	0	0
3	成都恒美商业管理服务中心	2,550,000	0	2,550,000	10.48%	0	2,550,000	0	0

	(有限合伙)								
4	成都乾美商业管理服务中心(有限合伙)	1,700,000	0	1,700,000	6.99%	0	1,700,000	0	0
5	余小青	1,570,000	0	1,570,000	6.45%	1,177,500	392,500	0	0
6	深圳市德之青投资有限公司	1,303,400	0	1,303,400	5.36%	0	1,303,400	0	0
7	南京证券股份有限公司	994,672	-1,002	993,670	4.08%	0	993,670	0	0
8	黄广荣	0	577,943	577,943	2.38%	0	577,943	0	0
9	陈亚香	72,100	9,894	81,994	0.34%	0	81,994	0	0
10	李庆元	44,120	0	44,120	0.18%	0	44,120	0	0
<b>合计</b>		<b>23,725,693</b>	<b>582,035</b>	<b>24,307,728</b>	<b>99.89%</b>	<b>8,332,500</b>	<b>15,975,228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司实际控制人张红兵直接持股公司 9,536,601 股，持股比例为 39.19%；张红兵通过恒信通达间接持股公司 2,195,090 股，并为恒信通达执行事务合伙人，拥有公司 24.45%的表决权；张红兵通过恒美商业间接持股公司 25,500 股，并为恒美商业执行事务所合伙人，拥有公司 10.48%的表决权；张红兵通过乾美商业间接持股公司 773,500 股，并为乾美商业执行事务合伙人，拥有公司 6.99%的表决权；张红兵实际合计持有公司 12,530,691 股，合计拥有公司 51.50%的股权，并拥有公司 81.11%的表决权。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是 □否

公司控股股东、实际控制人张红兵。张红兵，男，1967年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南师范大学数学专业，本科学历。1990年9月至1993年2月，任东方电气集团东锅技校计算机室教师；1993年3月至1997年2月，任深圳和诚科技实业有限公司开发系统部副总经理；1997年3月至2007年6月，历任合能房地产开发有限公司营销策划总监、副总经理；2007年12月至2016年3月，任四川新港地产顾问有限公司法定代表人、执行董事；自2015年7月17日，张红兵担任公司总经理；自2016年3月31日至今，担任公司总经理兼董事长。

目前，张红兵合计持有公司 51.50%的股权，并拥有公司 81.11%的表决权，为公司控股股东和实际控制人，张红兵持有的公司股份不存在质押或其他争议的情形。

报告期内，控股股东、实际控制人未发生变化。

### 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

#### (一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

#### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

### 六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

### 七、 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

## 第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第六节 公司治理

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
张红兵	董事长	男	1967年9月	2022年5月20日	2025年5月19日	9,541,401	-4,800	9,536,601	39.19%
幸柯	董事、总经理	男	1985年11月	2022年5月20日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
张瑜钦	董事	女	1976年12月	2022年5月20日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
缪军	董事、财务总监	男	1981年12月	2022年5月20日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
余小青	董事	男	1971年7月	2022年5月20日	2025年5月19日	1,570,000	0	1,570,000	6.45%
李永洪	董事会秘书	男	1978年10月	2022年5月20日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
余翔	监事会主席	男	1981年6月	2022年5月20日	2023年3月8日	0	0	0	0.00%
龚莹莹	监事、监事会主席	女	1983年7月	2022年5月20日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
谢萧蔓	职工监事	女	1975年9月	2022年5月20日	2023年3月8日	0	0	0	0.00%
谭延周	职工监事	女	1992年10月	2023年3月8日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%
杨洞微	职工监事	女	1989年7月	2023年3月8日	2025年5月19日	0	0	0	0.00%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

报告期内，公司控股股东及实际控制人董事长张红兵与董事张瑜钦为夫妻关系。其他董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

## (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
余翔	监事会主席	离任	-	离职
谢萧蔓	职工监事	离任	-	离职
谭延周	职工监事	新任	职工监事	新任
杨洞微	职工监事	新任	职工监事	新任
龚莹莹	监事会主席	新任	监事会主席	新任

### 报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

谭延周，女，1992年10月出生，中国国籍，无境外居留权。2015年7月毕业于重庆大学国际经济与贸易专业；2015年7月至2016年4月在中信建投证券股份有限公司担任理财规划师；2016年4月至2017年11月在广州博冠光电科技股份有限公司担任证券事务代表；2018年3月至今在四川新港联行置业股份有限公司担任证券事务代表兼法务经理。

杨洞微，女，1989年7月出生，中国国籍，无境外居留权。2012年7月毕业于四川大学锦城学院会计专业；2012年7月至2013年11月在成都兴安利捷丰田汽车销售服务有限公司担任会计；2013年12月至今在四川新港联行置业股份有限公司担任会计。

## (三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	11	1	1	11
市场营销人员	131	177	178	130
财务人员	14	1	2	13
人事行政人员	19	3	8	14
研发人员	2	0	0	2
员工总计	177	182	189	170

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	0
本科	72	62
专科	93	98
专科以下	10	10
员工总计	177	170

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、人员变化

在报告期内，公司人员变动是生产经营活动中正常的人员变化。公司为销售型公司，市场营销人员的变动符合行业情况。

#### 2、人才引进

在报告期内，针对人才招聘、简历筛选、面试邀约等方面更加严谨，在招聘渠道方面，安排社会招聘、人才引进、内部推荐等方式全面打开招聘渠道。

#### 3、培训与开发

企业在不断发展过程中，同时建立了完善的培训体系，从新员工入职培训到专业技能培训，企业一直在密切关注人才的培养和发展。清晰的培养途径让企业员工找到适合发展的线路，也有效的推进企业高速成长。通过线下线上培训形式结合，全面覆盖在公司员工各类型培训。充分利用互联网优势，联合外部优秀师资，采购外部优秀课程达到企业核心竞争力的沉淀和传承。

#### 4、薪酬政策

在报告期内，公司依据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、公司《薪酬管理制度》等相关规定及制度，实施全员劳动合同制，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险和住房公积金。公司进行了同行业的薪酬调研，完善了员工薪酬制度，薪酬总体水平富有竞争力。

5、企业文化新港联行一直向着“杰出商业不动产综合服务商”的企业目标所奋斗，秉承“简单，高效”的企业理念，通过完善企业相关制度，组织各类企业年会、员工体育项目、节日关怀、个人福利关怀等活动和项目，让员工切实感受到“快乐工作，快乐生活”的企业精神。让新一代员工在工作和生活中得到快乐，达到和谐氛围。

#### 6、需要公司承担费用的离退休职工情况

目前没有需要公司承担费用的离退休职工。

### (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

### 三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

#### (一) 公司治理基本情况

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》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及其他相关法律、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。

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。

## (二) 监事会对监督事项的意见

公司监事会对公司 2023 年度各方面情况进行了检查，根据检查结果，出具以下独立意见：

### 1、公司依法运作情况：

根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》赋予的职责，监事会对公司的依法运作情况进行了审查。经审查，公司及公司董事会成员能够自觉执行国家相关的法律法规，不断提高董事、监事、高级管理人员的守法意识及业务水平，建立和逐步完善公司内部控制体系，有力的促进了公司的规范化运作。公司建立健全了各项内部控制管理制度，使得公司的管理不断规范，中小股东的利益得到了维护。公司法人治理结构日趋完善，股东大会、董事会的召开、决策程序合法有效。关联交易审议时关联方都能够主动回避。董事、高级管理人员勤勉尽责、奉公守法，无违反法律、法规、章程及损害股东和公司利益的行为。

### 2、财务报告情况：

监事会对公司财务状况和经营成果进行了检查，与公司董事会及相关的高管人员以及会计师事务所进行了沟通，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报告进行了审计，出具了无保留意见的审计报告。监事会认为：

(1) 年度报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

(2) 年度报告的内容和格式符合全国中小企业股份转让系统有限公司的各项规定，未发现公司 2023 年年度报告及摘要所包含的信息存在不符合实际的情况，公司 2023 年年度报告及摘要真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况。

(3) 提出本意见前，未发现参与年报编制和审议的人员存在违反保密规定的行为。

### 3、公司监事会对公司 2023 年度内控制度自我评价报告的意见：

根据国家相关的法律法规及全国中小企业股份转让系统有关规定，公司监事会对公司内部控制制度的执行情况进行了核查，对公司内部控制制度的自我评价报告进行了审议，并发表意见如下：公司建立了覆盖公司各环节的内部控制制度，内控体系进一步健全和完善，能适应公司管理的要求和发展的需要；公司深化内部风险评估、推进过程控制、加强监督检查等完善内部控制的系列工作，公司的风险评估、风险控制进一步落实，运行质量、管理效率进一步提高。公司重视社会责任，建立了完善的环境管理制度，不存在重大环保或其他重大社会安全问题，公司内部控制是有效的，从而保证了公司生产经营的正常进行。

## (三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

### 1、业务独立情况

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

### 2、人员独立情况

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

### 3、资产独立情况

公司资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有与开展业务有关的房屋所有权、机器设备和无形资产。公司的固定资产和无形资产产权清晰，权利归

属明确。

#### 4、机构独立情况

公司设置了独立的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### 5、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系，配备了专职的财务人员，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户或者混合纳税的情形。

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能够保持独立性，不存在影响公司自主经营的情况。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司建立了覆盖公司各环节的内部控制制度，目前能适应公司管理的要求和发展的需要。公司的会计核算体系、财务管理和风险控制等管理制度运行正常，本年度内未发现上述管理制度具有重大缺陷。在公司未来经营发展中，公司将结合自身发展实际需要，进一步完善内部控制制度，增强内部控制的执行力，使之适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

## 四、 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

## 第七节 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 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <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	中汇会审[2024]5385号	
审计机构名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	杭州市江干区钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座	
审计报告日期	2024年4月24日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	时斌	唐小琴
	3年	5年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	8年	
会计师事务所审计报酬（万元）	28万元	

### 审 计 报 告

中汇会审[2024]5385号

四川新港联行置业股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了四川新港联行置业股份有限公司(以下简称新港联行公司)财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了新港联行公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新港联行公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### (一) 应收款项减值

##### 1. 事项描述

如财务报表附注五(二)、(四)所述，截至 2023 年 12 月 31 日，新港联行合并财务报表账面应收账款余额为 36,300,771.83 元，坏账准备为 25,059,453.84 元，账面价值为 11,241,317.99 元，占资产总额的 9.77%；其他应收款余额为 45,275,881.14 元，坏账准备为 19,960,280.69 元，账面价值为 25,315,600.45 元，占资产总额的 22.00%；上述两项应收款项合计 36,556,918.44 元，占资产总额的 31.77%。

对于应收款项的可收回性进行评估并进行减值测试涉及新港联行管理层(以下简称管理层)的重大会计估计和判断，由于应收款项账面价值重大且管理层的估计和判断具有较强的主观性，因此我们将应收款项减值确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

针对应收款项减值，我们执行的主要审计程序如下：

(1)了解及评价了新港联行与应收款项管理和坏账准备计提相关的关键内部控制设计的有效性，并测试了关键内部控制运行的有效性；

(2)了解了新港联行的信用政策、行业特点及信用风险特征，获取了管理层识别已发生信用减值的应收款项以及确定预期损失率所依据的数据及相关资料，评价管理层制定的相关会计政策是否符合企业会计准则的规定；

(3)结合获取的资料，检查了对于按照单项和按照信用风险组合确认坏账准备的区分标准是否适当；

(4)对于单项计提坏账准备的应收款项，复核了管理层基于客户的财务状况、历史信用损失情况以及对未来经济状况的预测等计提的预期信用损失是否充分；

(5)对于按照信用风险特征组合计提坏账的应收款项，获取并检查应收款明细表和账龄分析表、坏账准备计提表，检查了新港联行应账款项的账龄迁徙情况、客户信誉情况及经营情况、预期信用损失判断等，并结合应收款项函证及期后回款检查，判断基于迁徙率模型所测算出的历史损失率及前瞻性调整的合理性；

(6)分析计算了新港联行资产负债表日预期信用损失金额与应收款项余额之间的比率，比较前期坏账准备计提数和实际发生数，判断应收款项预期信用损失是否恰当；

(7)重新计算了管理层计提的应收款项坏账准备金额；

(8)对应收款项期末余额选取样本执行函证程序，并结合期后回款情况，评价应收款项坏账准备计提的合理性；

(9)检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 收入确认

### 1. 事项描述

如财务报表附注五(二十七)所述，2023 年度，新港联行合并财务报表确认收入 73,001,783.20 元，由于营业收入是新港联行关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认，我们执行的主要审计程序如下：

(1)评估新港联行收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2)对代理收入，抽取样本进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，核对至楼盘房号核实成交情况及银行回款情况；

(3)对招商运营收入，抽取样本进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，核对客户网签合同及收款单据情况；

(4)对资产负债表日前后确认的收入，检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间；

(5)结合应收账款函证程序，抽查收入确认的相关合同和单据，检查确认收入的真实性；

(6)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任



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

在编制财务报表时，管理层负责评估新港联行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新港联行公司、终止运营或别无其他现实的选择。

新港联行公司治理层(以下简称治理层)负责监督新港联行公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新港联行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新港联行公司不能持续经营。

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

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



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

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：时斌  
(项目合伙人)

中国·杭州

中国注册会计师：唐小琴

报告日期：2024年4月24日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五(一)	23,075,290.80	29,084,612.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(二)	11,241,317.99	16,398,824.30
应收款项融资			

预付款项	五(三)	1,260,286.29	391,126.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(四)	25,315,600.45	21,910,155.94
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(五)	283,983.28	336,185.86
<b>流动资产合计</b>		<b>61,176,478.81</b>	<b>68,120,904.54</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	五(六)	1,448,872.83	1,646,748.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五(七)	27,122,091.20	26,471,531.82
固定资产	五(八)	988,512.62	1,580,757.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五(九)	9,639,874.26	11,270,196.34
无形资产	五(十)	37,333.25	50,133.25
开发支出			
商誉	五(十一)	1,441,791.30	1,439,845.15
长期待摊费用			
递延所得税资产	五(十二)	12,941,752.04	14,731,967.74
其他非流动资产	五(十三)	270,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>53,890,227.50</b>	<b>57,191,180.71</b>
<b>资产总计</b>		<b>115,066,706.31</b>	<b>125,312,085.25</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五(十四)	7,971,891.45	4,140,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	五(十五)	13,875,562.62	22,687,408.63
预收款项			
合同负债	五(十六)	3,920,073.03	3,805,751.70
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五(十七)	12,730,002.99	12,828,201.38
应交税费	五(十八)	7,101,341.20	6,351,077.74
其他应付款	五(十九)	14,182,673.25	21,673,515.38
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五(二十)	1,431,151.16	1,738,254.52
其他流动负债	五(二十一)	259,953.67	160,829.46
<b>流动负债合计</b>		<b>61,472,649.37</b>	<b>73,385,038.81</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五(二十二)	9,502,128.24	10,219,077.64
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	五(十二)		235,845.15
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,502,128.24</b>	<b>10,454,922.79</b>
<b>负债合计</b>		<b>70,974,777.61</b>	<b>83,839,961.60</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五(二十三)	24,333,400.00	24,333,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(二十四)	18,188,327.74	18,188,327.74
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(二十五)	1,967,660.96	1,967,660.96

一般风险准备			
未分配利润	五(二十六)	218,836.24	-2,556,256.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		44,708,224.94	41,933,132.25
少数股东权益		-616,296.24	-461,008.60
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>44,091,928.70</b>	<b>41,472,123.65</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>115,066,706.31</b>	<b>125,312,085.25</b>

法定代表人：张红兵

主管会计工作负责人：缪军

会计机构负责人：缪军

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,565,371.95	7,502,176.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六(一)	6,620,246.86	6,601,511.84
应收款项融资			
预付款项		316,644.40	163,172.60
其他应收款	十六(二)	30,452,610.47	22,939,556.48
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>43,954,873.68</b>	<b>37,206,417.09</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	十六(三)	17,120,361.64	17,096,434.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		21,647,314.23	18,343,931.12
固定资产		133,401.32	137,589.92

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		318,284.98	1,082,168.86
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,618,892.59	9,962,292.80
其他非流动资产		270,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>49,108,254.76</b>	<b>46,622,417.58</b>
<b>资产总计</b>		<b>93,063,128.44</b>	<b>83,828,834.67</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		7,971,891.45	4,140,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,259,146.78	4,032,377.28
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		6,916,249.12	6,757,931.25
应交税费		4,463,565.41	4,262,567.56
其他应付款		30,027,555.39	24,259,166.56
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		316,125.06	769,303.81
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>52,954,533.21</b>	<b>44,221,346.46</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			316,125.05
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			<b>316,125.05</b>

负债合计		52,954,533.21	44,537,471.51
所有者权益（或股东权益）：			
股本		24,333,400.00	24,333,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		17,810,324.25	17,810,324.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,967,660.96	1,967,660.96
一般风险准备			
未分配利润		-4,002,789.98	-4,820,022.05
所有者权益（或股东权益）合计		40,108,595.23	39,291,363.16
负债和所有者权益（或股东权益）合计		93,063,128.44	83,828,834.67

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年	2022年
一、营业总收入	五(二十七)	73,001,783.20	68,601,217.29
其中：营业收入		73,001,783.20	68,601,217.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		66,895,717.93	80,311,455.93
其中：营业成本	五(二十七)	51,353,309.41	60,850,794.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五(二十八)	369,673.21	356,861.21
销售费用	五(二十九)	2,862,577.24	3,375,574.09
管理费用	五(三十)	11,419,789.26	14,731,845.83
研发费用	五(三十一)	155,687.66	246,456.15
财务费用	五(三十二)	734,681.15	749,923.85

其中：利息费用		982,497.10	1,010,802.26
利息收入		290,234.58	299,115.72
加：其他收益	五(三十三)	211,389.57	297,817.82
投资收益（损失以“-”号填列）	五(三十四)	1,049,760.82	-104,630.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		-297,875.71	-802,630.73
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(三十五)	-2,766,092.88	6,084,192.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五(三十六)	-13,064.94	288,375.41
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		4,588,057.84	-5,144,483.61
加：营业外收入	五(三十七)	410,125.11	210,471.58
减：营业外支出	五(三十八)	715,754.25	131,928.13
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		4,282,428.70	-5,065,940.16
减：所得税费用	五(三十九)	1,662,623.65	-798,968.40
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		2,619,805.05	-4,266,971.76
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）		2,619,805.05	-4,266,971.76
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）		-155,287.64	180,935.81
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,775,092.69	-4,447,907.57
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的 金额			



(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		2,619,805.05	-4,266,971.76
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,775,092.69	-4,447,907.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-155,287.64	180,935.81
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.11	-0.18
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.11	-0.18

法定代表人：张红兵

主管会计工作负责人：缪军

会计机构负责人：缪军

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、营业收入</b>	十六(四)	22,142,809.96	21,679,325.15
减：营业成本	十六(四)	11,628,145.87	17,516,213.54
税金及附加		271,008.47	249,004.52
销售费用		609,433.11	560,097.12
管理费用		5,986,816.55	7,867,846.04
研发费用			
财务费用		333,232.33	221,251.30
其中：利息费用		377,007.28	281,140.06
利息收入		51,340.03	63,766.33
加：其他收益		24,132.85	68,286.02
投资收益（损失以“-”号填列）	十六(五)	595,063.29	-87,920.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-302,573.24	-785,920.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,472,737.49	-1,762,453.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,460,632.28	-6,517,175.14
加：营业外收入			130,000.00

减：营业外支出		300,000.00	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		1,160,632.28	-6,387,175.14
减：所得税费用		343,400.21	-1,568,798.66
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		817,232.07	-4,818,376.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		817,232.07	-4,818,376.48
（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>		817,232.07	-4,818,376.48
<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	2023 年	2022 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		80,041,448.52	76,118,505.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十)	16,073,763.60	36,254,775.52
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>96,115,212.12</b>	<b>112,373,280.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		42,395,850.80	39,442,978.34
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		25,878,586.79	39,537,268.77
支付的各项税费		2,314,475.12	4,079,177.89
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十)	35,432,800.11	22,334,549.33
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>106,021,712.82</b>	<b>105,393,974.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,906,500.70</b>	<b>6,979,306.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		393.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,538.88	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		450,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>521,931.95</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,259.43	346,510.31
投资支付的现金		100,000.00	1,000,000.00
质押贷款净增加额		-2,967.21	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>220,292.22</b>	<b>1,346,510.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>301,639.73</b>	<b>-1,346,510.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		7,960,000.00	4,140,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,741,603.17	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>10,701,603.17</b>	<b>4,140,000.00</b>
偿还债务支付的现金		4,140,000.00	5,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		323,508.11	251,843.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十)	2,642,555.61	2,921,705.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,106,063.72</b>	<b>8,173,549.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,595,539.45</b>	<b>-4,033,549.29</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>-6,009,321.52</b>	<b>1,599,246.78</b>
加：期初现金及现金等价物余额		29,084,612.32	27,485,365.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>23,075,290.80</b>	<b>29,084,612.32</b>

法定代表人：张红兵

主管会计工作负责人：缪军

会计机构负责人：缪军

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 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		23,414,261.20	31,598,236.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		511,763.55	984,721.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>23,926,024.75</b>	<b>32,582,958.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		8,091,515.46	10,698,132.52
支付给职工以及为职工支付的现金		8,645,211.69	16,651,850.61
支付的各项税费		1,075,039.55	2,133,605.15
支付其他与经营活动有关的现金		3,602,634.64	1,978,665.08
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>21,414,401.34</b>	<b>31,462,253.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,511,623.41</b>	<b>1,120,704.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		393.07	
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		30,202,981.04	4,375,086.79
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>30,203,374.11</b>	<b>4,375,086.79</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,377.71	33,077.52
投资支付的现金		326,500.00	610,000.00
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		42,710,376.11	7,021,161.35
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>43,092,253.82</b>	<b>7,664,238.87</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,888,879.71</b>	<b>-3,289,152.08</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,960,000.00	4,140,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		33,395,411.13	19,423,118.95
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>41,355,411.13</b>	<b>23,563,118.95</b>
偿还债务支付的现金		4,140,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		323,508.11	251,843.57
支付其他与筹资活动有关的现金		27,451,450.94	17,899,942.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>31,914,959.05</b>	<b>23,151,785.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,440,452.08</b>	<b>411,333.08</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>-936,804.22</b>	<b>-1,757,114.36</b>
加：期初现金及现金等价物余额		7,502,176.17	9,259,290.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,565,371.95</b>	<b>7,502,176.17</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023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	24,333,400.00				18,188,327.74				1,967,660.96		-2,556,256.45	-461,008.60	41,472,123.65
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	24,333,400.00				18,188,327.74				1,967,660.96		-2,556,256.45	-461,008.60	41,472,123.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,775,039.05	-155,234.00	2,619,805.05
（一）综合收益总额											2,775,039.05	-155,234.00	2,619,805.05
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>24,333,400.00</b>				<b>18,188,327.74</b>				<b>1,967,660.96</b>		<b>218,782.60</b>	<b>-616,242.60</b>	<b>44,091,928.70</b>



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	24,333,400.00				16,588,855.54				1,967,660.96		1,891,651.12	-641,944.41	44,139,623.21
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	24,333,400.00				16,588,855.54				1,967,660.96		1,891,651.12	-641,944.41	44,139,623.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,599,472.20						-4,447,907.57	180,935.81	-2,667,499.56
（一）综合收益总额											-4,447,907.57	180,935.81	-4,266,971.76
（二）所有者投入和减少资本					1,599,472.20								1,599,472.20
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益					1,599,472.20								1,599,472.20

的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>24,333,400.00</b>				<b>18,188,327.74</b>				<b>1,967,660.96</b>		<b>-2,556,256.45</b>	<b>-461,008.60</b>	<b>41,472,123.65</b>

法定代表人：张红兵

主管会计工作负责人：缪军

会计机构负责人：缪军

## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023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	24,333,400.00				17,810,324.25				1,967,660.96		-4,820,022.05	39,291,363.16
加：会计政策变更					-							
前期差错更正					-							
其他					-							
二、本年期初余额	24,333,400.00				17,810,324.25				1,967,660.96		-4,820,022.05	39,291,363.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											817,232.07	817,232.07
（一）综合收益总额											817,232.07	817,232.07
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本年期末余额</b>	<b>24,333,400.00</b>			<b>17,810,324.25</b>			<b>1,967,660.96</b>		<b>-4,002,789.98</b>	<b>40,108,595.23</b>	

项目	2022 年									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：	其他	专项储	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合

		优先 股	永续 债	其他		库存 股	综合 收益	备		险准备		计
一、上年期末余额	24,333,400.00				16,210,852.05				1,967,660.96		-1,645.57	42,510,267.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	24,333,400.00				16,210,852.05				1,967,660.96		-1,645.57	42,510,267.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,599,472.20						-4,818,376.48	-3,218,904.28
（一）综合收益总额											-4,818,376.48	-4,818,376.48
（二）所有者投入和减少资本					1,599,472.20							1,599,472.20
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,599,472.20							1,599,472.20
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												

1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>24,333,400.00</b>				<b>17,810,324.25</b>				<b>1,967,660.96</b>		<b>-4,820,022.05</b>	<b>39,291,363.16</b>

# 四川新港联行置业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

四川新港联行置业股份有限公司(以下简称公司或本公司)系于2016年4月11日经四川省工商行政管理局批准,在四川新港地产顾问有限公司(以下简称新港有限公司)的基础上整体变更设立,于2016年4月1日在四川省工商行政管理局登记注册,现持有统一社会信用代码为91510000782277791P的营业执照。公司注册地:成都青羊区西大街84号金色夏威夷A1301号。法定代表人:张红兵。公司现有注册资本为人民币2,433.34万元,总股本为2,433.34万股,每股面值人民币1元。

根据2016年3月30日发起人协议书及公司章程的规定,新港有限公司整体变更为股份有限公司,并以公司2015年10月31日经审计的账面净资产人民币11,596,510.05元,按1.1596:1的比例折成1,000万股(每股人民币1元)作为公司的股本,超过折股部分的净资产1,596,510.05元计入资本公积。本次变更业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)中汇会验[2016]0297号《验资报告》审验,并于2016年4月11日在四川省工商行政管理局办理了变更登记手续,张红兵、成都恒信通达商业管理服务中心(有限合伙)、成都乾美商业管理服务中心(有限合伙)按其原股权比例享有四川新港联行置业股份有限公司的股份。

2016年4月15日,公司召开股东大会,所有股东一致同意公司股本由1,000.00万元增加到1,150.00万元。同意本次150.00万元新增股本由新股东成都恒美商业管理服务中心(有限合伙)以现金增资。本次出资业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验,出具编号中汇会验[2016]2343号《验资报告》。

2016年10月19日,公司召开股东大会,所有股东一致同意公司注册资本实收资本由1,150.00万元增加到1,210.00万元。同意本次60.00万元新增股本分别由新股东华安证券股份有限公司以现金增资40.00万元、新股东南京证券股份有限公司以现金增资20万元。本次出资业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验,出具编号中汇会验[2016]4483号《验资报告》。本次增资后股权结构如下:张红兵持有550.00万股,持股比例45.45%;成都乾美商业管理服务中心(有限合伙)持有100.00万股,持股比例8.26%;成都恒信通达商业管理服务中心(有限合伙)持有350.00万股,持股比例28.93%;成都恒美商业管理服务中心(有限合伙)持有150.00万股,持股比例12.40%。华安证券股份有限公司持有40.00万股,持股比例3.31%;南京证券股份有限公司20.00万股,持股比例1.65%。

公司2017年9月7日召开的2017年第五次临时股东大会通过了2017年半年度权益分派方案,以公司总股本12,100,000股为基数,向全体股东每10股送红股2.00股,同时,以资本公积金向全体股东每10股转增5.00股。股权登记日为:2017年9月20日,除权解息日为:2017年9月21日。本次权益分派完成后公司总股本变为20,570,000股。

公司2018年1月27日召开的2018年第一次临时股东大会通过了《四川新港联行置业股份有限公司2018年第一次股票发行方案》的议案,议案主要内容如下:公司本次拟发行股份2,460,000.00股,每股价格为人民币4.08元,募集资金1,003.68万元,资本溢价757.68万元;原股东南京证券股份公司认购70.00万股,张红兵认购19.00万股,新增股东余小青认购157.00万股。本次变更后股权结构如下:张红兵持有954.00万股,持股比例41.42%;成都乾美商业管理服务中心(有限合伙)持有170.00万股,持股比例7.38%;成都恒信通达商业管理服务中心(有限合伙)持有595.00万股,持股比例25.84%;成都恒美商业管理服务中心(有限合伙)持有255.00万股,持股比例11.07%。华安证券股份有限公司持有68.00万股,持股比例2.95%;南京证券股份有限公司持有104.00万股,持股比例4.52%,余小青持有157.00万股,持股比例6.82%。本次出资业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验,出具编号中汇会验[2018]0169号《验资报告》。

公司2019年7月18日召开的2019年第一次临时股东大会通过了《四川新港联行置业



股份有限公司 2019 年第一次股票发行方案》的议案，议案主要内容如下：公司本次拟发行股份 1,303,400.00 股收购深圳市德之青投资有限公司持有深圳吉铺电子商务有限公司 49% 的股份，每股价格为人民币 5.72 元。本次变更后总股本为 2,433.34 万元，股权结构如下：张红兵持有 954.00 万股，持股比例 39.21%；成都乾美商业管理服务中心(有限合伙)持有 170.00 万股，持股比例 6.99%；成都恒信通达商业管理服务中心(有限合伙)持有 595.00 万股，持股比例 24.45%；成都恒美商业管理服务中心(有限合伙)持有 255.00 万股，持股比例 10.48%。华安证券股份有限公司持有 67.30 万股，持股比例 2.78%；南京证券股份有限公司持有 99.80 万股，持股比例 4.10%，余小青持有 157.00 万股，持股比例 6.45%。本次出资业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验，出具编号中汇会验[2019]4261 号《验资报告》。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构。公司下设总经办、财务部、企管中心、市场部等主要职能部门。

本公司属房地产咨询行业。主要经营活动为：(以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)房地产中介服务；房地产租赁经营；商务服务业；物业管理；软件和信息技术服务业；网上贸易代理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

本财务报表及财务报表附注已于 2024 年 4 月 24 日经公司第三届董事会第十次会议批准对外报出

## (二) 合并范围

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 44 家，详见附注八“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 7 家，无注销和转让子公司，详见附注七“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2023 年修订)》的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见本附注三(十一)、本附注三(十二)、本附注三(十五)、本附注三(十七)和本附注三(二十一)等相关说明。

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### (四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。  
本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### (五) 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
单项金额重大的应收款项	应收账款——占单项计提总额应收账款账面余额 5%以上的款项；其他应收款——余额列前五位的其他应收款。
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	占应收账款账面余额 5%以上的款项。
本期重要的应收款项核销	占单项计提总额 5%以上的应收款项。
重大的账龄超过 1 年的预付款项	占预付账款账面余额 5%以上的款项。
大额的账龄超过 1 年的应付款项	应付账款——占应付账款账面余额 5%以上的款项；其他应付款——占其他应付款账面余额 5%以上的款项。
重要的账龄超过 1 年的合同负债	占账龄超过 1 年的合同负债总额 5%以上的款项。
重要的非全资子公司	收入总额超过合并总收入 5%的子公司。
重要的合营企业或联营企业	来源于合营企业或联营企业的投资收益(损失以绝对金额计算)占合并报表净利润的 5%以上的企业。

### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或留存收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

### 3. 企业合并中有关交易费用的处理

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。

## (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1. 控制的判断标准及合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

### 2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制

方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

### 3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十三）“长期股权投资”或本附注三（九）“金融工具”。

### 5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

#### （1）金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(二十一)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的分类和后续计量

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

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产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。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，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。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规定之后发生的某一事件相联系，应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。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及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

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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 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

该类金融负债按照本附注三(九)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

#### 3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(九)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(二十一)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

### (4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

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

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终

止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

### 3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

### 4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

### 5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款以及本附注三(九)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司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，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务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

### 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

### (十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### (十一) 应收账款减值

#### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

#### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

#### 4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

### (十二) 其他应收款减值

#### 1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(十一)5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的



现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算其他应收款账龄。

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

### (十三) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。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决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。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。

2. 长期股权投资的初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、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；购买方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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作

为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。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也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

### 3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始

投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

#### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

##### (1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

##### (2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

#### (十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货

改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## (十五) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

### 2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

### 3. 固定资产的折旧方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	平均年限	5	5	19.00
电子及其他设备	平均年限	5	3	19.40

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 4. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## (十六) 借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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) 暂停资本化：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。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

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

#### 3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

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(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### (十七) 无形资产

#### 1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

#### 2. 无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定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。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；

(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5
商标权	预计受益期限	10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

### 3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(十)；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，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### (十九) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

### (二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### 2. 离职后福利的会计处理方法

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，企业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

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

#### 3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设



定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## (二十一) 收入

### 1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司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) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(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。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

### 2. 本公司收入的具体确认原则

本公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、房地产招商及运营收入、房地产电商收入等，收入确认原则如下：

本公司按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。

#### (1) 房地产代理销售收入

本公司在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

#### (2) 房地产顾问策划收入

本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。在收到首期款时作为预收账款入账，在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现；在提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问策划业务收入。

#### (3) 房地产招商及运营收入

公司按照结算方式不同将招商及运营服务收入分为两类：一类为公司在提供服务后，按照合同的约定确认招商及运营收入的实现；另一类为公司为所服务的商业地产业主招商成功后，按照合同约定的服务费比率计算应收取的费用，确认招商服务收入的实现。

#### (4) 房地产电商收入

根据合同约定，本公司通过自身的网络或移动终端平台发布房屋出售信息，房屋购买者可以通过公司网站或公司的移动终端平台获取优惠券或直接到相关的楼盘参加购房的优惠



活动。购房者在参加优惠活动时会向本公司缴纳一定的预付款，根据本公司与开发商事前商定的促销政策，在合同约定的期间内，凡与开发商签订了购房合同并享受促销优惠的购房者，其享受优惠活动缴纳的预付款全额归公司所有，凡在约定的期限内购买者未与开发商签订购房合同，要求退回预付款的，本公司全额退回。因此公司对该类收入的确认原则为：已提供的服务达到合同约定的确认条款，即购房者已与开发商签订购房协议时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现，则公司收取的促销活动预收款确认为公司收入。

## (二十二) 政府补助

### 1. 政府补助的分类

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

### 2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合条件企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

### 3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。(3) 按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

## (二十四) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

### 1. 承租人

#### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司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，本公司将剩余金额计入当期损益。

#### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

#### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

## 2. 出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注三(九)“金融工具”进行会计处理。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。

## (二十五) 重大会计判断和估计说明

本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，本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、估计和假设是基于本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本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。本公司对前述判断、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，本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. 租赁的分类

本公司作为出租人时，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作出分析和判断。

### 2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。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。本公司考虑历史统计数据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。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

### 3. 非金融非流动资产减值

本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。本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。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值,要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时,本公司需要估计未来来自资产组的现金流量,同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### 4. 折旧和摊销

本公司对采用成本模式计量的投资性房地产、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。本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。使用寿命是本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,本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本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

本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。

#### 7. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时,本公司采用可获得的可观察市场数据;如果无法获得第一层次输入值,则聘用第三方有资质的评估机构进行估值,在此过程中本公司管理层与其紧密合作,以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十)“公允价值”披露。

## (二十六) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明,金额单位为人民币元。

### 1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号,以下简称“解释16号”),本公司自2023年1月1日起执行其中“关于单项交易产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”的规定。	[注]

[注 1]关于单项交易产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,解释16号规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定,企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司自2023年1月1日起执行解释16号中“关于单项交易产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”的规定,对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至该解释施行日之间发生的上述交易进行追溯调整;对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因上述单项交易而确认的资产和负债,产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异进行追溯调整,并将累计影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目,执行解释16号对公司财务报表未产生影响。

### 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

##### (二) 税收优惠及批文

根据国家税务总局公告2023年第6号《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，自2023年1月1日至2024年12月31日，将小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；根据国家税务总局公告2022年第13号《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》，自2022年1月1日至2024年12月31日，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司成都新港奥莱商业经营管理有限公司、成都五坊街商业管理有限公司、深圳吉铺电子商务有限公司、深圳吉铺投资有限公司、成都吉铺电子商务有限公司、湖南吉铺电子商务有限公司、重庆麦吉铺电子商务有限公司、成都麦好铺电子商务有限公司、成都麦佳铺电子商务有限公司、成都麦优铺电子商务有限公司、深圳新港汇智投资有限公司、重庆合力新港房地产顾问有限公司、重庆新港汇智商业经营管理有限公司成都力联文化传播有限公司、北京新港远景房地产顾问有限公司、湖南新港联行置业有限公司、湖南汇力新港房地产代理有限公司、贵州新港汇智房地产顾问有限公司、西安新港汇智房地产顾问有限公司、青海新港联行置业有限公司、成都宜室宜家商业管理有限公司、四川新港酒店管理有限公司、成都新港正信房地产营销策划有限责任公司、四川泰瑞汇智商业管理有限公司、成都万鑫展业商业管理有限公司、成都嘉瑞汇智商业管理有限公司、成都新港智优科技有限公司、南宁新港联行置业有限公司、绵阳领鑫房地产营销策划有限公司、成都百郦商业管理有限公司、重庆千番商业运营管理有限公司、四川蜀兴同创科技发展有限公司、绵阳承尚置业有限公司符合小型微利企业的认定，故2023年度按20%的税率缴纳企业所得税。

#### 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别说明，期初系指2023年1月1日，期末系指2023年12月31日；本期系指2023年度，上年系指2022年度。金额单位为人民币元。

##### (一) 货币资金

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

库存现金	-	5,721.05
银行存款	23,075,290.80	29,078,891.27
合计	23,075,290.80	29,084,612.32

## (二) 应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	7,555,025.68	8,762,409.56
1-2年	3,087,652.21	8,557,503.00
2-3年	4,889,572.02	3,519,079.06
3年以上	20,768,521.92	25,306,134.09
合计	36,300,771.83	46,145,125.71

其中：账龄超过三年的单项金额重大的应收账款：

客户名称	账龄超过三年的单项金额重大的应收账款	账龄较长的原因及可收回性
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	该企业为被执行人，但无执行资产，预计无法收回
重庆天江坤宸置业有限公司	1,076,570.90	该企业为被执行人，但无执行资产，预计无法收回

### 2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,620,456.01	18.24	6,620,456.01	100.00	-
按组合计提坏账准备	29,680,315.82	81.76	18,438,997.83	62.13	11,241,317.99
其中：账龄组合	29,680,315.82	100.00	18,438,997.83	62.13	11,241,317.99
合计	36,300,771.83	100.00	25,059,453.84	69.03	11,241,317.99

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,914,755.28	12.82	5,914,755.28	100.00	-
按组合计提坏账准备	40,230,370.43	87.18	23,831,546.13	59.24	16,398,824.30
其中：账龄组合	40,230,370.43	100.00	23,831,546.13	59.24	16,398,824.30

合 计	46,145,125.71	100.00	29,746,301.41	64.46	16,398,824.30
-----	---------------	--------	---------------	-------	---------------

(1) 按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	3,205,311.01	3,205,311.01	3,205,311.01	100.00	对方未履行判决, 预计无法收回
重庆天江坤宸置业有限公司	1,076,570.90	1,076,570.90	1,076,570.90	1,076,570.90	100.00	对方为失信人, 预计无法收回
重庆恒鑫投资管理有限公司	402,886.72	402,886.72	-	-	-	对方已注销, 预计无法收回
成都市圣沅房地产开发有限公司	330,800.97	330,800.97	330,800.97	330,800.97	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
四川省味道长东坡饮食文化传播有限公司	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
四川博盛房地产开发有限公司	153,277.68	153,277.68	153,277.68	153,277.68	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
重庆爱利福天东置业有限公司	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
贵州铜仁锦江置业有限公司	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
重庆市黔江区城市建设投资(集团)有限公司	120,500.00	120,500.00	120,500.00	120,500.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
吴川市鼎龙置业有限公司	64,273.00	64,273.00	64,273.00	64,273.00	100.00	对方为失信人, 预计无法收回
湖南美达房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
贵州九牛犇房地产开发有限公司	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
成都汉飞房地产开发有限公司	31,135.00	31,135.00	-	-	100.00	对方为失信人, 预计无法收回
成都锦棣置业有限责任公司	-	-	30,000.00	30,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
融创西南房地产开发(集团)有限公司	-	-	49,847.00	49,847.00	100.00	对方为失信人, 预计无法收回
南宁居乐惠网络科技有限公司	-	-	1,059,875.45	1,059,875.45	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
小 计	5,914,755.28	5,914,755.28	6,620,456.01	6,620,456.01	100.00	

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	29,680,315.82	18,438,997.83	62.13



其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	7,501,909.68	776,441.46	10.35
1-2年	3,076,495.21	944,344.26	30.70
2-3年	4,091,202.02	1,707,503.20	41.74
3年以上	15,010,708.91	15,010,708.91	100.00
小 计	29,680,315.82	18,438,997.83	62.13

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	5,914,755.28	3,378,943.10	31,135.00	2,642,107.37	-	6,620,456.01
按组合计提坏账准备	23,831,546.13	-5,392,548.30	-	-	-	18,438,997.83
小 计	29,746,301.41	-2,013,605.20	31,135.00	2,642,107.37	-	25,059,453.84

4. 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	596,826.83

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
重庆恒鑫投资管理有限公司	佣金	402,886.72	对方已注销	董事会及监事会审议	否

5. 按欠款方归集的期末数前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末数	合同资产期末数	应收账款和合同资产期末数	占应收账款和合同资产期末合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末数
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	-	3,205,311.01	8.83	3,205,311.01
四川融城智云房地产代理有限公司	2,307,604.21	-	2,307,604.21	6.36	963,101.19
舜鸿地产(成都)有限公司	2,109,259.90	-	2,109,259.90	5.81	789,482.86
四川瑞畅达房地产代理有限公司	1,577,610.79	-	1,577,610.79	4.35	484,254.84
北京城建成都置业有限公司	1,442,472.84	-	1,442,472.84	3.97	149,294.75
小 计	10,642,258.75	-	10,642,258.75	29.32	5,591,444.65

### (三) 预付款项

#### 1. 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,151,447.15	91.36	206,665.72	52.85
1-2年	-	-	92,322.14	23.60
2-3年	92,322.14	7.33	62,284.41	15.92
3年以上	16,517.00	1.31	29,853.85	7.63
合 计	1,260,286.29	100.00	391,126.12	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末数前五名的预付款情况

单位名称	期末数	占预付款项期末合计数的比例 (%)
四川鑫洲文化传播有限公司	395,833.00	31.41
四川精开广告装饰有限公司	150,000.00	11.90
成都商选鑫铺房地产经纪有限公司	136,000.00	10.79
长沙市岳麓区润兴艺术咨询服务部	95,229.24	7.56
成都市沪宁商业管理有限公司	75,289.40	5.97
小 计	852,351.64	67.63

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (四) 其他应收款

#### 1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	45,275,881.14	19,960,280.69	25,315,600.45	39,044,203.55	17,134,047.61	21,910,155.94

#### 2. 其他应收款

##### (1)按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	17,014,695.47	23,422,320.87

备用金	2,859,458.62	2,434,432.05
代收代付款	25,401,727.05	13,187,450.63
小计	45,275,881.14	39,044,203.55

(2)按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	17,009,764.95	4,367,604.82
1-2年	3,243,905.60	16,450,688.89
2-3年	16,402,998.15	11,500,950.61
3年以上	8,619,212.44	6,724,959.23
其中：3-4年	4,281,378.21	2,312,241.00
4-5年	2,305,116.00	461,397.98
5年以上	2,032,718.23	3,951,320.25
小计	45,275,881.14	39,044,203.55

账龄超过三年的单项金额重大的其他应收款说明：

单位名称	期末数	账龄较长的原因及可收回性
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	4,070,894.00	包销款，项目未结束，结束后可以收回

(3)按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	488,344.44	1.08	488,344.44	100.00	-
按组合计提坏账准备	44,787,536.70	98.92	19,471,936.25	43.48	25,315,600.45
合计	45,275,881.14	100.00	19,960,280.69	44.09	25,315,600.45

续上表：

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,468,344.44	6.32	2,468,344.44	100.00	-
按组合计提坏账准备	36,575,859.11	93.68	14,665,703.17	40.10	21,910,155.94
合计	39,044,203.55	100.00	17,134,047.61	43.88	21,910,155.94

1) 按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
成都双流和骏置业有限公司	1,980,000.00	1,980,000.00	-	-	-	为被执行人,预计无法收回
成都华霖商贸有限责任公司	488,344.44	488,344.44	488,344.44	488,344.44	100.00	为被执行人,预计无法收回
合计	2,468,344.44	2,468,344.44	488,344.44	488,344.44	100.00	

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	44,787,536.70	19,471,936.25	43.48

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	17,009,764.95	850,488.24	5.00
1-2年	3,243,905.60	648,781.12	20.00
2-3年	16,402,998.15	9,841,798.89	60.00
3-4年	4,281,378.21	4,281,378.21	100.00
4-5年	2,305,116.00	2,305,116.00	100.00
5年以上	1,544,373.79	1,544,373.79	100.00
小计	44,787,536.70	19,471,936.25	43.48

3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
2023年1月1日余额	14,665,703.17	-	2,468,344.44	17,134,047.61
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	4,810,833.08	-	-	4,810,833.08
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	4,600.00	-	1,980,000.00	1,984,600.00

其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	19,471,936.25	-	488,344.44	19,960,280.69

#### (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	2,468,344.44	-	-	1,980,000.00	-	488,344.44
按组合计提坏账准备	14,665,703.17	4,810,833.08	-	4,600.00	-	19,471,936.25
小计	17,134,047.61	4,810,833.08	-	1,984,600.00	-	19,960,280.69

#### (5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,984,600.00

#### 其中重要的其他应收款核销情况:

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
成都双流和骏置业有限公司	保证金	1,980,000.00	为被执行人,公司经营异常,无法收回	否

#### (6) 按欠款方归集的期末数前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末数	账龄	占其他应收款期末合计数的比例(%)	坏账准备期末数
成都市洪村置业有限公司	代收代付款	6,654,486.00	1年以内	14.70	332,724.30
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	保证金	4,070,894.00	[注]	8.99	3,085,828.40
成都市新华创智文化产业投资有限公司	代收代付款	3,408,273.50	1年以内	7.53	170,413.68
金证同洲 one5 客户	代收代付款	2,274,234.60	1年以内	5.02	113,711.73
岳琴 5-1-106	代收代付款	1,692,116.00	2-3年	3.74	1,015,269.60
小计		18,100,004.10		38.9	4,717,947.71

[注]: 2-3年 2,462,664.00元, 3-4年 1,608,230.00元

#### (五) 其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣进项税	84,903.88	137,106.46
预付企业所得税	199,079.40	199,079.40
合计	283,983.28	336,185.86

## (六) 长期股权投资

### 1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,448,872.83	-	1,448,872.83	1,646,748.54	-	1,646,748.54

### 2. 对联营企业投资

被投资单位名称	期初数	减值准备 期初数	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益变动
联营企业						
自贡国泓商业管理有限公司	639,149.14	-	-	-	-302,573.24	-
成都美家直选信息技术有限公司	526,806.98	-	-	-	-26,940.60	-
成都影峰科技有限公司	480,792.42	-	-	-	-1,688.38	-
成都新点位商贸有限公司	-	-	100,000.00	-	33,326.51	-
合 计	1,646,748.54	-	100,000.00	-	-297,875.71	-

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备 期末数
	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
联营企业						
自贡国泓商业管理有限公司	-	-	-	-	336,575.90	-
成都美家直选信息技术有限公司	-	-	-	-	499,866.38	-
成都影峰科技有限公司	-	-	-	-	479,104.04	-
成都新点位商贸有限公司	-	-	-	-	133,326.51	-
合 计	-	-	-	-	1,448,872.83	-

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (七) 投资性房地产

### 1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物

(1) 账面原值		
1) 期初数		31,444,746.19
2) 本期增加		4,065,546.73
外购		4,065,546.73
3) 本期减少		2,552,612.68
处置		2,552,612.68
4) 期末数		32,957,680.24
(2) 累计折旧和累计摊销		
1) 期初数		4,973,214.37
2) 本期增加		993,054.26
计提或摊销		993,054.26
3) 本期减少		130,679.59
处置		130,679.59
4) 期末数		5,835,589.04
(3) 账面价值		
1) 期末账面价值		27,122,091.20
2) 期初账面价值		26,471,531.82

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
新疆光银	386,454.60	拟对外出售
中房瑞致小区 5#-219 商铺	229,439.93	拟对外出售

4. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的投资性房地产详见本附注五(四十二)“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

## (八) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	988,512.62	1,580,757.87
固定资产清理	-	-

合 计	988,512.62	1,580,757.87
-----	------------	--------------

## 2. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	运输工具	电子及其他设备	合 计
(1) 账面原值			
1) 期初数	4,592,040.24	1,183,139.60	5,775,179.84
2) 本期增加	-	57,195.60	57,195.60
购置	-	57,195.60	57,195.60
3) 本期减少	-	57,522.12	57,522.12
处置或报废	-	57,522.12	57,522.12
4) 期末数	4,592,040.24	1,182,813.08	5,774,853.32
(2) 累计折旧			
1) 期初数	3,184,991.48	1,009,430.49	4,194,421.97
2) 本期增加	559,532.01	73,304.08	632,836.09
计提	559,532.01	73,304.08	632,836.09
3) 本期减少	-	40,917.36	40,917.36
处置或报废	-	40,917.36	40,917.36
4) 期末数	3,744,523.49	1,041,817.21	4,786,340.70
(3) 账面价值			
1) 期末账面价值	847,516.75	140,995.87	988,512.62
2) 期初账面价值	1,407,048.76	173,709.11	1,580,757.87

[注] 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 2,227,733.01 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

## (九) 使用权资产

### 1. 明细情况

项 目	房屋及建筑物
(1) 账面原值	
1) 期初数	12,694,447.82



2) 本期增加	453,903.63
①租赁	453,903.63
3) 本期减少	690,406.24
①处置	690,406.24
4) 期末数	12,457,945.21
(2) 累计折旧	
1) 期初数	1,424,251.48
2) 本期增加	2,084,225.71
①计提	2,084,225.71
3) 本期减少	690,406.24
①处置	690,406.24
4) 期末数	2,818,070.95
(3) 账面价值	
1) 期末账面价值	9,639,874.26
2) 期初账面价值	11,270,196.34

2. 期末使用权资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

## (十) 无形资产

### 1. 明细情况

项 目	商标权	软件	合 计
(1) 账面原值			
1) 期初数	128,000.00	198,640.77	326,640.77
2) 本期增加	-	-	-
①购置	-	-	-
3) 本期减少	-	-	-
①处置	-	-	-
4) 期末数	128,000.00	198,640.77	326,640.77
(2) 累计摊销			
1) 期初数	77,866.75	198,640.77	276,507.52
2) 本期增加	12,800.00	-	12,800.00

①计提	12,800.00	-	12,800.00
3) 本期减少	-	-	-
①处置	-	-	-
4) 期末数	90,666.75	198,640.77	289,307.52
(3) 账面价值			
1) 期末账面价值	37,333.25	-	37,333.25
2) 期初账面价值	50,133.25	-	50,133.25

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (十一) 商誉

### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
湖南新港联行置业有限公司	6,159.46	-	-	-	-	6,159.46
深圳吉铺电子商务有限公司	1,433,685.69	-	-	-	-	1,433,685.69
四川蜀兴同创科技发展有限公司	-	1,946.15	-	-	-	1,946.15
合计	1,439,845.15	1,946.15	-	-	-	1,441,791.30

### 2. 商誉减值准备

根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

### 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称	商誉金额	所在资产组或资产组组合的相关信息
湖南新港联行置业有限公司	6,159.46	该商誉系新港联行收购其子公司湖南新港联行置业有限公司时形成，湖南新港联行置业有限公司作为独立的法人实体，以其作为相应商誉所在的资产组
深圳吉铺电子商务有限公司	1,433,685.69	该商誉系新港联行收购其子公司深圳吉铺电子商务有限公司时形成，深圳吉铺电子商务有限公司作为独立的法人实体，以其作为相应商誉所在的资产组
四川蜀兴同创科技发展有限公司	1,946.15	该商誉系新港联行收购其子公司四川蜀兴同创科技发展有限公司时形成，四川蜀兴同创科技发展有限公司作为独立的法人实体，以其作为相应商誉所在的资产组

### 4. 商誉减值测试及减值准备计提方法

本公司将湖南新港联行置业有限公司、深圳吉铺电子商务有限公司、四川蜀兴同创科技发展有限公司项目认定为资产组，本年末商誉所在资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组组合一致。各资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定。湖南新港联行置业有限公司、深圳吉铺电子商务有限公司、四川蜀兴同创科技发展有限公司未来现金流量基于财务预算确定，以及未来估计增长率和折现率为基准计算。该增长率基于相关行业的长期平均增长率，并且不超过该行业的长期平均增长率。在预计未来现金流量时使用

的其他关键假设还有：预算销售额及预算毛利率的现金流入/流出的估计，这些估计基于各资产组产生现金的以往表现及对市场发展的期望。

#### 5. 商誉减值测试的影响

本公司进行商誉减值测试后发现，湖南新港联行置业有限公司、深圳吉铺电子商务有限公司、四川蜀兴同创科技发展有限公司项目可回收金额高于其账面价值。

### (十二) 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	期末数		期初数	
	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
坏账准备	34,262,744.94	8,565,686.25	38,290,660.52	9,572,665.17
租赁负债	604,397.51	151,099.39	1,386,760.29	346,690.08
未抵扣亏损	18,363,573.84	4,590,893.47	20,619,564.55	5,154,891.16
合 计	53,230,716.29	13,307,679.11	60,296,985.36	15,074,246.41

#### 2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
固定资产一次性扣除的所得税影响	858,477.47	214,619.37	943,380.60	235,845.15
使用权资产	605,230.78	151,307.70	1,369,114.66	342,278.67
合 计	1,463,708.25	365,927.07	2,312,495.26	578,123.82

#### 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	365,927.07	12,941,752.04	342,278.67	14,731,967.74
递延所得税负债	365,927.07	-	342,278.67	235,845.15

#### 4. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	20,063,754.81	8,944,119.16
可抵扣亏损	13,307,125.80	15,181,101.04
小 计	33,370,880.61	24,125,220.20

#### 5. 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	期末数	期初数	备注
2024	-	1,540,326.10	-
2025	-	3,274,310.14	-
2026	500,103.06	1,109,989.40	-
2027	899,610.08	9,256,475.40	-
2031	1,253,910.70	-	-
2032	6,731,900.62	-	-
2033	3,921,601.34	-	-
小 计	13,307,125.80	15,181,101.04	

### (十三) 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
车位	270,000.00	-	270,000.00	-	-	-

### (十四) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证兼抵押借款	7,971,891.45	4,140,000.00
合 计	7,971,891.45	4,140,000.00

### (十五) 应付账款

#### 1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3,866,847.47	3,532,013.18
1-2 年	978,497.24	4,040,232.41
2-3 年	766,663.98	7,253,399.49
3-4 年	1,468,142.10	4,777,479.85
4-5 年	4,755,446.49	2,207,827.35
5 年以上	2,039,965.34	876,456.35
合 计	13,875,562.62	22,687,408.63

#### 2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
陈捷周	1,480,597.00	未达到结算条件

## (十六) 合同负债

### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收项目款	3,920,073.03	3,805,751.70

2. 期末无账龄超过1年的重要合同负债。

## (十七) 应付职工薪酬

### 1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	12,828,201.38	24,818,999.26	24,917,197.65	12,730,002.99
(2) 离职后福利—设定提存计划	-	1,499,572.54	1,499,572.54	-
合 计	12,828,201.38	26,318,571.80	26,416,770.19	12,730,002.99

### 2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	12,774,867.97	23,039,361.49	23,136,419.70	12,677,809.76
(2) 职工福利费	-	795,027.96	794,827.96	200.00
(3) 社会保险费	31,457.68	803,952.41	803,952.41	31,457.68
其中：医疗保险费	31,457.68	777,131.87	777,131.87	31,457.68
工伤保险费	-	26,820.54	26,820.54	-
(4) 住房公积金	16,509.00	102,070.00	102,070.00	16,509.00
(5) 工会经费和职工教育经费	5,366.73	78,587.40	79,927.58	4,026.55
小 计	12,828,201.38	24,818,999.26	24,917,197.65	12,730,002.99

### 3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	-	1,443,752.89	1,443,752.89	-
(2) 失业保险费	-	55,819.65	55,819.65	-
小 计	-	1,499,572.54	1,499,572.54	-

### (十八) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3,081,488.52	2,449,009.79
城市维护建设税	113,929.95	102,077.08
企业所得税	3,669,002.77	3,625,781.67
房产税	8,523.62	0.02
印花税	5,253.05	1,054.58
教育费附加	53,358.15	48,419.74
地方教育附加	29,665.24	26,112.85
水利建设专项资金	693.62	1,144.54
代扣代缴个人所得税	139,426.28	97,477.47
合 计	7,101,341.20	6,351,077.74

### (十九) 其他应付款

#### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	14,182,673.25	21,673,515.38

#### 2. 其他应付款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	4,499,084.33	5,438,619.03
应付员工报销款	1,494,648.23	1,490,745.43
应付暂收款	4,537,059.30	10,474,376.64
股权转让款	361,000.00	361,000.00
违约金	953,621.00	953,621.00
其他	2,337,260.39	2,955,153.28
小 计	14,182,673.25	21,673,515.38

##### (2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单 位 名 称	期末数	未 偿 还 或 结 转 的 原 因
---------	-----	-------------------------

重庆楼市通信息科技有限公司	1,609,766.00	保证金
成都科普尔房地产开发有限公司	953,621.00	违约金
成都金辉居业置业有限公司	762,300.00	应付暂收款
小 计	3,325,687.00	

(3)金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
重庆楼市通信息科技有限公司	1,609,766.00	保证金
成都科普尔房地产开发有限公司	953,621.00	违约金
成都金辉居业置业有限公司	762,300.00	应付暂收款
小 计	3,325,687.00	

(二十) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	1,431,151.16	1,738,254.52

(二十一) 其他流动负债

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税额	259,953.67	160,829.46

(二十二) 租赁负债

项 目	期末数	期初数
1-2 年	1,154,108.27	912,312.43
2-3 年	1,073,373.95	958,745.24
3-4 年	1,150,949.26	1,073,373.95
4-5 年	1,279,600.98	1,150,949.26
5 年以上	4,844,095.78	6,123,696.76
合 计	9,502,128.24	10,219,077.64

(二十三) 股本

项 目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	24,333,400.00	-	-	-	-	-	24,333,400.00
------	---------------	---	---	---	---	---	---------------

#### (二十四) 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	18,249,953.62	-	-	18,249,953.62
其他资本公积	-61,625.88	-	-	-61,625.88
合 计	18,188,327.74	-	-	18,188,327.74

#### (二十五) 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,967,660.96	-	-	1,967,660.96

#### (二十六) 未分配利润

项 目	本期数	上年数
上年年末数	-2,556,256.45	1,891,651.12
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年年初数	-2,556,256.45	1,891,651.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,775,092.69	-4,447,907.57
期末未分配利润	218,836.24	-2,556,256.45

#### (二十七) 营业收入/营业成本

##### 1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	72,909,544.42	50,583,371.15	68,188,373.24	59,974,047.58
其他业务	92,238.78	769,938.26	412,844.05	876,747.22
合 计	73,001,783.20	51,353,309.41	68,601,217.29	60,850,794.80

##### 2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
代理销售业务	55,791,443.22	42,022,077.01	50,941,227.64	47,176,715.95



招商及运营业务	11,683,400.77	5,290,167.44	11,159,514.82	9,527,945.95
顾问策划业务	5,434,700.43	3,271,126.70	6,087,630.78	3,269,385.68
小 计	72,909,544.42	50,583,371.15	68,188,373.24	59,974,047.58

### 3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
四川瑞畅达房地产代理有限公司	9,108,973.99	12.48
北京城建成都置业有限公司	3,965,336.64	5.43
四川凌跃美辰商业管理有限公司	2,266,103.99	3.10
华硕电脑(重庆)有限公司	2,245,725.96	3.08
四川金铎华晟商业管理有限公司	1,541,138.68	2.11
小 计	19,127,279.26	26.20

### (二十八) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	109,031.22	146,952.56
水利建设基金	6,830.68	8,050.58
土地使用税	5,150.27	1,330.24
房产税	159,782.03	93,436.34
教育费附加	46,142.72	62,547.60
地方教育附加	30,761.79	41,698.39
印花税	11,974.50	2,845.50
合 计	369,673.21	356,861.21

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

### (二十九) 销售费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	2,351,444.46	2,935,606.47
交通差旅考察费	114,696.37	83,515.16
咨询费及中介服务费	283.02	90,879.10
印刷办公等杂费	32,963.19	11,504.50
交际招待费	335,132.20	229,145.88

广告宣传费	24,758.00	17,320.00
其他	3,300.00	7,602.98
合 计	2,862,577.24	3,375,574.09

### (三十) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	7,144,544.97	8,443,203.06
房租及物业管理费	1,272,116.18	1,240,934.94
中介外聘费	1,031,950.04	1,456,219.29
折旧和摊销	633,022.73	913,113.82
印刷办公等杂费	477,457.25	460,382.81
交通差旅考察费及电话费	470,052.33	366,748.48
业务招待费	341,585.00	195,596.51
广告宣传费	-	13,472.88
其他	49,060.76	42,701.84
股份支付	-	1,599,472.20
合计	11,419,789.26	14,731,845.83

### (三十一) 研发费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	144,082.10	234,850.59
软件服务费	11,605.56	11,605.56
合 计	155,687.66	246,456.15

### (三十二) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	982,497.10	1,010,802.26
其中：租赁负债利息费用	647,097.54	758,958.69
减：利息收入	290,234.58	299,115.72
手续费支出	42,418.63	38,237.31
合 计	734,681.15	749,923.85

### (三十三) 其他收益

项 目	本期数	上年数
增值税加计抵减	83,903.54	158,066.32
个税手续费返还	24,869.95	25,358.90
政府补助	3,049.68	113,425.98
六税两费退税	47.61	966.62
债务重组收益	99,518.79	-
合 计	211,389.57	297,817.82

### (三十四) 投资收益

#### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-297,875.71	-778,320.66
处置长期股权投资产生的投资收益	450,000.00	-
处置交易性金融资产产生的投资收益	393.07	-
债务重组收益	897,243.46	698,000.00
与联营企业关联交易产生的投资收益	-	-24,310.07
合 计	1,049,760.82	-104,630.73

#### 2. 按权益法核算的长期股权投资收益项目

被投资单位	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
自贡国泓商业管理有限公司	-302,573.24	-785,920.06	本期联营企业亏损
成都美家直选信息技术有限公司	-26,940.60	26,806.98	本期联营企业亏损
成都影峰科技有限公司	-1,688.38	-19,207.58	本期联营企业亏损
成都新点位商贸有限公司	33,326.51	-	本期新增联营企业
小 计	-297,875.71	-778,320.66	

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

### (三十五) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	2,044,740.20	-537,024.55

其他应收款坏账损失	-4,810,833.08	6,621,217.08
合 计	-2,766,092.88	6,084,192.53

### (三十六) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-13,064.94	288,375.41
其中：固定资产	-13,064.94	-
使用权资产	-	288,375.41
合 计	-13,064.94	288,375.41

### (三十七) 营业外收入

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入	4,716.98	187,461.00	4,716.98
无法支付的应付款	391,585.54	-	391,585.54
其他	13,822.59	23,010.58	13,822.59
合 计	410,125.11	210,471.58	410,125.11

### (三十八) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金	682,085.00	120,114.71	682,085.00
税收滞纳金	2,171.92	1,021.44	2,171.92
保证金支出	-	10,791.98	-
其他	31,497.33	-	31,497.33
合 计	715,754.25	131,928.13	715,754.25

### (三十九) 所得税费用

#### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	108,253.10	96,599.39
递延所得税费用	1,554,370.55	-895,567.79
合 计	1,662,623.65	-798,968.40

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	4,282,428.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,070,607.17
子公司适用不同税率的影响	-607,247.58
调整以前期间所得税的影响	4,609.07
非应税收入的影响	-22,500.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	61,721.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	224,057.98
研发费加计扣除	-7,784.39
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	939,159.42
所得税费用	1,662,623.65

## (四十) 合并现金流量表主要项目注释

### 1. 与经营活动有关的现金

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
押金保证金	14,964,311.12	34,745,395.94
收到的往来款	325,364.62	86,806.52
政府补助	3,049.68	113,425.98
存款利息收入	290,234.58	299,115.72
其他	490,803.60	1,010,031.36
合 计	16,073,763.60	36,254,775.52

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
押金保证金	10,490,586.42	9,588,969.69
支付的往来款	20,624,134.14	9,007,000.20
付现期间费用	4,097,770.99	3,487,764.09
其他	220,308.56	250,815.35

合 计	35,432,800.11	22,334,549.33
-----	---------------	---------------

## 2. 与筹资活动有关的现金

### (1)收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
资金拆借	2,741,603.17	-

### (2)支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
租赁负债	1,252,273.23	2,921,705.72
资金拆借	1,390,282.38	-
合 计	2,642,555.61	2,921,705.72

### (3)筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,140,000.00	7,960,000.00	335,399.56	4,463,508.11	-	7,971,891.45
租赁负债 (含一年内到期部分)	11,957,332.16	-	1,198,146.97	1,252,273.23	969,926.50	10,933,279.40
合 计	16,097,332.16	7,960,000.00	1,533,546.53	5,715,781.34	969,926.50	18,905,170.85

## (四十一) 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,619,805.05	-4,266,971.76
加: 资产减值准备	-	-
信用减值损失	2,766,092.88	-6,084,192.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,625,890.35	1,910,744.36
使用权资产折旧	2,084,225.71	2,912,660.74
无形资产摊销	12,800.00	14,547.75
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	13,064.94	-288,375.41

固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-	-
财务费用(收益以“—”号填列)	982,497.10	1,010,802.26
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,049,760.82	104,630.73
净敞口套期损失(收益以“—”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,790,215.70	-786,453.51
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-235,845.15	-109,114.28
存货的减少(增加以“—”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-7,439,494.16	39,182,276.89
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-13,075,992.30	-28,220,721.06
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“—”号填列)	-	-
其他	-	1,599,472.20
经营活动产生的现金流量净额	-9,906,500.70	6,979,306.38
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
租赁形成的使用权资产	453,903.63	12,004,041.57
(3)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末数	23,075,290.80	29,084,612.32
减:现金的期初数	29,084,612.32	27,485,365.54
加:现金等价物的期末数	-	-
减:现金等价物的期初数	-	-
现金及现金等价物净增加额	-6,009,321.52	1,599,246.78

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中:四川蜀兴同创科技发展有限公司	-
减:购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,967.21
其中:四川蜀兴同创科技发展有限公司	2,967.21

加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：四川蜀兴同创科技发展有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	-2,967.21

### 3. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	23,075,290.80	29,084,612.32
其中：库存现金	-	5,721.05
可随时用于支付的银行存款	23,075,290.80	29,078,891.27
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物	23,075,290.80	29,084,612.32
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	-	-

### (四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	21,681,123.58	16,423,074.52	抵押	借款抵押

续上表：

项 目	期初数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	11,430,906.75	8,317,806.33	抵押	借款抵押

### (四十三) 租赁

#### 1. 作为承租人

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注五(九)“使用权资产”之说明。

#### (2) 租赁负债的利息费用

项 目	本期数
计入财务费用的租赁负债利息	647,097.54

#### (3) 简化处理的低价值资产的租赁费用



项 目	本期数
低价值资产租赁费用	79,751.78

(4)与租赁相关的总现金流出

项 目	本期数
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	1,252,273.23
支付的按简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额	79,751.78
合 计	1,332,025.01

2. 作为出租人

(1)经营租赁

1) 租赁收入

项 目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
投资性房地产出租	69,758.98	-

六、研发支出

按费用性质列示

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	144,082.10	234,850.59
软件服务费	11,605.56	11,605.56
合 计	155,687.66	246,456.15
其中：费用化研发支出	155,687.66	246,456.15
资本化研发支出	-	-

七、合并范围的变更

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
四川蜀兴同创科技发展有限公司	2023-9-27	-	60.00	追加投资

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定	购买日至期末	购买日至期末	购买日至期末
--------	-----	--------	--------	--------	--------

		依据	被购买方的收入	被购买方的净利润	被购买方的现金流量
四川蜀兴同创科技发展有限公司	2023-10-31	[注]	-	-	-

[注] 根据本公司股东会决议，本公司与王莉、雷伟、四川省科技协同创新促进会于2023年9月27日签订的《股权转让合同》，本公司以0万元受让王莉、雷伟、四川省科技协同创新促进会持有的四川蜀兴同创科技发展有限公司60%股权。四川蜀兴同创科技发展有限公司于2023年10月16日办妥工商变更登记手续，此次追加投资使得本公司对四川蜀兴同创科技发展有限公司的持股比例已达到100%，本公司在2023年10月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2023年10月31日确定为购买日，自2023年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

## 2. 合并成本及商誉

合并成本	四川蜀兴同创科技发展有限公司
—现金	-
—非现金资产的公允价值	-
—发行或承担的债务的公允价值	-
—发行的权益性证券的公允价值	-
—或有对价的公允价值	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
—其他	-
合并成本合计	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-1,946.15
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,946.15

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	四川蜀兴同创科技发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,967.21	2,967.21
货币资金	2,967.21	2,967.21
负债：	4,913.36	4,913.36
其他应付款	4,913.36	4,913.36
净资产	-1,946.15	-1,946.15
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	-1,946.15	-1,946.15

## (二) 其他原因引起的合并范围的变动

1. 以直接设立或投资等方式增加的子公司(指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司)

2023年2月,子公司重庆合力新港房地产顾问有限公司出资设立重庆新越铭商业管理有限公司。该公司于2023年2月22日完成工商设立登记,注册资本为人民币10万元,其中重庆合力新港房地产顾问有限公司认缴10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,重庆新越铭商业管理有限公司的净资产为0元,成立日至期末的净利润为0元。

2023年6月,子公司成都吉铺电子商务有限公司出资设立成都麦金铺电子商务有限公司。该公司于2023年6月7日完成工商设立登记,注册资本为人民币10万元,其中成都吉铺电子商务有限公司认缴10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,成都麦金铺电子商务有限公司的净资产为340,913.74元,成立日至期末的净利润为330,913.74元。

2023年6月,子公司成都吉铺电子商务有限公司出资设立成都麦旺铺电子商务有限公司。该公司于2023年6月7日完成工商设立登记,注册资本为人民币10万元,其中成都吉铺电子商务有限公司认缴10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,成都麦旺铺电子商务有限公司的净资产为364,991.47元,成立日至期末的净利润为354,991.47元。

2023年7月,本公司出资设立绵阳承尚置业有限公司。该公司于2023年7月13日完成工商设立登记,注册资本为人民币100万元,其中本公司认缴100万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,绵阳承尚置业有限公司的净资产为-206,665.91元,成立日至期末的净利润为-206,665.91元。

2023年9月,子公司成都吉铺电子商务有限公司出资设立成都麦瑞铺电子商务有限公司。该公司于2023年9月28日完成工商设立登记,注册资本为人民币10万元,其中成都吉铺电子商务有限公司认缴10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,成都麦瑞铺电子商务有限公司的净资产为13,292.54元,成立日至期末的净利润为-6,707.46元。

2023年9月,子公司成都吉铺电子商务有限公司出资设立成都麦鑫铺电子商务有限公司。该公司于2023年9月28日完成工商设立登记,注册资本为人民币10万元,其中成都吉铺电子商务有限公司认缴10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截至2023年12月31日,成都麦鑫铺电子商务有限公司的净资产为-60,248.30元,成立日至期末的净利润为-80,248.30元。

2. 本期未发生吸收合并的情况。

## 八、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明,金额单位为人民币万元。

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要 经营 地	注 册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直 接	间 接	
成都新港奥莱商业经营管理有限 公司	一级	成都	成都	商业管理	60.00	-	非同一控制下合并
深圳吉铺电子商务有限公司	一级	深圳	深圳	电子商务	100.00	-	非同一控制下合并

深圳吉铺投资有限公司	二级	深圳	深圳	投资管理	-	100.00	非同一控制下合并
成都吉铺电子商务有限公司	三级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	非同一控制下合并
湖南吉铺电子商务有限公司	四级	湖南	湖南	房地产中介	-	51.00	非同一控制下合并
重庆麦吉铺电子商务有限公司	四级	重庆	重庆	房地产中介	-	100.00	非同一控制下合并
四川新港酒店管理有限公司	一级	四川	四川	商务服务业	100.00	-	设立
重庆合力新港房地产顾问有限公司	一级	重庆	重庆	房地产中介	65.00	-	设立
重庆新港汇智商业经营管理有限公司	二级	重庆	重庆	商业管理	-	67.00	设立
成都力联文化传播有限公司	一级	成都	成都	管理咨询	100.00	-	设立
北京新港远景房地产顾问有限公司	一级	北京	北京	房地产中介	76.00	-	设立
湖南新港联行置业有限公司	一级	长沙	长沙	房地产中介	51.10	-	非同一控制下合并
贵州新港汇智房地产顾问有限公司	一级	贵阳	贵阳	房地产中介	70.00	-	设立
西安新港汇智房地产顾问有限公司	一级	西安	西安	房地产中介	66.50	-	设立
成都依家生活商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	100.00	-	设立
成都宜室依家商业管理有限公司	二级	成都	成都	商业管理	-	72.86	设立
成都新港正信房地产营销策划有限责任公司	一级	成都	成都	房地产中介	100.00	-	设立
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	100.00	-	设立
南宁新港联行置业有限公司	一级	南宁	南宁	房地产中介	51.00	-	设立
成都五坊街商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	100.00	-	设立
成都麦好铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	电子商务	-	100.00	设立
成都麦佳铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	电子商务	-	100.00	设立
成都麦优铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	电子商务	-	100.00	设立
成都万鑫展业商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	70.00	-	设立
青海新港联行置业有限公司	一级	青海	青海	房地产中介	51.00	-	设立
成都嘉瑞汇智商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	100.00	-	设立
成都新港智优科技有限公司	一级	成都	成都	电子商务	100.00	-	设立
湖南汇力新港房地产代理有限公司	二级	长沙	长沙	房地产中介	-	51.00	设立
绵阳领鑫房地产营销策划有限公司	一级	绵阳	绵阳	营销策划	51.00	-	设立
成都百郦商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	100.00	-	设立
四川新港联行商业管理有限公司	一级	成都	成都	商业管理	51.00	-	设立

重庆新港云耀房地产顾问有限公司	一级	重庆	重庆	房地产中介	100.00	-	设立
重庆宝祥商业管理有限公司	二级	重庆	重庆	商业管理	-	100.00	设立
重庆千番商业运营管理有限公司	二级	重庆	重庆	商业管理	-	100.00	设立
成都麦可铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦乐铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦顺铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦金铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦旺铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦瑞铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
成都麦鑫铺电子商务有限公司	四级	成都	成都	房地产中介	-	100.00	设立
重庆新越铭商业管理有限公司	二级	重庆	重庆	商业管理	-	65.00	设立
四川蜀兴同创科技发展有限公司	一级	成都	成都	技术推广服务	-	100.00	非同一控制下合并
绵阳承尚置业有限公司	一级	绵阳	绵阳	房地产中介	-	100.00	设立

(1)本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

(2)本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆合力新港房地产顾问有限公司	35.00	-49.02	-	-305.86
湖南新港联行置业有限公司	48.90	107.17	-	233.31

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1)财务信息

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆合力新港房地产顾问有限公司	284.26	1,415.36	1,699.62	1,743.16	930.68	2,673.84
湖南新港联行置业有限公司	531.85	352.41	884.26	396.57	13.47	410.04

续上表:

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

重庆合力新港房地产顾问有限公司	325.15	1,787.81	2,112.96	1,956.82	990.30	2,947.12
湖南新港联行置业有限公司	1,814.22	499.72	2,313.94	2,022.79	23.58	2,046.37

续上表：

子公司名称	本期数				上年数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆合力新港房地产顾问有限公司	220.09	-140.06	-140.06	51.70	201.15	-552.95	-552.95	-187.39
湖南新港联行置业有限公司	985.70	215.68	215.68	-770.74	1,419.53	458.71	458.71	923.82

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
自贡国泓商业管理有限公司	自贡	自贡	商业管理	30.00	-	权益法

### 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数	期初数
自贡国泓商业管理有限公司		
流动资产	1,469.74	889.13
非流动资产	789.98	169.35
资产合计	2,259.72	1,058.48
流动负债	1,756.24	454.14
非流动负债	400.00	400.00
负债合计	2,156.24	854.14
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	103.48	204.33
按持股比例计算的净资产份额	31.04	61.30
调整事项	-	-

—商誉	-	-
—内部交易未实现利润	-	-
—其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	33.66	63.91
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	1,069.65	75.34
净利润	-100.86	-261.97
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-100.86	-295.67
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

### 3. 不重要的联营企业的汇总财务信息

	期末数 / 本期数	期初数 / 上年数
联营企业：		
投资账面价值合计	111.23	100.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	0.47	0.76
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	0.47	0.76

## 九、政府补助

### 计入当期损益的政府补助

项 目	本期数	上年数
其他收益	3,049.68	113,425.98

## 十、与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性

风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

## 1. 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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

### (1) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

### (2) 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。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司向银行借款均系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

### (3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

## 2. 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

### (1) 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本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，包括基于本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。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- 1) 合同付款已逾期超过 30 天。
- 2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- 3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- 4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- 5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- 6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

### (2) 已发生信用减值的依据



本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。

### (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，本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损失准备。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。本公司考虑历史统计数据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。

2) 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，本公司应被偿付的金额。

3) 违约损失率是指本公司对违约敞口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，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

### (4) 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

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。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

## 3. 流动风险

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。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数				合 计
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	
短期借款	852.97	-	-	-	852.97
应付账款	1,387.56	-	-	-	1,387.56
其他应付款	1,418.27	-	-	-	1,418.27
一年内到期的非流动负债	201.12	-	-	-	201.12
租赁负债	-	166.50	152.29	847.27	1,166.06
金融负债和或有负债合计	3,859.92	166.50	152.29	847.27	5,025.98

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
短期借款	451.75	-	-	-	451.75
应付账款	2,268.74	-	-	-	2,268.74
其他应付款	2,167.35	-	-	-	2,167.35
一年内到期的非流动负债	207.93	-	-	-	207.93
租赁负债	-	177.07	146.45	999.56	1,323.08
金融负债和或有负债合计	5,095.77	177.07	146.45	999.56	6,418.85

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

#### 4. 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 61.68%（2022 年 12 月 31 日：66.90%）。

### 十一、公允价值的披露

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

#### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于2023年12月31日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

#### （二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 十二、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

#### （一）关联方关系

##### 1. 本公司的母公司情况

公司实际控制人张红兵直接持股公司 9,536,601 股，持股比例为 39.19%；张红兵通过恒信通达间接持股公司 2,195,090 股，并为恒信通达执行事务合伙人，拥有公司 24.45%的表决权；张红兵通过恒美商业间接持股公司 25,500 股，并为恒美商业达执行事务所合伙人，拥有公司 10.48%的表决权；张红兵通过乾美商业间接持股公司 773,500 股，并为乾美商业执行事务合伙人，拥有公司 6.99%的表决权；张红兵实际合计持有公司 12,530,691 股，合计拥有公司 51.50%的股权，并拥有公司 81.11%的表决权。

##### 2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注八（一）“在子公司中的权益”。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注八(二)“在合营安排或联营企业中的权益”。

### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
余小青	本公司董事
张瑜钦	本公司董事、实际控制人的亲属
西宁凯联商贸有限公司	期初是联营企业，本期联营企业股权已全部转让
霍城天麓轻奢商业管理有限公司	期初是联营企业全资子公司，本期联营企业股权已全部转让

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、接受和提供劳务的关联交易

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
西宁凯联商贸有限公司	咨询顾问服务	协议价	-	162,067.16

### 2. 关联担保情况

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
张红兵、张瑜钦	4,960,000.00	2023/6/12	2026/6/12	否
张红兵、张瑜钦	3,000,000.00	2023/9/22	2024/9/22	否

### 3. 关联方资金拆借

关联方名称	期初余额	本期拆入金额	本期偿还金额	期末余额
拆入				
余小青	103,250.00	-	-	103,250.00

### 4. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	9	9
在本公司领取报酬人数	9	9
报酬总额(万元)	265.16	291.77

## (三) 应收、应付关联方等未结算项目情况

### 1. 应收项目

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	霍城天麓轻奢商业管理有限公司	-	-	2,380.80	567.63

## 2. 应付项目

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 其他应付款			
	余小青	103,250.00	103,250.00
	西宁凯联商贸有限公司	-	1,610.00

## 十三、承诺及或有事项

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 承租人已承诺但尚未开始的租赁及财务影响

项目	年末余额
未折现租赁付款额：	
资产负债表日后第1年	2,011,244.11
资产负债表日后第2年	1,664,959.29
资产负债表日后第3年	1,522,877.58
以后年度	8,472,716.21
合计	13,671,797.19

#### 2. 其他重大财务承诺事项

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款 余额	借款到期 日
本公司	四川天府银行股份有限公司成都江汉支行	房地产	1,025.02	847.49	496.00	2024/6/12
本公司	华夏银行股份有限公司成都分行	房地产	1,143.09	794.82	300.00	2024/9/22
小计			2,168.11	1,642.31	796.00	

### (二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

#### 十四、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

#### 十五、其他重要事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

##### (一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

##### (二) 债务重组

###### 1. 公司作为债务人

债务重组方式	债务账面价值	债务重组相关损益	债务重组导致的股本等所有者权益的增加额	或有应付/或有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
以资产清偿债务	2,453,913.00	99,518.79	99,518.79	-	房产的账面价值

###### 2. 公司作为债权人

债务重组方式	债权账面价值	债务重组相关损益	因债务重组增加的对联营或合营企业的权益性投资		债务重组中公允价值的确定方法和依据
			增加额	占联营或合营企业股份总额的比例	
以资产清偿债务	3,460,757.82	897,243.46	-	-	应收账款的账面价值

#### 十六、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2023 年 1 月 1 日，期末系指 2023 年 12 月 31 日；本期系指 2023 年度，上年系指 2022 年度。金额单位为人民币元。

##### (一) 应收账款

###### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	4,234,046.24	1,911,057.52
1-2 年	822,763.56	5,426,470.19
2-3 年	3,619,663.34	978,232.53
3 年以上	13,978,637.85	19,492,983.97
合计	22,655,110.99	27,808,744.21

###### 账龄超过三年的单项金额重大的应收账款：

客户名称	账龄超过三年的单项金额重大的应收账款	账龄较长的原因及可收回性
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	该企业为被执行人，但无执行资产，预计无法收回

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,660,924.66	16.16	3,660,924.66	100.00	-
按组合计提坏账准备	18,994,186.33	83.84	12,373,939.47	65.15	6,620,246.86
其中：账龄组合	17,570,893.81	92.51	12,373,939.47	70.42	5,196,954.34
关联方组合	1,423,292.52	7.49	-	-	1,423,292.52
合 计	22,655,110.99	100.00	16,034,864.13	70.78	6,620,246.86

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,630,924.66	13.06	3,630,924.66	100.00	-
按组合计提坏账准备	24,177,819.55	86.94	17,576,307.71	72.70	6,601,511.84
其中：账龄组合	24,141,126.03	99.85	17,576,307.71	72.81	6,564,818.32
关联方组合	36,693.52	0.15	-	-	36,693.52
合 计	27,808,744.21	100.00	21,207,232.37	76.26	6,601,511.84

(1) 按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	3,205,311.01	3,205,311.01	3,205,311.01	100.00	对方未履行判决, 预计无法收回
成都市圣沅房地产开发有限公司	272,335.97	272,335.97	272,335.97	272,335.97	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
四川博盛房地产开发有限公司	153,277.68	153,277.68	153,277.68	153,277.68	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
成都锦棣置业有限责任公司	-	-	30,000.00	30,000.00	100.00	对方未履约付款, 预计无法收回
小 计	3,630,924.66	3,630,924.66	3,660,924.66	3,660,924.66	100.00	

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
-----	------	------	----------

账龄组合	17,570,893.81	12,373,939.47	70.42
关联方组合	1,423,292.52	-	-
小计	18,994,186.33	12,373,939.47	65.15

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,847,447.24	294,708.45	10.35
1-2年	822,763.56	252,551.03	30.70
2-3年	3,559,663.34	1,485,660.32	41.74
3年以上	10,341,019.67	10,341,019.67	100.00
小计	17,570,893.81	12,373,939.47	70.42

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	3,630,924.66	2,269,220.65	-	2,239,220.65	-	3,660,924.66
按组合计提坏账准备	17,576,307.71	-5,202,368.24	-	-	-	12,373,939.47
小计	21,207,232.37	-2,933,147.59	-	2,239,220.65	-	16,034,864.13

4. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	193,940.11

5. 按欠款方归集的期末数前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末数	合同资产期末数	应收账款和合同资产期末数	占应收账款和合同资产期末合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末数
成都华霖商贸有限责任公司	3,205,311.01	-	3,205,311.01	14.15	3,205,311.01
四川融城智云房地产代理有限公司	2,233,167.00	-	2,233,167.00	9.86	963,101.19
舜鸿地产(成都)有限公司	2,109,259.90	-	2,109,259.90	9.31	789,482.86
北京城建成都置业有限公司	1,442,472.84	-	1,442,472.84	6.37	149,294.75
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	1,386,599.00	-	1,386,599.00	6.12	-
小计	10,376,809.75	-	10,376,809.75	45.81	5,107,189.81

## 6. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末数	占应收账款期末数的比例(%)
重庆合力新港房地产顾问有限公司	子公司	6,693.52	0.03
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	子公司	1,386,599.00	6.12
绵阳领鑫房地产营销策划有限公司	子公司	30,000.00	0.13
小 计		1,423,292.52	6.28

## (二) 其他应收款

### 1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	43,336,803.58	12,884,193.11	30,452,610.47	32,397,864.51	9,458,308.03	22,939,556.48

### 2. 其他应收款

#### (1)按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初数账面余额
保证金	3,132,013.98	4,962,013.98
备用金	1,204,786.20	906,442.20
应收代付款	12,835,662.00	12,875,662.40
合并内关联往来	26,164,341.40	13,653,745.93
小 计	43,336,803.58	32,397,864.51

#### (2)按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	19,815,900.96	4,008,182.97
1-2年	1,676,215.04	13,984,431.36
2-3年	12,174,959.44	6,529,513.92
3年以上	9,669,728.14	7,875,736.26
其中：3-4年	4,431,138.36	318,323.48
4-5年	61,877.00	481,198.46
5年以上	5,176,712.78	7,076,214.32
小 计	43,336,803.58	32,397,864.51



## (3)按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,129,234.44	4.91	2,129,234.44	100.00	-
按组合计提坏账准备	41,207,569.14	95.09	10,754,958.67	26.10	30,452,610.47
合 计	43,336,803.58	100.00	12,884,193.11	29.73	30,452,610.47

续上表:

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,109,934.44	12.69	4,109,934.44	100.00	-
按组合计提坏账准备	28,287,930.07	87.31	5,348,373.59	18.91	22,939,556.48
合 计	32,397,864.51	100.00	9,458,308.03	29.19	22,939,556.48

## 1)按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都双流和骏置业有限公司	1,980,000.00	1,980,000.00	-	-	100.00	为被执行人, 预计无法收回
成都华霖商贸有限责任公司	488,344.44	488,344.44	488,344.44	488,344.44	100.00	为被执行人, 预计无法收回
北京新港远景房地产顾问有限公司	1,641,590.00	1,641,590.00	1,640,890.00	1,640,890.00	100.00	亏损严重, 预计无法收回
小 计	4,109,934.44	4,109,934.44	2,129,234.44	2,129,234.44	100.00	

## 2)期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	16,684,117.74	10,754,958.67	64.46
关联方组合	24,523,451.40	-	-
小 计	41,207,569.14	10,754,958.67	26.10

其中: 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	879,398.00	43,969.90	5.00

1-2年	330,250.00	66,050.00	20.00
2-3年	12,073,827.42	7,244,296.45	60.00
3-4年	2,278,745.44	2,278,745.44	100.00
4-5年	60,877.00	60,877.00	100.00
5年以上	1,061,019.88	1,061,019.88	100.00
小计	16,684,117.74	10,754,958.67	64.46

3)按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
2023年1月1日余额	5,348,373.59	-	4,109,934.44	9,458,308.03
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	5,406,585.08	-	-	5,406,585.08
本期转回	-	-	700.00	700.00
本期转销	-	-	1,980,000.00	1,980,000.00
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	10,754,958.67	-	2,129,234.44	12,884,193.11

(4)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	4,109,934.44	-	700.00	1,980,000.00	-	2,129,234.44
按组合计提坏账准备	5,348,373.59	5,406,585.08	-	-	-	10,754,958.67
小计	9,458,308.03	5,406,585.08	700.00	1,980,000.00	-	12,884,193.11

(5)本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额

实际核销的其他应收款	1,980,000.00
------------	--------------

其中重要的其他应收款核销情况:

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
成都双流和骏置业有限公司	保证金	1,980,000.00	为被执行人,公司经营异常,无法收回	经董事会会议确定核销	否

(6)按欠款方归集的期末数前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末数	账龄	占其他应收款期末合计数的比例(%)	坏账准备期末数
成都麦乐铺电子商务有限公司	合并内关联往来	7,806,940.46	1年以内	18.01	-
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	合并内关联往来	6,461,276.35	1年以内	14.91	-
重庆合力新港房地产顾问有限公司	合并内关联往来	2,214,476.54	[注]	5.11	-
成都麦顺铺电子商务有限公司	合并内关联往来	1,852,937.94	1年以内	4.28	-
成都麦鑫铺电子商务有限公司	合并内关联往来	1,700,000.00	1年以内	3.92	-
小计		20,035,631.29		46.23	

[注]: 1年以内 670,820.00元, 1-2年 1,281,298.37元, 3-4年 262,358.17元。

(7)对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末数	占其他应收款期末数的比例(%)
成都麦乐铺电子商务有限公司	子公司	7,806,940.46	18.01
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	子公司	6,461,276.35	14.91
重庆合力新港房地产顾问有限公司	子公司	2,214,476.54	5.11
成都麦顺铺电子商务有限公司	子公司	1,852,937.94	4.28
成都麦鑫铺电子商务有限公司	子公司	1,700,000.00	3.92
北京新港远景房地产顾问有限公司	子公司	1,640,890.00	3.79
重庆麦吉铺电子商务有限公司	子公司	1,500,000.00	3.46
贵州新港汇智房地产顾问有限公司	子公司	1,355,444.19	3.13
西安新港汇智房地产顾问有限公司	子公司	1,034,549.02	2.39
成都麦佳铺电子商务有限公司	子公司	188,330.88	0.43
成都百郦商业管理有限公司	子公司	139,783.97	0.32
成都嘉瑞汇智商业管理有限公司	子公司	104,832.02	0.24
成都麦瑞铺电子商务有限公司	子公司	100,000.00	0.23
成都万鑫展业商业管理有限公司	子公司	58,166.67	0.13
四川蜀兴同创科技发展有限公司	子公司	4,913.36	0.01

成都宜室宜家商业管理有限公司	子公司	1,800.00	-
小 计		26,164,341.40	60.36

### (三) 长期股权投资

#### 1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	20,065,385.74	3,281,600.00	16,783,785.74	19,738,885.74	3,281,600.00	16,457,285.74
对联营企业投资	336,575.90	-	336,575.90	639,149.14	-	639,149.14
合 计	20,401,961.64	3,281,600.00	17,120,361.64	20,378,034.88	3,281,600.00	17,096,434.88

#### 2. 对子公司投资

被投资单位名称	期初数	减值准备期初数	本期变动	
			追加投资	减少投资
成都新港奥莱商业经营管理有限公司	460,000.00	-	140,000.00	-
成都五坊街商业管理有限公司	377,000.00	-	123,000.00	-
深圳吉铺电子商务有限公司	11,535,448.00	-	-	-
重庆合力新港房地产顾问有限公司	1,150,000.00	1,150,000.00	-	-
成都力联文化传播有限公司	945,041.17	-	-	-
北京新港远景房地产顾问有限公司	760,000.00	760,000.00	-	-
湖南新港联行置业有限公司	511,000.00	-	-	-
贵州新港汇智房地产顾问有限公司	700,000.00	700,000.00	-	-
西安新港汇智房地产顾问有限公司	671,600.00	671,600.00	-	-
成都新港正信房地产营销策划有限责任公司	420,000.00	-	-	-
成都万鑫展业商业管理有限公司	272,296.57	-	-	-
成都新港智优科技有限公司	500,000.00	-	-	-
成都百郦商业管理有限公司	436,500.00	-	63,500.00	-
成都依家生活商业管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-
小 计	19,738,885.74	3,281,600.00	326,500.00	-

续上表：

被投资单位名称	本期变动		期末数	减值准备期末数
	计提减值准备	其他		
成都新港奥莱商业经营管理有限公司	-	-	600,000.00	-
成都五坊街商业管理有限公司	-	-	500,000.00	-
深圳吉铺电子商务有限公司	-	-	11,535,448.00	-
重庆合力新港房地产顾问有限公司	-	-	1,150,000.00	1,150,000.00
成都力联文化传播有限公司	-	-	945,041.17	-
北京新港远景房地产顾问有限公司	-	-	760,000.00	760,000.00
湖南新港联行置业有限公司	-	-	511,000.00	-
贵州新港汇智房地产顾问有限公司	-	-	700,000.00	700,000.00
西安新港汇智房地产顾问有限公司	-	-	671,600.00	671,600.00
成都新港正信房地产营销策划有限责任公司	-	-	420,000.00	-
成都万鑫展业商业管理有限公司	-	-	272,296.57	-
成都新港智优科技有限公司	-	-	500,000.00	-
成都百郦商业管理有限公司	-	-	500,000.00	-
成都依家生活商业管理有限公司	-	-	1,000,000.00	-
小 计	-	-	20,065,385.74	3,281,600.00

### 3. 对联营企业投资

被投资单位名称	期初数	减值准备期初数	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
联营企业						
自贡国泓商业管理有限公司	639,149.14	-	-	-	-302,573.24	-

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备期末数
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
自贡国泓商业管理有限公司	-	-	-	-	336,575.90	-

#### (四) 营业收入/营业成本

##### 1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	22,050,571.18	10,865,982.25	21,266,481.10	16,771,657.94
其他业务	92,238.78	762,163.62	412,844.05	744,555.60
合 计	22,142,809.96	11,628,145.87	21,679,325.15	17,516,213.54

##### 2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
代理销售业务	19,533,213.25	10,721,761.34	20,163,496.63	15,858,954.15
招商及运营业务	1,918,302.14	100,854.01	776,192.02	335,083.61
顾问策划业务	599,055.79	43,366.90	326,792.45	577,620.18
小 计	22,050,571.18	10,865,982.25	21,266,481.10	16,771,657.94

##### 3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
四川泰瑞汇智商业管理有限公司	4,421,319.81	19.97
四川瑞畅达房地产代理有限公司	4,284,538.68	19.35
成都吉铺电子商务有限公司	4,034,732.08	18.22
北京城建成都置业有限公司	3,965,336.64	17.91
成都麦佳铺电子商务有限公司	1,767,725.47	7.98
小 计	18,473,652.68	83.43

#### (五) 投资收益

##### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-302,573.24	-785,920.06
处置交易性金融资产产生的投资收益	393.07	-
债务重组收益	897,243.46	698,000.00
合 计	595,063.29	-87,920.06

## 2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原 因
自贡国泓商业管理有限 公司	-302,573.24	-785,920.06	本期联营企业亏损较上期 少

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十七、补充资料

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

### (一) 非经常性损益

#### 1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2023年修订)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-):

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	436,935.06	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,049.68	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	393.07	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
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	-	-
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	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	996,762.25	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-

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	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
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	-305,629.14	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,917.56	-
小 计	1,156,428.48	-
减：所得税影响额(所得税费用减少以“-”表示)	529.47	-
少数股东损益影响额(税后)	291,707.34	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	864,191.67	-

2. 首次执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》对可比会计期间非经常性损益的影响情况

本公司自2023年12月22日起执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》，该事项未对本公司可比会计期间2022年度的非经常性损益产生影响。

## (二) 净资产收益率和每股收益

### 1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期净利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.41	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.41	0.08	0.08

### 2. 计算过程

#### (1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	2,775,092.69
非经常性损益	2	864,191.67
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	1,910,901.02
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	41,933,132.25



报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产加权数	5	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产加权数	6	-
其他交易或事项引起的净资产增减变动加权数	7	-
加权平均净资产	$8=4+1*0.5+5-6+7$	43,320,678.60
加权平均净资产收益率	$9=1/8$	6.41%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	$10=3/8$	4.41%

[注]报告期净资产增减变动加权数,系按净资产变动次月起至报告期期末的累计月数占报告期月数的比例作为权重进行加权计算。

### (2)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	2,775,092.69
非经常性损益	2	864,191.67
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$3=1-2$	1,910,901.02
期初股份总数	4	24,333,400
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期发行新股或债转股等增加股份数的加权数	6	-
报告期因回购等减少股份数的加权数	7	-
报告期缩股数	8	-
发行在外的普通股加权平均数	$9=4+5+6-7-8$	24,333,400
基本每股收益	$10=1/9$	0.11
扣除非经常损益基本每股收益	$11=3/9$	0.08

[注]报告期发行新股或债转股等增加股份数的加权数及因回购等减少股份数的加权数,系按股份变动次月起至报告期期末的累计月数占报告期月数的比例作为权重进行加权计算。

### (3)稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

四川新港联行置业股份有限公司  
2024年4月24日

## 附件 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 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

#### (二) 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

### 二、 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	436,935.06
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	393.07
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)	3,049.68
债务重组损益	996,762.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-305,629.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,917.56
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,156,428.48</b>
减：所得税影响数	529.47
少数股东权益影响额（税后）	291,707.34
<b>非经常性损益净额</b>	<b>864,191.67</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用