



浦辰瑞铂

PUCHEN RICHBOX

证券代码：839573

浦辰瑞铂

NEEQ: 839573

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司

Shanghai Puchen RichBox Technology

Development Co.,Ltd.

2023 · 浦辰瑞铂

商业地产全周期资产管理

PUCHEN RICHBOX



年度报告

2023

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、公司负责人朱谦、主管会计工作负责人朱谦及会计机构负责人（会计主管人员）朱谦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、公证天业会计师事务所(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“五、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

无

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	21
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	31
第五节	公司治理	34
第六节	财务会计报告	39
附件	会计信息调整及差异情况.....	102

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	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司董秘办公室

释义

释义项目	指	释义
报告期内	指	2023年1月1日至2023年12月31日
公司、本公司、股份公司、瑞铂慧家、瑞铂科技、浦辰瑞铂	指	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司
有限公司、瑞铂有限	指	上海瑞铂慧家科技集团股份有限公司、上海瑞铂慧家互联网科技有限公司、瑞铂商业管理（上海）有限公司
股东大会	指	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司股东大会
董事会	指	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司董事会
监事会	指	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
公司管理层、管理层	指	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司管理层
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
子公司	指	浦辰瑞铂全资、控股或通过其他方式纳入合并报表的公司
持有待售准则	指	《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》
会计准则	指	《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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。

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司		
英文名称及缩写	Shanghai Puchen Richbox Technology Development Co., Ltd		
	Puchen Richbox		
法定代表人	王建国	成立时间	2013年7月9日
控股股东	控股股东为朱谦	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（朱谦），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L 租赁和商业服务业-L72 商务服务业-L729 其他商务服务业-L7299 其他未列明商务服务业		
主要产品与服务项目	策划咨询服务、招商代理服务和运营管理服务		
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	浦辰瑞铂	证券代码	839573
挂牌时间	2016年11月1日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	<input type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input checked="" type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	53,000,000.00
主办券商（报告期内）	西部证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	陕西省西安市新城东大街319号8幢10000室		
联系方式			
董事会秘书姓名	朱谦	联系地址	上海市闵行区申虹路683弄3号1号楼8楼
电话	021-51695978	电子邮箱	zhuqian@richbox.biz
传真	021-51695978		
公司办公地址	上海市闵行区申虹路683弄3号1号楼8楼	邮政编码	201100
公司网址	www.richbox.biz		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9131010107296671XX		
注册地址	上海市奉贤区南桥镇顺福路65号2幢		
注册资本（元）	53,000,000.00	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

根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的分类标准，公司所处行业为“L72 商业服务业”，公司是商业地产全产业链的综合服务商，全国高新技术企业。公司凭借多年积累的项目管理经验和双向客户资源，依托自行研发的智慧办公系统、商业管理系统和会员平台服务系统为地方政府、地产开发商、物业方等提供研策定位、招商运营、市场推广、智慧商办、产业园区、资产管理等全链条服务。公司开拓业务的渠道为市场化拓展、品牌效应对新客户的吸引及通过自行研发系统分析现有客户需求偏好后的持续维护。

公司的主营业务收入按照产业链中所涉环节不同，分为商业管理及顾问服务收入、租赁及运营服务收入、网络科技服务收入。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式未发生重大变化。

2023 年度经济环境整体较为严峻，经营层面受诉讼影响较大，公司整体收缩为主，未能实现原定经营计划。截止本报告期末，经公司全员努力，达成经营业绩如下：营业收入为 9,468.51 万元，同比下降 26.00%；营业成本为 6,062.86 万元，同比下降 22.53%；净利润为-3,593.18 万元，同比下降 293.56%，其中归属于挂牌公司股东的净利润为-3,349.59 万元，同比下降 270.11%，归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-2,861.44 万元，同比下降 437.35%。

主要是报告期内未能迎来期盼已久的经济报复性增长，反而一是经济持续放缓客户信心不足需求减少导致空置率及客户置换成本上升；二是与房地产有关的行业经济低迷，办公租赁项目供应量增大市场租金持续下降，毛利空间被压缩；三是上年疫情期间业主、公司、租户为了共度难关给到免租和缓缴政策到期，但经济恢复不如预期，到期后租户违约情况严重，公司只能通过诉讼进行追索，有较多案件即使判决胜诉后短期内也执行不到，同时业主也为租金进行诉讼维权形成三角债，故综合考虑只能将虹桥光宝中心、虹桥瑞铂中心、万众大厦等重资产的使用权资产项目归还业主，同时原计划的重资产的使用权资产项目取消。

2024 年度，公司将调整战略，以维稳为主，重点解决以下事宜：一是维稳现有保留项目，力争运营成本持续优化，保证现有项目低成本高效运转；二是继续维护好客户资源，采用园中园的税务优惠政策方式发展客户增值服务，做好企业服务；三是公司实时应对诉讼情况，采用债转股等方式化解债务危机；四是加强追索力度，对债权进行催收追讨。

(二) 与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“高新技术企业”认定	√是
详细情况	根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）、《上海市高新技术企业认定管理实施办法》（沪科合〔2021〕21号）的有关规定，公司于2022年10月12日通过了2022年度上海市第一批高新技术企业认定，有效期三年。

高新技术企业的认定，既提升了我公司的竞争力，同时也激发了企业的自主创新和科技创新能力。

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	94,685,096.57	127,951,669.75	-26.00%
毛利率%	35.97%	38.84%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-33,495,933.72	19,690,348.6	-270.11%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-28,614,432.29	8,482,085.68	-437.35%
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）	-22.76%	12.88%	-
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）	-19.45%	5.55%	-
基本每股收益	-0.63	0.37	-270.11%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	440,293,501.92	552,738,024.03	-20.34%
负债总计	310,066,477.08	386,904,354.74	-19.86%
归属于挂牌公司股东的净资产	130,393,169.42	163,889,103.14	-20.44%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.46	3.09	-20.44%
资产负债率%（母公司）	59.14%	63.86%	-
资产负债率%（合并）	70.42%	70.00%	-
流动比率	1.56	1.55	-
利息保障倍数	-5.38	2.79	-
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	18,542,587.32	-8,128,927.03	328.11%
应收账款周转率	1.06	1.34	-
存货周转率	0.00	0.00	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-20.34%	-4.22%	-
营业收入增长率%	-26.00%	13.67%	-
净利润增长率%	-293.56%	-10.63%	-

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	2,625,982.22	0.60%	1,436,958.42	0.26%	82.75%
应收票据					
应收账款	54,055,506.22	12.28%	59,038,477.90	10.68%	-8.44%
预付款项	4,733,321.23	1.08%	3,623,985.59	0.66%	30.61%
使用权资产	61,728,669.07	14.02%	166,228,831.99	30.07%	-62.87%
应付账款	48,006,811.37	10.90%	26,041,652.3	4.71%	84.35%
其他应付款	77,819,339.57	17.67%	42,394,863.86	7.67%	83.56%
租赁负债	60,867,674.25	13.82%	147,265,285.80	26.64%	-58.67%

项目重大变动原因：

1、预付账款

本报告期末预付账款 4,733,321.23 元，较本期期初增加 1,109,335.64 元，变动比例 30.61%，主要是项目装修、保安保洁等费用支付还未进行开票结算。

2、使用权资产

本报告期末使用权资产 61,728,669.07 元，较本期期初减少 104,500,162.92 元，变动比例-62.87%，主要是退出虹桥光宝中心、虹桥瑞铂中心、万众大厦等多个重资产的使用权资产项目所致。

3、应付账款

本报告期末应付账款 48,006,811.37 元，较本期期初增加 21,965,159.07 元，变动比例 84.35%，主要是退出多个重资产的使用权资产项目时产生诉讼，根据诉讼判决对空置物业费和租金确认承担所致。

4、其他应付款

本报告期末其他应付款 77,819,339.57 元，较本期期初增加 35,424,475.71 元，变动比例 83.56%，主要原因为一是接受了实控人的大额财务资助，二是退出多个重资产的使用权资产项目时，按照退出时间节点计算确认需退还业主单位的超收租金，三是有新增客户缴纳的保证金。

5、租赁负债

本报告期末租赁负债 60,867,674.25 元，较本期期初减少 86,397,611.55 元，变动比例-58.67%，主要对多个重资产的使用权资产项目进行了提前处置。

6、资产负债表结构分析

本报告期末资产总计 440,293,501.92 元，较本期期初减少 112,444,522.11 元，同比下降 20.34%；公司负债合计 310,066,477.08 元，资产负债率为 70.42%，较本期期初 70.00%的资产负债率下降 0.42 个百分点。资产构成中较强变现能力的流动资产部分占资产总额的 78.12%，流动负债占资产总额的 50.37%，流动比率 1.56 倍。

(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	94,685,096.57	-	127,951,669.75	-	-26.00%
营业成本	60,628,634.92	64.03%	78,260,985.72	61.16%	-22.53%

毛利率%	35.97%	-	38.84%	-	-
销售费用	8,246,457.96	8.71%	5,414,178.11	4.23%	52.31%
财务费用	5,942,186.92	6.28%	12,110,610.23	9.46%	-50.93%
其他收益	235,349.47	0.25%	821,249.09	0.64%	-71.34%
投资收益	-2,278,272.72	-2.41%	216,504.76	0.17%	-1,152.30%
信用减值损失	-	-41.67%	-13,907,806.01	-10.87%	183.67%
	39,451,871.11				
营业外支出	17,446,322.03	18.43%	469,476.10	0.37%	3,616.13%
所得税费用	-1,842,631.44	-1.95%	2,831,084.16	2.21%	-165.09%
净利润	-	-37.95%	18,563,799.14	14.51%	-293.56%
	35,931,757.18				

项目重大变动原因:

1、营业收入

报告期营业收入为 94,685,096.57 元，较上年同期减少了 33,266,573.18 元，同比下降 26.00%，其主要原因是报告期内虹桥光宝中心、虹桥瑞铂中心、万众大厦等重资产的使用权资产项目的退出归还业主，同比缺失此部分对应的收入。

2、营业成本

报告期营业成本为 60,628,634.92 元，较上年同期减少了 17,632,350.80 元，同比下降 22.53%，其主要原因是报告期内虹桥光宝中心、虹桥瑞铂中心、万众大厦等重资产的使用权资产项目的退出归还业主，同比不再承担此部分对应的租金成本。

3、销售费用

报告期销售费用为 8,246,457.96 元，较上年同期上升 52.31%，主要为一是新项目招商中心投入的装修费等；二是退出归还项目的复原工程费用；三是上年同期因疫情影响部分月份职工薪酬较低，报告期转为正常。

4、财务费用

报告期财务费用 5,942,186.92 元，较上年同期下降 50.93%，主要是退出使用权资产项目使得未确认融资费用分摊减少。

5、其他收益

报告期其他收益 235,349.47 元，较上年同期下降 71.34%，主要原因一是进项税加计抵减政策随进项票的减少而减少，二是受大经济环境影响，政府财政压力加大，税收返还不及时。

6、投资收益

报告期投资收益-2,278,272.72 元，主要是权益法下确认的绍兴市栖湖商业管理有限公司投资亏损。

7、信用减值损失

报告期信用减值损失-39,451,871.11 元，较上年同期变动 183.67%，主要原因为根据一是会计准则要求按照账龄正常计提，受行业限制影响，公司项目普遍周期长，保证金随着年限增长计提比例上升；二是应收款得不到有效解决，主要是疫情导致的三角债，上年疫情期间业主、公司、租户为了共渡难关给到免租和缓缴政策，但报告期经济恢复不如预期，缓缴到期后租户违约情况严重，公司只能通过诉讼进行追索，但有较多案件即使判决胜诉后短期内也执行不到。

8、营业外支出

报告期营业外支出 17,446,322.03 元，较上年同期增加 16,976,845.93 元，同比上升 3616.13%，主要是针对长沙新世界国际大饭店有限公司仲裁案和涉诉案件的预计负债。

9、所得税费用

报告期所得税费用-1,842,631.44 元，较上年同期减少 4,673,715.60 元，同比下降 165.09%，主要是递延

所得税费用受项目清退和报告期损益下降影响。

10、净利润

综上所述，受经济大环境退出项目及三角债等诉讼影响，净利润同比减少 54,495,556.32 元，降幅 293.56%。

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	94,685,096.57	127,947,709.47	-26.00%
其他业务收入	0.00	3,960.28	-100.00%
主营业务成本	60,628,634.92	78,260,985.72	-22.53%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
运营管理	85,976,964.20	56,695,937.63	34.06%	-27.59%	-21.98%	-4.74%
招商代理	2,853,291.13	2,180,168.74	23.59%	-31.22%	-45.84%	20.62%
策划咨询服务	5,781,455.11	1,681,915.41	70.91%	14.17%	7.22%	1.89%
其他	73,386.14	70,613.14	3.78%	100.00%	100.00%	3.78%

按地区分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因：

本期各类别收入占收入总额比例较上年同期有所变化，主要原因是：（1）运营管理：报告期内行业经济不景气，市场租金持续下降，客户需求减少导致空置率上升，只能将虹桥光宝中心、虹桥瑞铂中心、万众大厦等重资产的使用权资产项目的退出归还业主，故收入成本同时大幅下降，毛利率比上年同期减少 4.74%；（2）招商代理项目未新拓展，部分项目合同到期，报告期重心放在收款清理中，毛利率则恢复至正常水平，上年同期则受疫情影响基数偏低；（3）策划咨询服务较为稳定，比上年同期略有增长，报告期新增三个项目；（4）其他为在运营场所销售云南土特产，主要是响应国家乡村振兴政策，参与了上海帮扶云南乡村合作项目，体量较小。

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	嘉兴市经济建设投资有限公司	11,427,956.09	12.07%	否
2	上海优管物业管理有限公司	8,490,566.04	8.97%	否
3	上海我家你家网络科技有限公司	4,905,660.38	5.18%	否

4	上海思管商业管理有限公司	4,716,981.13	4.98%	否
5	上海闵疆商业管理有限公司	4,481,131.97	4.73%	否
合计		34,022,295.61	35.93%	-

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	光宝科技（上海）有限公司	6,986,627.32	11.52%	否
2	上海福景物业管理有限公司	6,983,201.27	11.52%	否
3	上海崇达房地产管理有限公司	4,986,320.75	8.22%	否
4	上海万众大厦有限公司	3,900,355.59	6.43%	否
5	无锡大地商业运营有限公司	3,777,254.20	6.23%	否
合计		26,633,759.13	43.92%	-

(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	18,542,587.32	-8,128,927.03	328.11%
投资活动产生的现金流量净额	-4,020,110.19	-2,814,475.17	-42.84%
筹资活动产生的现金流量净额	-14,687,503.69	-3,115,714.50	-371.40%

现金流量分析：

- 1、本期“经营活动产生的现金流量净额”同比增加 26,671,514.35 元，变动比例 328.11%。主要原因：上年同期疫情影响较大，收入不及成本增幅，而固定经营性开支需正常支付；本报告期相对正常，且有部分前期应收款有催回。
- 2、本期“投资活动产生的现金流量净额”减少 1,205,635.02 元，变动比例-42.84%。主要原因是上年同期有处置子公司收到的现金净额有 4,891,939.33 元。
- 3、本期“筹资活动产生的现金流量净额”同比多流出 11,571,789.19 元，变动比例-371.40%。主要原因是归还了厦门国际银行 2400 万元，建设银行 500 万元，广发银行 400 万元，工商银行 100 万元银行借款。

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
上海崇瑞	控股子公司	企业管	1,000,000	37,517,503.64	7,729,314.39	8,873,818.12	3,243,931.64

商业 管理 有限 公司	司	理； 物业 管 理； 市 场 营 销 策 划 等					
上海 瑞铂 慧天 地商 业管 理有 限公 司	控 股 子 公 司	企 业 管 理 咨 询， 市 场 营 销 策 划， 商 务 咨 询 等	5,000,000	44,555,877.04	2,266,108.15	6,670,705.57	- 3,953,800.90
上海 杰澳 企业 服务 有限 公司	控 股 子 公 司	企 业 管 理； 市 场 主 体 登 记 注 册 代 理； 商 标 代 理； 信 息 咨 询 服 务 等	1,000,000	1,830,672.05	270,626.72	362,402.89	-28,755.37
上海 迈园 企业 服务 有限 公司	控 股 子 公 司	企 业 管 理； 市 场 主 体 登 记 注 册 代 理；	1,000,000	6,751,648.78	-513,915.04	4,860,889.73	-513,841.75

		技术 服务等					
上海 瑞铂 物业 管理 有限 公司	控 股 子 公 司	物 业 管 理 ; 酒 店 管 理 ; 停 车 场 经 营 管 理 等	1,000,000	35,335,795.86	-4,768,654.23	2,325,240.87	- 3,443,330.03
上海 善策 商业 管理 有限 公司	控 股 子 公 司	各 类 工 程 建 设 活 动 、 咨 询 服 务 、 物 业 管 理 等	500,000	3,468,731.00	-325,839.66	2,557,047.13	1,275,514.43
上海 金彪 商业 管理 有限 公司	控 股 子 公 司	非 居 住 房 地 产 租 赁 ; 住 房 租 赁 ; 企 业 管 理 咨 询 等	500,000	6,021,217.96	362,228.91	3,093,718.21	-695,019.08
上海 淮宇 商业 管理 有限 公司	控 股 子 公 司	商 业 综 合 体 管 理 服 务 ; 非 居 住 房 地 产	8,000,000	40,235,968.43	8,528,523.03	2,811,910.52	-553,605.70

		租赁；住房租赁等					
上海浦澳科技有限公司	控股子公司	技术服务、物业管理、停车场服务等	5,000,000	7,116,152.78	4,327,510.80	3,178,106.12	65,021.94
上海瑞海益商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁等	8,000,000	26,724,443.12	12,653,336.24	6,110,377.37	1,602,174.77
宿迁浦辰企业管理有限公司	控股子公司	企业管理咨询；企业形象策划；项目策划与公关服务等	1,000,000	258,719.12	53,159.38	145,631.07	38,729.92
南京浦辰科技发展有限公司	控股子公司	食品销售、食品互联网销售、	1,000,000	8,010.42	-1,426.58	0.00	-1,426.58

		科技中介服务					
淮安睿谷企业服务有限公司	控股子公司	代理记账、财务咨询、企业管理咨询等	1,000,000	2,122,467.75	-80,209.72	77,151.02	-153,070.58
淮安瑞铂商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；企业管理等	1,000,000	3,155,975.16	335,561.61	323,376.85	457,388.23
金华瑞铂商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理等	5,000,000	4,250,391.13	2,449,237.45	108,718.64	-174,751.74

嘉兴瑞铂物业管理有限公司	控股子公司	物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务等	500,000	6,739,307.77	3,372,084.61	11,563,811.56	565,102.13
无锡瑞铂云慧商业管理有限公司	控股子公司	房地产开发经营；第二类增值电信业务、物业管理等	4,000,000	31,857,106.03	-7,647,738.03	4,999,217.73	- 2,747,730.01
无锡瑞铂云创物业管理有限公司	控股子公司	物业管理、停车场服务；房地产经纪；房地产咨询等	1,000,000	1,114,915.77	381,420.96	709,228.42	88,344.75
绍兴浦辰网络科技有限公司	控股子公司	网络技术服务、企业管	1,000,000	39,826.59	-1,680,573.41	0.00	- 2,639,677.89

		理、物业管理、停车场服务等					
金华豪铂商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务；企业管理咨询等	500,000	4,155,951.39	43.39	0.00	43.39
上海思源瑞铂科技有限公司	控股子公司	技术服务、技术咨询、企业管理咨询、物业管理等	1,000,000	136,403.98	9,940.58	289,723.42	-1,015.66
临海瑞坊商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务、企业管理咨询、咨询策划服务、物业管理等	1,000,000	163,780.71	55,391.92	0.00	-21,658.08

湖州恒建硕贺商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务、平面设计、企业管理、市场营销策划等	1,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00
嵊州瑞铂商业管理有限公司	控股子公司	商业综合体管理服务、企业管理、物业管理等	5,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00

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
绍兴市栖湖商业管理有限公司	从事商业综合体管理服务、办公服务、会议及展览服务	共同经营管理商业项目

(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、 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
一、政策风险	<p>政策风险主要指房地产行业受宏观政策影响会间接影响面向商业地产的商务服务业的利润水平。如遇房地产特定调控政策出台，对房地产市场发展带来了不确定性，进而对公司所处行业发展带来一定风险。如公司不能充分预测未来政策对下游行业的影响、或未能采取有效的应对措施，则会对公司业务发展造成不利影响。</p> <p>应对措施：公司将充分利用行业内资源，密切关注房地产市场宏观走向，及时对公司经营策略做出调整。同时公司将以现有业务为基础，通过技术手段，逐步降低运营成本，提高服务的广度、深度及附加值，降低受下游行业波动造成的影响。</p>
二、实际控制人不当控制的风险	<p>公司实际控制人朱谦持有公司 38.2570%的股份，同时任公司董事长兼董事会秘书。如朱谦利用其实际控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事及财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他少数权益股东带来风险。</p> <p>应对措施：为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法律法规规范经营公司，忠实履行职责。</p>
三、公司治理风险	<p>公司在有限公司阶段，管理层规范治理意识相对薄弱，内控制度不太完善，公司治理存在一定的瑕疵，公司重大事项如关联交易、对外担保等事项的决策均是由实际控制人朱谦决定。股份公司成立后，公司逐步完善了法人治理结构，公司的规范运作仍待进一步提高，因此，公司短期内可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。</p> <p>应对措施：股份公司成立后制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》等相关制度，规定了对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项的决策权限和决策程序。随着公司的发展，根据公司生产经营实际情况逐步健全完善公司的相关制度体系，制定和修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》等。公司通过加强管理</p>

	层的培训、交流，贯彻相关制度，强化员工的规范运作意识。
四、行业竞争加剧风险	<p>在房地产去库存化的背景下，因面向商业地产的商务服务行业本身审批准入门槛低，会吸引更多的行业新进入者，特别是全国性的大型商业地产商务服务机构加入到公司目前所处区域市场的竞争。如公司不能采取有效措施，增强自身核心竞争力，则会对公司未来业务拓展造成影响。</p> <p>应对措施：公司将继续提升竞争力，完善人才梯队建设，强化团队培养，提升行业内的核心竞争力；同时尝试利用新媒体平台拓展营销方式、营销手段，巩固在市场中的口碑。</p>
五、人才流失风险	<p>因公司属于人力资本密集型企业，核心竞争力更多依赖于公司员工的智力创造力及项目执行力，如发生人员流失且公司未能建立完善的人才梯队培养，则会削弱公司的竞争力并对公司发展带来不利影响。</p> <p>应对措施：公司在挂牌之前已赋予重要员工公司股权；挂牌后，公司进行了核心员工的认定，并对其发行股票。随着业务规模的扩大，还会适时推进员工激励措施。同时公司不断学习其他企业的优秀文化基因，补充和优化公司文化，打造富有凝聚力的公司文化。</p>
六、应收账款规模扩大的风险	<p>报告期内应收账款余额较大，虽然期末应收账款的账龄主要集中在1年以内，且客户信用较好，不能收回的风险较小，但由于应收账款金额较大，占用公司较多营运资金，如果发生大额呆坏账，将会对公司的经营业绩产生重大影响，并对公司短期流动性造成压力。</p>
七、诉讼风险	<p>公司及子公司的主营业务为商业地产的策划咨询服务、招商代理、运营管理。而在商业地产的运营管理中，可能存在因经营不善商户拖欠公司租金等各类纠纷，存在潜在的诉讼风险。</p> <p>应对措施：针对此风险，公司将采取加强运营管理人员管理和培训、在合同中进一步明确约定纠纷解决条款等措施，减少运营管理中各类纠纷。</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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
是否存在破产重整事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(七)

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,637,544.49	2.79%
作为被告/被申请人	31,002,606.69	23.81%
作为第三人		
合计	34,640,151.18	26.60%

已审结案件：

- （2023）沪 01 民终 956 号：上诉人（一审被告）嘉业（上海）人力资源有限责任公司不服（2021）沪 0115 民初 6961 号判决，提起上诉，请求撤销（2021）沪 0115 民初 6961 号判决，请求依法改判。2023.2.3 作出二审判决，驳回上诉，维持原判。上诉人嘉业公司需向上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司（一审原告）支付 116062.08 元及逾期付款违约金。
- （2023）沪 01 民终 2413 号：上诉人（一审原告）寿朝晖、曹睿不服（2022）沪 0112 民初 27237 号判决，提起上诉，请求撤销（2022）沪 0112 民初 27237 号判决，依法改判。2023.3.30 作出裁定书，一

审法院违反法定程序，撤销原判，发回重审。一审原告诉请上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司支付 118953 元及逾期付款违约金。

3、(2022)沪 0115 民初 53152 号：原告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司诉被告谢明强房屋租赁合同纠纷案，要求解约，诉请金额 103043.21 元及占用费及逾期违约金。法院于 2023.1.30 出具民事判决书，被告应向原告支付 134307.36 元及逾期违约金。

4、(2023)沪 01 民终 6350 号：上诉人（一审原告）上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司不服（2022）沪 0112 民初 28901 号判决，提起上诉。法院于 2023.6.17 作出二审判决，驳回上诉，维持原判。上诉人需向被上诉人（一审被告）嘉捷（上海）物业管理有限公司支付 1038709.5 元及逾期付款违约金。

5、(2022)沪 0112 民初 32957 号：原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告元禧新材料科技（上海）有限公司房屋租赁合同纠纷一案，法院于 2023.3.14 作出一审判决，被告应向原告支付 151694.63 元及逾期违约金。

6、(2022)沪 0112 民初 43226 号：原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告上海和虔设计咨询有限公司、谢帅房屋租赁合同纠纷案，原告本诉诉请金额 133668 元，被告反诉诉请金额 70615 元，法院于 2023.3.15 作出一审判决，被告应向原告支付 39303 元及逾期违约金。

7、(2022)沪 0115 民初 77109 号：原告上海柏晟教育科技有限公司诉被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，原告本诉诉请金额 113544.5 元，被告反诉诉请金额 118263.06 元，法院于 2023.1.19 作出一审判决，原告应向被告支付 16930.58 元。

8、(2023)沪 0113 民初 3772 号：原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告上海安信牡丹江置地有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 1500000 元。法院于 2023.4.17 出具民事判决书，驳回原告诉讼请求。

9、(2022)沪 0115 民初 95734 号：原告刘国光、何逢春诉被告一上海畅通培训学校有限公司、被告二上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，原告本诉诉请金额 27712.69 元，被告一反诉诉请金额 3000 元。法院于 2023.4.21 出具民事判决书，驳回原告、被告一全部诉求。

10、(2022)沪 0115 民初 95739 号：原告杨旭东、朱午虹、杨柯诉被告上海畅通培训学校有限公司、上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，原告本诉诉请金额 23669.7 元，被告一反诉诉请金额 3000 元。法院于 2023.4.21 出具民事判决书，驳回原告及被告一的全部诉求。

11、(2023)沪 0115 民初 32595 号：原告汪黔骅诉被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 28555.51 元。法院于 2023.4.18 出具民事判决书，被告应向原告支付违约金 191.19 元。

12、(2023)浙 04 民终 429 号：上诉人（一审被告）上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司、（一审原告）浙江江南大厦股份有限公司、（一审被告）温州市梦多多文化创意投资有限公司均不服（2022）浙 0411 民初 1481 号判决，请求改判。温州市梦多多文化创意投资有限公司需向浙江江南大厦股份有限公司支付 15553972.67 元，上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司无需承担连带责任。

13、(2023)沪 01 民终 5133 号：上诉人王云贞、夏嘉言、夏鑫禹不服（2021）沪 0115 民初 77503 号判决，提起上诉，请求撤销（2021）沪 0115 民初 77503 号判决，请求改判。2023.5.17 作出二审判决，驳回上诉，维持原判。一审判决驳回王云贞、夏嘉言、夏鑫禹的全部诉讼请求。

14、（2021）京仲案字第 7297 号：申请人上海瑞铂慧家科技集团股份有限公司与被申请人长沙新世界国际大饭店有限公司承包合同纠纷案，申请人请求金额 727371.52 元，被申请人反请求金额 32102246.6 元。2023.4.10 作出裁决书，裁决驳回申请人的请求，申请人应向被申请人支付 16138055.83 元。

15、(2022)苏 01 民终 15166 号：上诉人冷正凤不服（2022）苏 0191 民初 2876 号判决，提起上诉，请求依法撤销江苏省江宁经济开发区人民法院（2022）苏 0191 民初 2876 号民事判决书并依法驳回被

上诉人的全部诉讼请求。2023.3.11 作出判决书，变更一审判决第二项为：冷正凤于本判决生效之日起 10 日内支付南京市瑞铂慧房屋租金 10704.01 元以及空置损失 7721.27 元。

16、(2023)沪 0112 民初 18692 号：原告上海燕梳汽车服务有限公司诉被告一上海瑞垒商业管理有限公司、被告二上海申亿祥酒店管理有限公司、被告三上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司、房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 69327 元，请求被告二、被告三对被告一的上述债务承担连带责任。2023.5.25 作出判决书，判决被告一上海瑞垒商业管理有限公司返还原告租赁保证金 69,327 元，被告二上海申亿祥酒店管理有限公司对被告一上海瑞垒商业管理有限公司的债务承担连带责任，驳回原告其余诉讼请求。

17、(2022)沪 0114 民初 18473 号：原告上海崇瑞商业管理有限公司诉被告上海渤海食家餐饮有限公司、高升房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 439880.88 元，法院于 2023.7.7 出具民事判决书，判决被告应向原告支付款项为 372262.45 元。

18、(2023)沪 0115 民初 57465 号：原告上海桃贝贝文化传播有限公司诉被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 126352.11 元。被告提起反诉，反诉金额 83919.4 元，法院于 2023.8.3 出具民事判决书，判决款项双方互抵后，被告仍需向原告付款 26339.13 元。

19、(2023)沪 02 民终 9146 号：上诉人上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司不服 (2023)沪 0113 民初 3772 号判决，提起上诉，请求撤销 (2023)沪 0113 民初 3772 号民事判决书，依法改判。驳回上诉，维持原判。一审判决驳回原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司的全部诉讼请求。

20、(2023)沪 01 民终 11538 号：杨旭东、朱午虹、杨柯不服 (2022)沪 0115 民初 95739 号民事判决，请求依法撤销 (2022)沪 0115 民初 95739 号民事判决书第一项内容，并依法改判支持上诉人一审诉求；一审及二审的诉讼费由被上诉人承担。2023.9.11 法院作出二审判决书，驳回上诉，维持原判。一审判决驳回原告杨旭东、朱午虹、杨柯的全部诉讼请求。

21、(2023)苏 0115 诉前调 14021 号：原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告高强物业服务合同纠纷案，诉请金额 6517.15 元，法院于 2023.11.10 作出民事裁定书，裁定被告向原告支付 6276.15 元。

22、(2023)沪 0112 民初 24804 号：原告上海福景物业管理有限公司诉被告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司物业服务合同纠纷案，诉请金额 10855280.06 元。法院于 2023.11.13 作出一审判决，判决被告向原告支付 10,450,321.91 元。

23、(2023)沪 01 民终 12276 号：上诉人刘国光、何逢春不服 (2022)沪 0115 民初 95734 号民事判决书，请求依法撤销 (2022)沪 0115 民初 95734 号民事判决书第一项内容，并依法改判支持上诉人一审诉求；一审及二审的诉讼费由被上诉人承担。法院于 2023.11.27 作出民事裁定书，裁定上诉人撤回上诉。一审判决驳回原告刘国光、何逢春全部诉讼请求。

未审结案件：

1、(2023)沪 0112 民初 3408 号：原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告嘉捷（上海）物业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，原告本诉要求解约，被告反诉诉请金额 2368038.81 元。一审已判决，上诉中。

2、(2023)沪民申 975 号：申请人朱从军与被申请人戴岖峰、王云贞、陈益声、第三人上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，申请人请求依法撤销 (2022)01 民终 10531 号判决书所做判项并改判三被申请人继续履行第三人与申请人签订的《房屋租赁合同》。待法院排期开庭时间。

3、(2023)沪 0114 民诉前调 24362 号：原告上海崇瑞商业管理有限公司诉被告吴东浩、上海安婕棋牌休闲娱乐有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 430515.84 元。诉前调解中。

4、原告许卫忠与被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额 120942.14 元。诉前调解中。

- 5、(2023)沪0112民诉前调43517号：原告上海君陶信息科技有限公司诉被告上海金彪商业管理有限公司、上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额8600元。诉前调解中。
- 6、(2023)沪0112民初43926号：原告黄环诉被告上海瑞海亿酒店管理有限公司委托合同纠纷案，诉请金额634274元。已开庭，待判决。
- 7、(2023)沪0105民诉前调17474号：原告上海浦澳科技有限公司诉被告上海德润祥泽医疗器械有限公司、上海琢津贸易商行、周建敏房屋租赁合同纠纷案，诉请金额72100.84元，待开庭。
- 8、(2023)沪0114民初32199号：原告上海崇瑞商业管理有限公司诉被告张伟房屋租赁合同纠纷案，诉请金额307540.48元，待开庭。
- 9、(2023)沪0115民初98695号：原告马晓骏诉被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额225366.2元，待判决。
- 10、(2023)沪0114民诉前调24484号：原告上海崇瑞商业管理有限公司诉被告谢宇杰、上海沐清歌文化传播有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额82123.68元，诉请调解中。
- 11、(2023)沪0112民诉前调49144号：原告上海君点信息科技有限公司诉被告上海金彪商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额15000元，诉前调解中。
- 12、吴江劳人仲案字(2023)第4838号：申请人陈凯与被申请人上海瑞铂慧天地商业管理有限公司劳动争议案，仲裁请求金额144567元，待开庭。
- 13、(2023)沪0105立案32171号：原告上海浦澳科技有限公司诉被告上海社长与羊餐饮管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额183056.69元，诉前调解中。
- 14、(2023)沪0115民初98217号：原告曹华、张纓、曹依岩诉被告上海瑞铂慧天地商业管理有限公司房屋买卖合同纠纷案，诉请金额207946.77元，待开庭。
- 15、(2023)沪0112民诉前调54604号：原告古富君诉被告上海金彪商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案，诉请金额8900元，诉前调解中。
- 16、(2023)沪0114民诉前调27644号：原告上海崇瑞商业管理有限公司诉被告上海埃福餐饮有限公司、张科春房屋租赁合同纠纷案，诉请金额566532.11元，诉前调解中。
- 17、(2023)先行特邀1847号：原告赵静霞、金婷诉被告慧天地房屋租赁合同纠纷案，诉请金额61348.21元，诉前调解中。
- 18、原告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司诉被告嘉兴市经济建设投资有限公司服务合同纠纷案，诉请金额506139.32元。

2、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
2023-038 诉讼进展公告	被告/被申请人	原告浙江江南大厦股份有限公司诉被告温州市梦多多文化创意投资有限公司(被告一)、上海瑞铂慧家科技集团股份有限公司	是	14,942,350	否	《浙江省嘉兴市秀洲区人民法院民事判决书(2022)浙0411民初1481号》判决被告二对被告一的付款义务承担连带付款责

		(被告二)房屋租赁合同纠纷一案。				任。被告一、被告二均已上诉。
2023-040 诉讼进展公告	上诉人(原审被告)	上诉人浙江江南大厦股份有限公司与上诉人温州市梦多多文化创意投资有限公司上海浦辰瑞铂科技发展股份公司房屋租赁合同纠纷一案,不服嘉兴市秀洲区人民法院(2022)浙0411民初1481号民事判决,向浙江省嘉兴市中级人民法院提起上诉。	是	0	否	上海浦辰瑞铂科技发展股份公司于2023年6月28日收到浙江省嘉兴市中级人民法院民事判决书(2023)浙04民终429号。浦辰瑞铂公司的上诉请求成立,公司无需承担连带责任。
2023-042 重大仲裁公告	原告/申请人	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司与长沙新世界国际大饭店有限公司签订了《承包合同》,在合同履行过程中双方发生争议。	是	16,420,472	是	浦辰瑞铂公司在2023年8月17日被列为被执行人,执行标的16420472元,执行法院是上海市第一中级人民法院,案号为(2023)沪01执1483号。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响:

2023-040 江南大厦房屋租赁合同纠纷一案重大诉讼已结案,为终审判决,我司无需承担连带责任,

不会对公司生产经营产生不利影响。

2023-042 长沙新世界承包合同案重大仲裁不影响公司整体经营，公司主要项目由子公司单独运营；但是对公司财务方面产生不利影响。关于公司提出的以下主张：被申请人盘点数据未包括工程维修用品库结转金额，未摊销金额未包括余留酒水、摊销业务招待费、摊销消防报警主板维修费，应收账款回款金额还有部分需由被申请人确认债权，仲裁庭认为申请人相关主张并非被申请人反请求的直接抗辩，鉴于申请人未就提出相关仲裁请求，仲裁庭无法就此进行审理，故我司将进行诉讼处理，以便抵充租金。

(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的关联交易情况

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		
销售产品、商品，提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	160,000,000.00	77,501,626.00
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		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		

企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

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：

本报告期内，实际控制人朱谦及配偶左晨为母子公司向银行借款承担无限连带责任，未向公司收取费用，属于公司单方面获得利益的交易，根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第一百一十二条第五款的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

报告期内，实际控制人朱谦、实际控制人配偶左晨无偿或以利率水平不高于中国人民银行规定的同期贷款基准利率为公司提供财务资助，且公司对该项财务资助无相应担保的，属于公司单方面获得利益的交易，根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第一百一十二条第五款的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

违规关联交易情况

□适用 √不适用

(四) 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	资金占用承诺	其他（承诺遵守公司《章程》有关股东及其他关联方的约束性条款，不利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。）	正在履行中
公司	2016年6月25日	-	挂牌	其他承诺（关联方资金往来的承诺）	其他（承诺不再对实际控制人、控股股东、关联方等进行借款、代偿债务、代垫款项或者其他不规范的资金拆借。）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年6月25日	-	挂牌	其他承诺（关联方资金拆借问题的承诺）	其他（承诺截至本承诺函出具之日，本公司（人）及本公司（人）控制的企业、公司及其他经济组织不存在占用上海瑞铂慧家互联网科技股份有限公司的情况；本	正在履行中

					公司（人）及本公司（人）控制的企业、公司及其他经济组织自承诺函出具之日将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上海瑞铂慧家互联网科技股份有限公司之资金，且将严格遵守全国股份转让系统公司关于挂牌公司法人治理的有关规定，避免与上海瑞铂慧家互联网科技股份有限公司发生除正常业务外的一切资金往来。）	
董监高	2016年6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
实际控制人或控股股东	2016年6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
公司	2016年6月25日	-	挂牌	其他承诺（不存在对外投资与公司存在利益冲突的承诺）	其他（不存在对外投资与公司存在利益冲突的承诺。）	正在履行中
公司	2016年6月25日	-	挂牌	其他承诺（对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规）	其他（对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的承诺。）	正在履行中

董监高	2016年6月25日	-	挂牌	的承诺) 其他承诺 (董监高 诚信状况 的承诺)	其他(就管理层 诚信状况发表 的书面声明。)	正在履行中
定向发行 对象	2021年1 月22日	2022年1 月22日	发行	限售承诺	其他(2020年第 一次股票发行 自愿限售承 诺。)	已履行完毕

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

(五)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
货币资金	货币资金	冻结	1,354,050.36	0.31%	涉诉司法冻结
总计	-	-	1,354,050.36	0.31%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

资产权利受限事项对公司经营不构成重大影响。

(六)失信情况

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司成为失信被执行人

执行法院：上海市闵行区人民法院，案号：(2023)沪0112执12726号；

执行法院：闵行区人民法院，案号：(2023)沪0112民初25782号；

执行法院：闵行区人民法院，案号：(2023)沪0112民初24804号；

上海瑞铂慧天地商业管理有限公司成为被执行人

执行法院：上海市浦东新区人民法院，案号：(2023)沪0115执38152号。

执行法院：上海市浦东新区人民法院，案号：(2023)沪0115执39120号。

执行法院：上海市浦东新区人民法院，案号：(2024)沪0115执1827号。

执行法院：上海市浦东新区人民法院，案号：(2024)沪0115执3210号。

执行法院：上海市浦东新区人民法院，案号：(2024)沪0115执7205号。

公司董事长朱谦、总经理王建国被限制高消费。

(七) 破产重整事项

2024年3月6日，嘉捷（上海）物业管理有限公司申请浦辰瑞铂破产，经办法院：上海市第三中级人民法院，案号：（2024）沪03破申228号。

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	31,135,610	58.75%	1,322,550	32,458,160	61.24%	
	其中：控股股东、实际控制人	6,758,730	12.75%	-6,758,730	0	0.00%	
	董事、监事、高管	88,550	0.17%	-17,900	70,650	0.13%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	21,864,390	41.25%	-1,322,550	20,541,840	38.76%	
	其中：控股股东、实际控制人	20,276,190	38.26%	0	20,276,190	38.26%	
	董事、监事、高管	1,588,200	3.00%	-1,322,550	265,650	0.50%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
总股本		53,000,000	-	0	53,000,000.00	-	
普通股股东人数							515

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有 限售股份 数量	期末持有 无限售股 份数量	期末持有的 质押股 份数量	期末持有的 司法冻 结股 份数量
1	朱谦	27,034,920	- 6,758,730	20,276,190	38.2570%	20,276,190	0	0	0
2	陈斯	2,609,900	-79,000	2,530,900	4.7753%	0	2,530,900	0	0
3	马玉林	0	2,114,579	2,114,579	3.9898%	0	2,114,579	0	0
4	上海乐享	2,051,000	0	2,051,000	3.8698%	0	2,051,000	0	0

	企业管理集团有限公司								
5	上海南桥企业管理有限公司	2,000,000	0	2,000,000	3.7736%	0	2,000,000	0	0
6	周文娟	2,649,900	-1,165,000	1,484,900	2.8017%	0	1,484,900	0	0
7	钟晨亮	1,296,930	-19,456	1,277,474	2.4103%	0	1,277,474	0	0
8	陈光	1,038,000	0	1,038,000	1.9584%	0	1,038,000	0	0
9	陈佳佳	0	850,000	850,000	1.6038%	0	850,000	0	0
10	王子堂	316,100	352,000	668,100	1.2606%	0	668,100	0	0
	合计	38,996,750	-4,705,607	34,291,143	64.7003%	20,276,190	14,014,953	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：
公司前十大股东之间无其他关联关系。

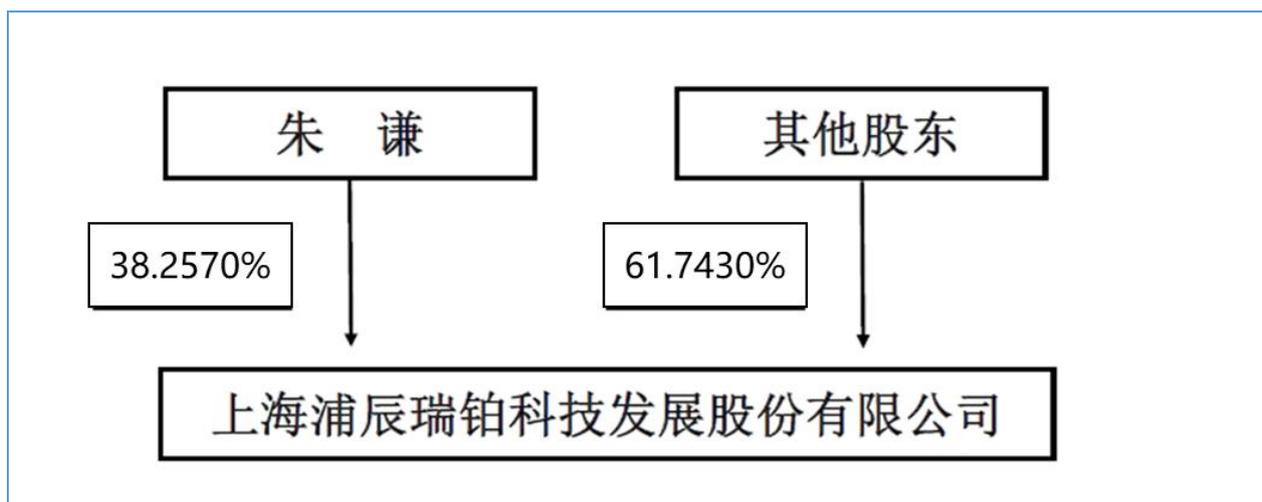
二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是 □否

朱谦是公司控股股东与实际控制人。持有公司20,276,190股股份，持股比例为38.2570%。朱谦是公司董事长兼董事会秘书。自公司成立以来，能够控制公司发展战略、经营决策等重要事项，是公司的实际控制人。

朱谦，男，1969年10月29日出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于上海交通大学流体传动与控制专业，本科学历。1992年7月至1994年3月，任上海汽车工业技术中心技术员；1994年3月至1997年6月，任上海信义房屋中介咨询有限公司店长；1997年7月至2004年3月，任上海立谦房地产投资咨询有限公司总经理；2004年4月至2013年7月，任上海立超财务顾问有限公司(原公司名称为：上海立超房地产顾问有限公司)总经理；2013年10月至2015年7月，任上海黑火房地产顾问有限公司经理；2013年7月至今，历任上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司董事长、总经理兼董事会秘书。



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 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				
朱谦	董事长兼董秘	男	1969年10月	2022年2月11日	2025年2月10日	27,034,920	-6,758,730	20,276,190	38.2570%
丁文钧	董事	男	1975年11月	2022年2月11日	2025年2月10日	0	0	0	0.00%
傅健	董事	男	1973年4月	2022年10月11日	2025年2月10日	0	0	0	0.00%
朱业业	董事	男	1982年4月	2023年11月24日	2025年2月10日	0	0	0	0.00%
石赛波	董事	女	1985年10月	2022年10月14日	2025年2月10日	0	0	0	0.00%
万风华	监事会主席	男	1985年2月	2022年2月11日	2025年2月10日	253,500	-17,900	235,600	0.4445%
吴其	职工监事	男	1983年5月	2022年1月20日	2025年1月19日	50,700	0	50,700	0.0957%
黄慧琼	监事	女	1988年1月	2022年2月11日	2025年2月10日	0	0	0	0.00%
顾剑胜	财务总监	男	1976年11月	2022年2月11日	2025年2月10日	50,000	0	50,000	0.0943%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

报告期内，董事、监事、高级管理人员之间及控股股东、实际控制人之间没有关联关系。

(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
朱谦	董事长、总经理兼董秘	离任	董事长兼董秘	个人原因辞职
王建国	无	新任	总经理	公司聘任
陈宜彬	董事	离任	无	个人原因辞职
朱业业	无	新任	董事	董事会聘任

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

- 1、王建国，男，1962年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1984年7月至1998年5月，就职于上海市第二住宅建筑工程公司，任工程部施工员；1998年6月至2005年2月，就职于上海安居房发展中心，任房产部经理；2005年3月至2016年11月，就职于上海新黄浦（集团）有限公司，任开发部高级经理；2016年11月至2021年6月，就职于北京联东投资集团有限公司，任上海城市总经理；2021年7月至2023年4月，就职于上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司，任副总经理；2023年5月至今，就职于上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司，任集团总经理。
- 2、朱业业，男，1982年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年7月至2006年7月任职于远东国际租赁有限公司人力资源部人事助理；2006年8月至2012年5月任职于上海美豪酒店管理有限公司人力资源部人事经理；2012年6月至2015年6月任职于诺莱仕集团人资委副总监；2015年7月至2018年6月任职于中炎（上海）投资有限公司总裁办副总裁；2018年8月至今任职于上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司总裁办副总裁。

(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
销售人员	46	4	23	27
管理人员	9	1	4	6
行政人员	11	0	5	6
技术人员	10	0	3	7
财务人员	12	2	4	10
员工总计	88	7	39	56

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0

硕士	3	2
本科	31	19
专科	42	30
专科以下	12	5
员工总计	88	56

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、员工薪酬方案：

为了鼓励职员在新的一年里更加努力工作，创造更高的经济效益，公司对职员岗位工资进行调整：基本工资+绩效工资+综合考评工资；增加的综合考评进一步增强各部门的配合力度。

2、培训方案：

（1）新人入职培训：主要让新入职的员工尽快熟悉公司的基本情况，由集团人力资源部根据入职人数按季度或月统一安排。

（2）业务知识培训：主要是提升员工业务能力学习，从而提高工作效率。考虑疫情原因，业务知识培训，由各事业部按部门自行组织，由部门主管或经理担任讲师或组织学习视频。主要以理论知识、实操、案例分析相结合的方式。

（3）下载一些在线学习讲座，拓宽培训渠道。根据视频内容，安排各部门按月组织一定数量的学习，并一起分享、讨论。

3、需公司承担费用的离退休人员：

目前需公司承担费用的离退休人员共 4 人。

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
吴其	无变动	职工监事	50,700	0	50,700

核心员工的变动情况

核心员工无变动

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（一） 公司治理基本情况

公司根据全国中小企业股份转让系统制定的相关业务规则的要求和有关法律、法规的要求，不断

完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。

报告期内，公司三会的召集、召开、表决程序均符合有关法律、法规的要求，并严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会按照《公司法》、《公司章程》等法律法规及规范性文件的要求，认真履行对公司经营，财务运行的监督，检查职责。监事会列席了董事会会议和股东大会，对公司的正常运作及董事，高级管理人员履行职责进行了有效的监督。

监事会认为，董事会运作规范，认真执行股东大会的各项决议；董事，高级管理人员勤勉尽责，在行职务时不存在违法违规或损害公司利益的行为。

监事会对本年度内的监督事项无异议。

监事会认为，董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国股份转让系统公司的规定和公司章程，报告真实、准确、完整地反映了公司实际情况。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东或实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持完全独立，拥有独立完整的供应、生产和销售系统；独立开展业务，不依赖于股东或其它任何关联方。

1、业务独立。公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任和风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立。公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定合法产生；公司的总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

3、资产独立。公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的商标、非专利技术、发明专利、实用新型专利、外观设计专利、软件著作权等无形资产。

4、机构独立。依照《公司法》和《公司章程》规定设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，建立了完整、独立的法人治理结构，各机构依照《公司章程》各项规章制度行驶职权。本公司生产经营场所与控股股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。因此公司机构具有独立性。

5、财务独立。公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，配备了相应的财务人员，建立了独立规范的财务管理体系和会计核算体系；公司独立在银行开设了银行账户，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的情况。

(四) 对重大内部管理制度的评价

1、内部控制制度建设情况。根据全国股转公司相关要求，公司董事会结合公司实际情况和未来发展情况，严格按照公司治理方面的制度进行内部管理及运行。

2、董事会关于内部控制的说明。董事会认为，公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续地系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

(1) 关于会计核算体系报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

(2) 关于财务管理体系报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

(3) 关于风险控制体系报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

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

《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第十五条规定：股东人数超过 200 人的挂牌公司，股东大会审议第二十六条规定的单独计票事项的，应当提供网络投票方式。

2023 年 3 月 9 日召开的 2023 年第一次临时股东大会，2023 年 5 月 18 日召开的 2022 年年度股东大会、2023 年 11 月 24 日召开的 2023 年第二次临时股东大会均采用现场投票和网络投票方式相结合方式召开，并邀请了上海普世万联律师事务所律师做了现场见证。

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大 不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错 报说明	
审计报告编号	苏公 W[2024]A825 号	
审计机构名称	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	无锡市太湖新城嘉业财富中心 5-1001 室	
审计报告日期	2024 年 4 月 29 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王连永	许益闻
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	35 万元	

审计报告

苏公 W[2024]A825 号

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司（以下简称“浦辰瑞铂”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浦辰瑞铂 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的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，我们独立于浦辰瑞铂公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

浦辰瑞铂管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括浦辰瑞铂 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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

浦辰瑞铂管理层（以下简称“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，管理层负责评估浦辰瑞铂的持续经营能力，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浦辰瑞铂、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督浦辰瑞铂的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对浦辰瑞铂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浦辰瑞铂不能持续经营。

（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）就浦辰瑞铂中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

公证天业会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王连永

中国注册会计师 许益闻

中国·无锡

2024年4月29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
流动资产：			
货币资金	六、1	2,625,982.22	1,436,958.42
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	六、2	54,055,506.22	59,038,477.90
应收款项融资			
预付款项	六、3	4,733,321.23	3,623,985.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	283,637,988.57	267,998,013.38
其中：应收利息			
应收股利			3,625,615.41
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	六、5	246,510.00	444,476.24
流动资产合计		345,299,308.24	332,541,911.53
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、6	1,553,033.24	4,296,659.09
长期股权投资	六、7	39,821.56	2,690,755.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、8	4,154,440.00	2,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	六、9	1,064,368.77	1,342,365.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、10	61,728,669.07	166,228,831.987629

无形资产	六、11	316,425.26	380,603.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	5,290,611.96	8,782,916.01
递延所得税资产	六、13	20,846,823.82	34,473,981.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		94,994,193.68	220,196,112.50
资产总计		440,293,501.92	552,738,024.03
流动负债：			
短期借款	六、14	15,000,000.00	49,000,000.00
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	六、15	48,006,811.37	26,041,652.30
预收款项	六、16	17,541,510.75	9,889,411.74
合同负债	六、17	4,749,982.44	2,928,441.88
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、18	3,319,885.99	2,592,446.44
应交税费	六、19	43,795,452.51	36,494,197.48
其他应付款	六、20	77,819,339.57	42,394,863.86
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、21	11,278,596.61	45,158,680.04
其他流动负债	六、22	284,665.74	173,800.47
流动负债合计		221,796,244.98	214,673,494.21
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	六、23	5,000,000.00	31,249.93
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、24	60,867,674.25	147,265,285.8
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、25	17,541,679.44	

递延收益			
递延所得税负债		4,860,878.41	24,934,324.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		88,270,232.10	172,230,860.53
负债合计		310,066,477.08	386,904,354.74
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、26	53,000,000.00	53,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、27	6,727,360.12	6,727,360.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、28	10,758,867.09	10,758,867.09
一般风险准备			
未分配利润	六、29	59,906,942.21	93,402,875.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		130,393,169.42	163,889,103.14
少数股东权益		-166,144.58	1,944,566.15
所有者权益（或股东权益）合计		130,227,024.84	165,833,669.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		440,293,501.92	552,738,024.03

法定代表人：王建国

主管会计工作负责人：朱谦

会计机构负责人：朱谦

（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
流动资产：			
货币资金		289,438.27	46,643.13
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	45,375,263.80	54,207,604.03
应收款项融资			
预付款项		2,851,593.81	2,763,577.83
其他应收款	十三、2	227,247,456.84	213,742,824.21
其中：应收利息			
应收股利			3,625,615.41
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		5,695.31	168,101.55
流动资产合计		275,769,448.03	270,928,750.75
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		144,719.66	3,240,728.93
长期股权投资	十三、3	28,505,332.73	28,841,977.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		424,526.34	426,355.2
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		5,033,571.92	114,025,139.01
无形资产		316,425.26	380,603.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,273,895.87	3,541,299.35
递延所得税资产		13,159,127.40	24,987,935.5
其他非流动资产			
非流动资产合计		48,857,599.18	175,444,039.63
资产总计		324,627,047.21	446,372,790.38
流动负债：			
短期借款		15,000,000.00	44,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		31,001,471.69	17,592,305.26
预收款项		12,785,895.32	5,557,400.08
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,097,963.61	1,468,721.12
应交税费		33,554,175.54	29,848,343.17
其他应付款		64,656,777.33	35,352,908.42
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		4,370,897.01	2,205,410.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		887,290.45	31,116,723.22
其他流动负债		262,253.82	132,324.62

流动负债合计		164,616,724.77	167,274,136.17
非流动负债：			
长期借款		5,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,515,059.92	100,686,290.81
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		17,093,944.86	
递延收益			
递延所得税负债		755,035.79	17,103,770.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,364,040.57	117,790,061.66
负债合计		191,980,765.34	285,064,197.83
所有者权益（或股东权益）：			
股本		53,000,000.00	53,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,817,329.93	6,817,329.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		10,581,772.83	10,581,772.83
一般风险准备			
未分配利润		62,247,179.11	90,909,489.79
所有者权益（或股东权益）合计		132,646,281.87	161,308,592.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		324,627,047.21	446,372,790.38

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		94,685,096.57	127,951,669.75
其中：营业收入	六、30	94,685,096.57	127,951,669.75
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		85,825,641.05	105,892,450.56
其中：营业成本	六、30	60,628,634.92	78,260,985.72

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、31	65,072.97	82,188.26
销售费用	六、32	8,246,457.96	5,414,178.11
管理费用	六、33	7,798,268.05	6,903,535.3
研发费用	六、34	3,145,020.23	3,120,952.94
财务费用	六、35	5,942,186.92	12,110,610.23
其中：利息费用		5,923,545.36	11,941,799.27
利息收入		52,155.59	8,017.95
加：其他收益	六、36	235,349.47	821,249.09
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	-2,278,272.72	216,504.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-2,639,278.34	-41,244.54
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）	六、38	-39,451,871.11	-13,907,806.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、39	11,527,720.84	11,861,192.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,107,618	21,050,359.68
加：营业外收入	六、40	779,551.41	813,999.72
减：营业外支出	六、41	17,446,322.03	469,476.1
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-37,774,388.62	21,394,883.3
减：所得税费用	六、42	-1,842,631.44	2,831,084.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,931,757.18	18,563,799.14
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）		-35,931,757.18	18,563,799.14
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,435,823.46	-1,126,549.46
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-33,495,933.72	19,690,348.6
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益			

的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-35,931,757.18	18,563,799.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-33,495,933.72	19,690,348.6
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,435,823.46	-1,126,549.46
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.63	0.37
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.63	0.37

法定代表人：王建国 主管会计工作负责人：朱谦 会计机构负责人：朱谦

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十三、4	54,172,968.57	97,248,314.94
减：营业成本	十三、4	30,080,334.86	54,588,435.21
税金及附加		15,939.08	32,899.64
销售费用		3,252,248.5	1,233,549.87
管理费用		6,745,077.82	5,817,691.39
研发费用		3,145,020.23	3,120,952.94
财务费用		3,035,320.68	9,395,719.4
其中：利息费用		3,053,844.7	9,294,942.6
利息收入		25,794.96	873.56
加：其他收益		152,598.16	582,393.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-586,806.13	3,768,059.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-30,447,998.09	-8,383,811.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		8,362,540.42	11,031,548.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,620,638.24	30,057,257.25
加：营业外收入		565,362.65	433,188.54
减：营业外支出		16,610,543.49	202,804.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,665,819.08	30,287,641.77
减：所得税费用		-2,003,508.4	2,996,697.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,662,310.68	27,290,944.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,662,310.68	27,290,944.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-28,662,310.68	27,290,944.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		112,682,987.57	142,595,763.74
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			474,066.32
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	28,645,282.52	77,920,883.45
经营活动现金流入小计		141,328,270.09	220,990,713.51
购买商品、接受劳务支付的现金		51,913,891.54	26,195,991.88
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		14,365,363.53	15,944,639.17
支付的各项税费		1,209,802.38	928,716.4
支付其他与经营活动有关的现金	六、45	55,296,625.32	186,050,293.09
经营活动现金流出小计		122,785,682.77	229,119,640.54
经营活动产生的现金流量净额		18,542,587.32	-8,128,927.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,396.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-699,041.22	4,891,939.33
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-649,041.22	4,894,335.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,166,325.21	2,976,810.54
投资支付的现金		2,204,440	4,732,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		303.76	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,371,068.97	7,708,810.54
投资活动产生的现金流量净额		-4,020,110.19	-2,814,475.17

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		60,000.00	4,076,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000.00	4,076,800.00
取得借款收到的现金		5,000,000.00	56,750,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、45	18,401,708.11	8,880,000
筹资活动现金流入小计		23,461,708.11	69,706,800
偿还债务支付的现金		34,638,692.74	30,560,744.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,569,415.69	1,621,523.36
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	六、45	1,941,103.37	40,640,247.11
筹资活动现金流出小计		38,149,211.80	72,822,514.50
筹资活动产生的现金流量净额		-14,687,503.69	-3,115,714.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-165,026.56	-14,059,116.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,436,958.42	15,496,075.12
六、期末现金及现金等价物余额		1,271,931.86	1,436,958.42

法定代表人：王建国 主管会计工作负责人：朱谦 会计机构负责人：朱谦

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		60,436,052.42	117,682,097.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		29,895,026.52	138,050,191.97
经营活动现金流入小计		90,331,078.94	255,732,288.98
购买商品、接受劳务支付的现金		23,859,804.59	21,869,229.81
支付给职工以及为职工支付的现金		7,905,154.45	8,816,106.26
支付的各项税费		98,989.42	271,180.27
支付其他与经营活动有关的现金		33,183,597.2	220,940,389.92
经营活动现金流出小计		65,047,545.66	251,896,906.26
经营活动产生的现金流量净额		25,283,533.28	3,835,382.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,780,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		50,000.00	4,780,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		198,163.32	1,325,291.50
投资支付的现金		402,560	20,380,000.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,260	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		601,983.32	21,705,292.28
投资活动产生的现金流量净额		-551,983.32	-16,925,292.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,000,000	51,500,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		770,478.13	2,000,000
筹资活动现金流入小计		5,770,478.13	53,500,000
偿还债务支付的现金		29,000,000	25,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,363,291.95	1,103,480.06
支付其他与筹资活动有关的现金			26,590,749.54
筹资活动现金流出小计		30,363,291.95	52,694,229.6
筹资活动产生的现金流量净额		-24,592,813.82	805,770.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		138,736.14	-12,284,139.16
加：期初现金及现金等价物余额		46,643.13	12,330,782.29
六、期末现金及现金等价物余额		185,379.27	46,643.13

(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	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	10,758,867.09	0	89,569,409.76	1,944,566.15	162,000,203.12
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,833,466.17	0	3,833,466.17
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
同一控制下企业合并	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年期初余额	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	10,758,867.09	0	93,402,875.93	1,944,566.15	165,833,669.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-33,495,933.72	-2,110,710.73	-35,606,644.45
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-33,495,933.72	-2,435,823.46	-35,931,757.18
（二）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	325,112.73	325,112.73
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000	60,000
2. 其他权益工具持有者投	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265,112.73	265,112.73	
(三) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 提取一般风险准备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 对所有者(或股东)的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. 其他综合收益结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(六) 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

四、本年期末余额	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	10,758,867.09	0	59,906,942.21	-166,144.58	130,227,024.84
----------	------------	---	---	---	--------------	---	---	---	---------------	---	---------------	-------------	----------------

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	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	8,195,245.53	0	75,057,388.88	-1,005,032.99	141,974,961.54
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,218,760.01	0	1,218,760.01
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
同一控制下企业合并	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年期初余额	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	8,195,245.53	0	76,276,148.89	-1,005,032.99	143,193,721.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56	0	17,126,727.04	2,949,599.14	22,639,947.74
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,690,348.6	-1,126,549.46	18,563,799.14
（二）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,076,148.6	4,076,148.6

1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,076,800	4,076,800
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-651.4	-651.4
(三) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56	0	-2,563,621.56	0	0
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56	0	-2,563,621.56	0	0
2. 提取一般风险准备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 对所有者(或股东)的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. 其他综合收益结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(六) 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本期末余额	53,000,000	0	0	0	6,727,360.12	0	0	0	10,758,867.09	0	93,402,875.93	1,944,566.15	165,833,669.29

法定代表人：王建国

主管会计工作负责人：朱谦

会计机构负责人：朱谦

(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	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	10,581,772.83	0	88,242,808.54	158,641,911.3
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2,666,681.25	2,666,681.25
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
二、本年期初余额	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	10,581,772.83	0	90,909,489.79	161,308,592.55
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	-28,662,310.68	-28,662,310.68
(一) 综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-28,662,310.68	-28,662,310.68
(二) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0

2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(三) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 提取一般风险准备												0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. 其他综合收益结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(六)其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
四、本期末余额	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	10,581,772.83	0	62,247,179.11	132,646,281.87

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	8,018,151.27		65,170,214.51	133,005,695.71
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1,011,952.21	1,011,952.21
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
二、本年期初余额	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	8,018,151.27	0.00	66,182,166.72	134,017,647.92
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56	0	24,727,323.07	27,290,944.63
(一)综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0		27,290,944.63	27,290,944.63
(二)所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
(三)利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56	0.00	-2,563,621.56	0

1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	2,563,621.56		-2,563,621.56	0
2. 提取一般风险准备												0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0
1.资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
2.盈余公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
3.盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
5.其他综合收益结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
6.其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
（五）专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
（六）其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
四、本年期末余额	53,000,000	0	0	0	6,817,329.93	0	0	0	10,581,772.83	0	90,909,489.79	161,308,592.55

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司，原名上海瑞铂慧家科技集团股份有限公司，2022 年 11 月 15 日进行了更名。公司成立于 2013 年 7 月 9 日，2016 年 1 月公司整体变更为股份公司，统一社会信用代码为 9131010107296671XX。法定代表人：王建国；注册资本：5,300.00 万元；住所：上海市奉贤区南桥镇顺福路 65 号 2 幢。

公司经营范围：网络科技服务（不得从事科技中介），网页设计、制作，计算机软件开发、销售，计算机软件及辅助设备销售（除计算机信息系统安全专业产品），商业管理，企业管理服务，市场营销策划，商务咨询，商务服务，投资管理，投资咨询，房地产经纪，酒店管理，物业管理，停车场（库）经营。

公司主要从事商业管理、市场营销策划、房地产经纪等业务。

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 29 日决议批准报出。

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共 24 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 5 户，减少 6 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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 修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

本集团在编制财务报表过程中，已全面评估本集团自资产负债表日起未来 12 个月的持续经营能力。本集团利用所有可获得的信息，包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后，合理预期本集团将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营，本集团因而按持续经营基础编制本财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、 重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备的计提、存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、收入的确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“收入”、10“金融资产减值”各项描述。关于管理层所做出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、 营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 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。

3、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、 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

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，为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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，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《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、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

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

（3）子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；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的份额的，其余额继续冲

减少少数股东权益。

(4) 报告期内增减子公司的处理

1) 报告期内增加子公司的处理

①报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2) 报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、15“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集

团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

8、 外币业务和外币报表折算

（1） 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

（2） 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3） 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该

境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

9、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 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；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；
- 3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺；
- 4) 以摊余成本计量的金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或

金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照

《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。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。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺 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： A.按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产： A.收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B.金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

②当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有

权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；

2) 保留了对该金融资产控制的, 按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益: 1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值;

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)之和。

转移了金融资产的一部分, 且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)之和。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

1) 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;

2) 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率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;

3) 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、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

1) 金融工具减值计量和会计处理

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、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、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，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资产，公司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已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。公司利用可获得的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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具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。

在计量预期信用损失时，本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。如：应收关联方款项；与对方存在诉讼、仲裁等应收款项；有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的金融资产以外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失，并参考历史信用损失经验，结合当前状况以及

对未来经济状况的预测计算预期信用损失。

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权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款项	组合 1	应收利息	对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。已纳入合并报表范围的公司之间的其他应收款项不计提坏账准备。
	组合 2	应收股利	
	组合 3	应收其他款项	
	组合 4	应收合并范围的公司之间的款项	

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据	组合 1	银行承兑汇票	对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经

项目	组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
	组合 2	商业承兑汇票	验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。银行承兑票据由于期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此本公司将银行承兑票据视为具有较低信用风险的金融工具，不计提坏账准备。商业承兑票据的账龄通过其所对应的应收账款发生的时间确认。
应收账款	组合 1	应收客户款项	对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。本公司对已纳入合并报表范围的公司之间的应收账款不计提坏账准备。
	组合 2	应收合并范围的公司之间的款项	

②应收款项龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	商业承兑汇票预期信用损失率(%)	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内(含1 年, 以下同)	-	-
1 至2 年	5	5
2 至3 年	20	20
3 至4 年	40	40
4 至5 年	60	60
5 年以上	100	100

金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 不相互抵销。但同时满足下列条件的, 公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;

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。不满足终止确认条件的金融资产转移, 公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、 金融资产减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指, 本集团在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目, 下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;

如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
关联方组合	按对象划分组合
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征

③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
关联方组合	按对象划分组合
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征

⑤债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等，自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资，也列报为其他债权投资。对于其他债权投资（包含列报在其他债权投资中的包含重大融资成分的应收款项融资），本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。对于不包含重大融资成分的应收款项融资，本集团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。

⑦长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团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。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

11、 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

12、 存货

（1） 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履行成本也列报为存货。

（2） 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3） 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变

现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

14、 持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有

待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

15、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，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，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。

合并方或购买方为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。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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。

（2） 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金

股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或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。本集团向合营企业或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。本集团自联营企业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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计

算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

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负债相同的基础进行会计处理，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。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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。

16、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

17、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输设备	年限平均法	4	5.00	23.75
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于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。

18、 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关

费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

19、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

20、 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、32“租赁”。

21、 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。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集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以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。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地

使用权支出和建筑物建造成本则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进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2） 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3） 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

22、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括经营租入固定资产改良支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

23、 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

25、 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，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。本集团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）。

本集团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。

26、 租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、32“租赁”。

27、 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

28、 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司与客户之间的提供服务合同主要为商业管理服务，本公司收入确认原则：

（1）合同签订固定回报的商业管理服务，在承担劳务总期间，按合同总额在承担风险的期间平均分摊计收入。

（2）合同约定存在激励措施的招商代理服务，根据业绩完成单或类似单据，由合同当事方确认后，确认收入。

29、 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

30、 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团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）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；（2）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

法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（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）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

31、 递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2） 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4） 所得税的抵销

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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

32、 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以

换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

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

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、17 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

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

① 经营租赁

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

② 融资租赁

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

（3）新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13号）适用范围和条件的（即，由新冠肺炎疫情直接引发；减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让均按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）规定的简化方法处理。具体如下：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权

利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

33、 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、14“持有待售资产和处置组”相关描述。

(2) 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

(3) 资产证券化

本集团将部分应收款项（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本集团持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本集团作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本集团所有。本集团实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本集团对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

A、本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于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，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

B、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 16 号的规定，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

C、解释第 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(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易),不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定,企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定,分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易,以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产,以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产,产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的,企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定,并对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 12 月 31 日之间发生的单项交易采用追溯调整法进行会计处理,并重述了比较期间财务报表。执行该规定的主要影响如下:

2022 年度合并财务报表受影响的报表项目和金额如下:

项目	合并资产负债表/利润表		
	调整前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额	调整影响	调整后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额
递延所得税资产	5,706,190.11	28,767,790.97	34,473,981.08
递延所得税负债		24,934,324.80	24,934,324.80
未分配利润	89,569,409.76	3,833,466.17	93,402,875.93
所得税费用	5,445,790.32	-2,614,706.16	2,831,084.16

2022 年度母公司财务报表受影响的报表项目和金额如下:

项目	母公司资产负债表/利润表		
	调整前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额	调整影响	调整后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额
递延所得税资产	5,217,483.40	19,770,452.10	24,987,935.50
递延所得税负债		17,103,770.85	17,103,770.85
未分配利润	88,242,808.54	2,666,681.25	90,909,489.79
所得税费用	4,651,426.18	-1,654,729.04	2,996,697.14

③其他会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

35、 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,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集团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集团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。

本集团对前述判断、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,本集团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) 收入确认

如本附注四、28、“收入”所述,本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计:识别客户合同;估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性;识别合同中的履约义务;估计合同中存在的可变对价以及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;合同中是否存在重大融资成分;估计合同中单项履约义务的单独售价等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断,这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本,以及期间损益产生影响,且可能构成重大影响。

(2) 租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时,需要评估是否存在一项已识别资产,且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时,需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益,并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时,将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时,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。

③租赁负债

本集团作为承租人时,租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时,本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时,本集团综合考虑与本集团行使选择权

带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3） 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4） 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5） 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6） 长期资产减值准备

本集团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。本集团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。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团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。

(8) 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，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团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。

(9) 所得税

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

五、 税项

1、 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、25% 计缴。

2、 税收优惠及批文

(1) 根据《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告2021年第6号)规定,在2018年1月1日至2023年12月31日期间,研发费用加计扣除比例再按照实际发生额的75%在税前加计扣除。

(2) 公司2022年10月高新技术企业认定复审通过,高新技术企业证书编号为GR202231000079,根据《中华人民共和国企业所得税法》及《关于高新技术企业2008年度缴纳企业所得税问题的通知》(国税[2008]985号)有关规定,本公司自2022年度起三年内享受15%的所得税优惠税率。)

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“年初”指2023年1月1日,“年末”指2023年12月31日,“上年年末”指2022年12月31日,“本年”指2023年度,“上年”指2022年度。

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	2,949.00	27,854.46
银行存款	2,623,033.22	1,409,103.96
其他货币资金		
合 计	2,625,982.22	1,436,958.42
其中:存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

注:截止2023年12月31日,本公司因诉讼导致司法冻结对使用有限制的款项为1,354,050.36元。

2、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	24,601,093.11	25,558,600.97
1 至 2 年	14,704,544.15	15,564,308.33
2 至 3 年	13,821,831.39	12,160,468.47

账 龄	年末余额	年初余额
3 至 4 年	11,985,589.38	12,191,833.88
4 至 5 年	12,091,832.88	9,205,681.11
5 年以上	17,543,849.19	9,120,156.08
小 计	94,748,740.10	83,801,048.84
减：坏账准备	40,693,233.88	24,762,570.94
合 计	54,055,506.22	59,038,477.90

(1) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准 备的应收账款	19,578,055.31	20.66	19,578,055.31	100.00	
按组合计提坏账 准备的应收账款	75,170,684.79	79.34	21,115,178.57	28.09	54,055,506.22
其中：					
账龄组合	75,170,684.79	79.34	21,115,178.57	28.09	54,055,506.22
合 计	94,748,740.10	100.00	40,693,233.88	42.95	54,055,506.22

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准 备的应收账款	7,150,910.21	8.53	7,150,910.21	100.00	
按组合计提坏账 准备的应收账款	76,650,138.63	91.47	17,611,660.73	22.98	59,038,477.90
其中：					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄组合	76,650,138.63	91.47	17,611,660.73	22.98	59,038,477.90
合计	83,801,048.84	100.00	24,762,570.94	29.55	59,038,477.90

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海雕味餐饮有限公司	5,062,504.44	5,062,504.44	100.00	预计无法收回
黄莲芳	43,897.94	43,897.94	100.00	预计无法收回
上海小池餐饮管理有限公司	2,020,628.76	2,020,628.76	100.00	预计无法收回
长沙新世界国际大饭店有限公司	12,451,024.17	12,451,024.17	100.00	预计无法收回
合计	19,578,055.31	19,578,055.31	—	—

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,601,093.11		
1 至 2 年	13,922,556.15	696,127.81	5.00
2 至 3 年	13,202,351.34	2,640,470.27	20.00
3 至 4 年	5,077,722.35	2,031,088.94	40.00
4 至 5 年	6,548,675.74	3,929,205.45	60.00
5 年以上	11,818,286.10	11,818,286.10	100.00
合计	75,170,684.79	21,115,178.57	28.09

(2) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销 或核 销	其他变动	
账龄组合	17,611,660.73	3,503,517.84				21,115,178.57
单项计提	7,150,910.21	12,451,024.17			-23,879.07	19,578,055.31
合计	24,762,570.94	15,954,542.01			-23,879.07	40,693,233.88

(3) 本年实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款 年末余额合 计数的比例%	坏账准备年 末余额
长沙新世界国际大饭店有限公司	12,451,024.17	13.14	12,451,024.17
上海锦策房产咨询有限公司	12,346,987.48	13.03	10,460,606.76
上海闵疆商业管理有限公司	7,806,442.86	8.24	135,258.05
上海雕味餐饮有限公司	5,062,504.44	5.34	5,062,504.44
上海瑞垒资产管理有限公司	4,852,873.01	5.12	970,574.60
合计	42,519,831.96	44.87	29,079,968.02

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,474,893.75	73.41	3,447,594.39	95.13
1 至 2 年	1,118,663.86	23.63	176,391.20	4.87
2 至 3 年	139,763.62	2.96		
3 年以上				

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	4,733,321.23	100.00	3,623,985.59	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
上海趣木装潢设计有限公司	2,197,041.45	46.42
上海豪翼房地产咨询有限公司	1,318,816.93	27.86
浙江凯盾保安服务有限公司	208,531.43	4.41
浙江玮诚保洁服务有限公司	205,678.50	4.35
上海崇达房地产管理有限公司	132,600.00	2.80
合 计	4,062,668.31	85.84

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	-	3,625,615.41
其他应收款	283,637,988.57	264,372,397.97
合 计	283,637,988.57	267,998,013.38

(1) 应收股利

①应收股利情况

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
上海瑞疆商业管理有限公司	3,625,615.41	3,625,615.41
小 计	3,625,615.41	3,625,615.41
减: 坏账准备	3,625,615.41	
合 计	-	3,625,615.41

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	63,170,736.63	175,400,717.99
1 至 2 年	162,936,364.38	75,374,867.53
2 至 3 年	72,859,758.15	18,079,354.33
3 至 4 年	11,185,084.96	4,470,514.68
4 至 5 年	3,154,190.57	1,310,439.86
5 年以上	3,499,123.00	3,046,753.10
小 计	316,805,257.69	277,682,647.49
减：坏账准备	33,167,269.12	13,310,249.52
合 计	283,637,988.57	264,372,397.97

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	114,404,144.04	122,565,087.00
往来款	202,048,799.04	154,976,520.95
其他	352,314.61	141,039.54
小 计	316,805,257.69	277,682,647.49
减：坏账准备	33,167,269.12	13,310,249.52
合 计	283,637,988.57	264,372,397.97

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	13,310,249.52			13,310,249.52
2023 年 1 月 1 日余额 在本年：				
——转入第二阶段	-8,734,737.93	8,734,737.93		
——转入第三阶段	-806,768.21		806,768.21	
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
——转回第一阶段				
本年计提	4,378,074.84	15,493,638.85		19,871,713.69
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-14,694.09			-14,694.09
2023 年 12 月 31 日余额	8,132,124.13	24,228,376.78	806,768.21	33,167,269.12

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销 或核 销	其他变动	
单项计提	806,768.21					806,768.21
账龄组合	12,503,481.31	19,871,713.69			-14,694.09	32,360,500.91
合计	13,310,249.52	19,871,713.69			-14,694.09	33,167,269.12

⑤本年实际核销的其他应收款情况

无。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比 例%	坏账准备 年末余额
上海我家你家网络 科技有限公司	保证金、往 来款	54,810,820.63	3 年以内	17.30	2,671,092.07
上海闵疆商业管理 有限公司	往来款	43,653,737.61	3 年以内	13.78	6,924,579.05

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例%	坏账准备年末余额
上海思管商业管理有限公司	往来款	20,000,000.00	3 年以内	6.31	1,000,000.00
上海优管物业管理有限公司	保证金、往来款	19,901,000.00	3 年以内	6.28	2,530,200.00
上海品尚商业管理有限公司	保证金、往来款	17,000,000.00	2 年以内	5.37	850,000.00
合 计	——	155,365,558.24	——	49.04	13,975,871.12

5、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	14,496.08	198,956.33
预缴税金	232,013.92	77,418.36
待取得抵扣凭证的进项税		168,101.55
合 计	246,510.00	444,476.24

6、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
租赁保证金	1,553,033.24		1,553,033.24	4,296,659.09		4,296,659.09	
合 计	1,553,033.24		1,553,033.24	4,296,659.09		4,296,659.09	—

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
绍兴市栖湖商业管理有限公司	2,679,099.90			-2,639,278.34						39,821.56	
上海思源瑞铂科技有限公司	11,655.56								-11,655.56		
合计	2,690,755.46			-2,639,278.34					-11,655.56	39,821.56	

8、其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,154,440.00	2,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	4,154,440.00	2,000,000.00
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	4,154,440.00	2,000,000.00

注：公司子公司金华豪铂商业管理有限公司（以下简称金华豪铂）与中机联合投资发展有限公司（以下简称中机联合）作为某项目改造运营的投资人，并签订了有关协议，由双方共同投资、分享收益，目前金华豪铂已支付部分投资款 4,154,440.00 元。

9、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	1,064,368.77	1,342,365.09
固定资产清理		
合 计	1,064,368.77	1,342,365.09

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	92,862.37	3,559,381.85	3,652,244.22
2、本年增加金额		135,778.00	135,778.00
(1) 购置		135,778.00	135,778.00
(2) 在建工程转入			

项 目	运输设备	办公设备	合 计
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他			
4、年末余额	92,862.37	3,695,159.85	3,788,022.22
二、累计折旧			
1、年初余额	45,683.42	2,264,195.71	2,309,879.13
2、本年增加金额	13,714.56	400,059.76	413,774.32
(1) 计提	13,714.56	400,059.76	413,774.32
3、本年减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他			
4、年末余额	59,397.98	2,664,255.47	2,723,653.45
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	33,464.39	1,030,904.38	1,064,368.77
2、年初账面价值	47,178.95	1,295,186.14	1,342,365.09

10、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	234,213,494.11	234,213,494.11

项 目	房屋及建筑物	合 计
2、本年增加金额	27,351,738.98	27,351,738.98
3、本年减少金额	168,362,579.37	168,362,579.37
4、年末余额	93,202,653.72	93,202,653.72
二、累计折旧		
1、年初余额	67,984,662.12	67,984,662.12
2、本年增加金额	21,795,330.89	21,795,330.89
(1) 计提	21,795,330.89	21,795,330.89
3、本年减少金额	58,306,008.36	58,306,008.36
(1) 处置	58,306,008.36	58,306,008.36
4、年末余额	31,473,984.65	31,473,984.65
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	61,728,669.07	61,728,669.07
2、年初账面价值	166,228,831.99	166,228,831.99

11、 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	商标	软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	63,800.00	581,172.97	644,972.97
2、本年增加金额			
(1) 购置			

项 目	商 标	软 件	合 计
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	63,800.00	581,172.97	644,972.97
二、累计摊销			
1、年初余额	31,899.94	232,469.25	264,369.19
2、本年增加金额	6,061.20	58,117.32	64,178.52
(1) 计提	6,061.20	58,117.32	64,178.52
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、年末余额	37,961.14	290,586.57	328,547.71
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	25,838.86	290,586.40	316,425.26
2、年初账面价值	31,900.06	348,703.72	380,603.78

12、 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加 金额	本年摊销 金额	其他 减少 金额	年末余额
装修改造支出	7,083,026.80	675,068.33	3,584,063.36		4,174,031.77
崇恒新天地项目合作 费	1,699,889.21		583,309.02		1,116,580.19
合 计	8,782,916.01	675,068.33	4,167,372.38		5,290,611.96

13、 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明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
信用减值准备	77,486,118.41	11,708,607.99	38,072,820.46	5,706,190.11
预计负债	17,541,679.44	2,593,267.06		
租赁负债	72,115,020.93	6,544,948.77	191,785,273.10	28,767,790.97
合 计	167,142,818.78	20,846,823.82	229,858,093.56	34,473,981.08

项 目	上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	38,072,820.46	5,706,190.11
预计负债		
租赁负债		
合 计	38,072,820.46	5,706,190.11

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	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
使用权资产	61,728,669.07	4,860,878.41	166,228,831.99	24,934,324.80
合 计	61,728,669.07	4,860,878.41	166,228,831.99	24,934,324.80

项 目	上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产		

合 计		
-----	--	--

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	20,342,065.67	19,245,014.58
合 计	20,342,065.67	19,245,014.58

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2023 年			
2024 年	822,522.27	3,637,055.84	
2025 年	1,484,487.07	2,266,019.61	
2026 年	3,028,256.11	2,800,406.00	
2027 年	5,513,493.99	10,541,533.13	
2028 年	9,493,306.23		
合 计	20,342,065.67	19,245,014.58	

14、 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款		22,000,000.00
保证借款	15,000,000.00	27,000,000.00
合 计	15,000,000.00	49,000,000.00

1、公司与中国工商银行上海虹桥商务区支行签订借款合同，借款期限为 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 5 月 19 日，借款金额为 900.00 万元，利率为 3.35%，由上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心和朱谦、左晨提供担保。

2、公司与广发银行上海静安支行签订借款合同，借款期限为 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 9 月 28 日，借款金额为 1,000.00 万元，利率为 3.65%，由朱谦提供担保。公司与广发银行上海静安支行签订借款展期合同，借款期限为 2023 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 26 日，借款金额为 630.00 万元，利率为 3.45%，由朱谦、左晨、上海瑞海益商业管理有限公司、上海善策商业管理有限公司、上海淮宇商业管理有限公司、上海崇瑞商业管理有限公司提供担保。

15、 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
租金	22,802,617.25	17,365,882.62
工程装修款	1,219,638.72	2,023,882.26
服务费	23,984,555.40	6,651,887.42
其他		
合 计	48,006,811.37	26,041,652.30

16、 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	17,541,510.75	9,889,411.74
合 计	17,541,510.75	9,889,411.74

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

17、 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收运营管理费及招商费用	4,749,982.44	2,928,441.88
合 计	4,749,982.44	2,928,441.88

18、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,938,752.02	13,982,413.91	13,222,798.97	2,698,366.96
二、离职后福利-设定提存计划	653,694.42	1,080,470.25	1,112,645.64	621,519.03
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	2,592,446.44	15,062,884.16	14,335,444.61	3,319,885.99

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,237,088.27	12,665,872.46	12,058,571.31	1,844,389.42
2、职工福利费		234,785.64	234,785.64	
3、社会保险费	426,366.45	657,015.21	680,696.94	402,684.72
其中：医疗保险费	415,957.66	635,597.86	658,393.47	393,162.05
工伤保险费	9,679.22	16,739.39	17,179.19	9,239.42
生育保险费	729.57	4,677.96	5,124.28	283.25
4、住房公积金	275,297.30	419,340.60	243,345.08	451,292.82
5、工会经费和职工教育经费		5,400.00	5,400.00	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	1,938,752.02	13,982,413.91	13,222,798.97	2,698,366.96

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	621,471.94	1,047,269.58	1,066,318.70	602,422.82
2、失业保险费	32,222.48	33,200.67	46,326.94	19,096.21
合 计	653,694.42	1,080,470.25	1,112,645.64	621,519.03

19、 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	14,951,495.64	12,419,142.16
企业所得税	28,645,917.93	23,781,252.17
个人所得税	50,500.79	106,039.59
城市维护建设税	83,856.90	91,724.91
教育费附加	35,938.68	39,308.97

项 目	年末余额	年初余额
地方教育费附加	23,959.11	26,205.97
印花税	179.08	26,919.33
其他	3,604.38	3,604.38
合 计	43,795,452.51	36,494,197.48

20、 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	77,819,339.57	42,394,863.86
合 计	77,819,339.57	42,394,863.86

(2) 其他应付款

按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金	18,343,104.55	18,721,631.55
往来款	59,476,235.02	23,673,232.31
合 计	77,819,339.57	42,394,863.86

21、 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、23）	31,249.93	638,692.74
1 年内到期的租赁负债（附注六、24）	11,247,346.68	44,519,987.30
合 计	11,278,596.61	45,158,680.04

22、 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	284,665.74	173,800.47

项 目	年末余额	年初余额
合 计	284,665.74	173,800.47

23、 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	5,000,000.00	
保证借款	31,249.93	669,942.67
减：一年内到期的长期借款（附注六、21）	31,249.93	638,692.74
合 计	5,000,000.00	31,249.93

注：1、无锡瑞铂云慧商业管理有限公司 与深圳前海微众银行股份有限公司签订借款合同，借款期限为 2021 年 11 月 18 日至 2023 年 11 月 18 日，借款金额 980,686.07 元，本期还款 513,006.00 元，已全部偿还，利率为 11.97%，为担保借款，担保人为闫冬。

2、无锡瑞铂云慧商业管理有限公司 与天津金城银行股份有限公司签订借款合同，借款期限为 2022 年 3 月 29 日至 2024 年 3 月 28 日，借款金额 250,000.00 元，本期还款 125,000.04 元，利率为 16.2%，为担保借款，担保人为闫冬。

3、公司与中国建设银行上海练塘支行签订借款合同，借款期限为 2023 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 22 日，借款金额为 500.00 万元，利率为 4.1%，为信用借款。

24、 租赁负债

项 目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
租赁负债	191,785,273.10	34,096,469.47	—	—	153,766,721.64	72,115,020.93
减：一年内到期的租赁负债（附注六、21）	44,519,987.30	—	—	—	—	11,247,346.68
合 计	147,265,285.80	—	—	—	—	60,867,674.25

25、 预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	17,541,679.44		
合 计	17,541,679.44		

26、 股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	53,000,000.00						53,000,000.00

27、 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	6,727,360.12			6,727,360.12
合 计	6,727,360.12			6,727,360.12

28、 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	10,758,867.09			10,758,867.09
合 计	10,758,867.09			10,758,867.09

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

29、 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	89,569,409.76	75,057,388.88
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	3,833,466.17	1,218,760.01
调整后年初未分配利润	93,402,875.93	76,276,148.89
加：本年归属于母公司股东的净利润	-33,495,933.72	19,690,348.60

项 目	本 年	上 年
减：提取法定盈余公积		2,563,621.56
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	59,906,942.21	93,402,875.93

30、 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	94,685,096.57	60,628,634.92	127,947,709.47	78,260,985.72
其他业务			3,960.28	
合 计	94,685,096.57	60,628,634.92	127,951,669.75	78,260,985.72

31、 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	25,630.59	16,602.55
教育费附加	20,495.73	13,892.11
印花税	18,946.65	51,693.60
合 计	65,072.97	82,188.26

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,836,389.64	2,426,209.49
折旧费用	341,201.88	404,962.92
业务招待费	339,963.90	228,786.56
装修费	2,823,155.77	245,855.23

项 目	本年发生额	上年发生额
市内交通费	14,709.58	25,647.43
差旅费	178,427.28	376,205.03
诉讼费	88,519.40	181,597.19
办公费	713,853.82	1,138,945.54
咨询服务费	125,660.38	154,259.39
车辆使用费	167,546.94	17,510.15
其他	617,029.37	214,199.18
合 计	8,246,457.96	5,414,178.11

33、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,950,691.71	3,993,242.17
业务招待费	723,346.51	410,483.51
咨询服务费	1,253,946.01	825,274.98
办公费	1,594,738.24	916,811.29
装修费	26,838.27	397,038.14
差旅费	51,446.06	122,621.05
车辆使用费	38,522.74	37,975.89
无形资产摊销	64,178.52	64,816.02
市内交通费	12,650.23	22,633.67
折旧费用	71,308.36	38,047.27
其他	10,601.40	74,591.31
合 计	7,798,268.05	6,903,535.30

34、 研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
直接投入费用	852,383.20	2,918,317.35
人员人工费用	2,291,372.95	200,266.94

项 目	本年发生额	上年发生额
折旧费用与长期待摊费用	1,264.08	2,368.65
合 计	3,145,020.23	3,120,952.94

35、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,763,780.12	1,669,501.55
减：利息收入	52,155.59	8,017.95
加：手续费	70,797.15	67,203.91
未确认融资费用分摊	4,159,765.24	10,272,297.72
担保费		109,625.00
合 计	5,942,186.92	12,110,610.23

36、 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
进项税加计抵减	231,970.78	564,889.13	231,970.78
个税手续费返还	429.73	12,522.69	429.73
扶持资金		186,293.00	
税费减免	1,723.96	28,470.06	1,723.96
其他	1,225.00	29,074.21	1,225.00
合 计	235,349.47	821,249.09	235,349.47

37、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,639,278.34	-41,244.54
处置长期股权投资产生的投资收益	361,005.62	257,749.30
合 计	-2,278,272.72	216,504.76

38、 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-15,954,542.01	-2,779,768.42
其他应收款坏账损失	-19,871,713.69	-11,128,037.59
应收股利减值损失	-3,625,615.41	
合 计	-39,451,871.11	-13,907,806.01

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

39、 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
使用权资产处置	11,527,720.84	11,860,890.60	11,527,720.84
固定资产处置		302.05	
合 计	11,527,720.84	11,861,192.65	11,527,720.84

40、 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
无需支付的应付款项	236,856.23		236,856.23
违约金	516,539.55	750,280.02	516,539.55
与企业日常活动无关的政府补助	16,345.78	48,656.31	16,345.78
盘盈利得		14,749.55	
其他	9,809.85	313.84	9,809.85
合 计	779,551.41	813,999.72	779,551.41

41、 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款支出	38,340.85	256,851.98	38,340.85
公益性捐赠支出		200,000.00	
预计负债	17,355,881.86		17,355,881.86

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
解除合同补偿金	11,240.44	12,624.02	11,240.44
其他	40,858.88	0.10	40,858.88
合 计	17,446,322.03	469,476.10	17,446,322.03

42、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,603,657.69	7,763,111.93
递延所得税费用	-6,446,289.13	-4,932,027.77
合 计	-1,842,631.44	2,831,084.16

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额	上年发生额
利润总额	-37,774,388.62	21,394,883.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,666,158.29	3,206,468.18
子公司适用不同税率的影响	-12,772.20	3,687.19
调整以前期间所得税的影响	44,196.34	
非应税收入的影响		-11,851.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	368,759.76	667,926.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,600,948.04	-2,344,168.75
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,196,576.79	1,308,955.10
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-20,367.10	67.50
研发费用加计扣除影响	-353,814.78	
所得税费用	-1,842,631.44	2,831,084.16

43、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
利息收入	52,155.59	8,017.95
与收益相关的政府补助	17,570.78	343,890.09
其他往来款	28,575,556.15	77,568,975.41
合 计	28,645,282.52	77,920,883.45

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
银行手续费	70,797.15	67,203.91
付现费用	7,147,043.60	5,423,985.62
其他往来款	48,078,784.57	180,559,103.56
合 计	55,296,625.32	186,050,293.09

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
个人借款	18,401,708.11	8,880,000.00
合 计	18,401,708.11	8,880,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
融资担保费		109,625.00
偿还个人借款	1,941,103.37	16,840,205.00
支付租赁负债付款额		23,690,417.11
合 计	1,941,103.37	40,640,247.11

(5) 以净额列报现金流量的说明

项 目	相关事情情况	采用净额列报的依据	财务影响
资金往来	其他往来中核算的代收代付及押金保证等	符合《企业会计准则第31号-现金流量表》第五条所规定的现金流量净额列报的条件	对经营活动现金净流量无影响
偿还个人借款	关联方资金拆借、偿还	符合《企业会计准则第31号-现金流量表》第五条所规定的现金流量净额列报的条件	对筹资活动现金净流量无影响

(5) 将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-35,931,757.18	18,563,799.14
加：资产减值准备		
信用减值损失	39,451,871.11	13,907,806.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	413,774.32	444,690.84
使用权资产折旧	21,795,330.89	45,135,943.14
无形资产摊销	64,178.52	64,816.02
长期待摊费用摊销	4,167,372.38	3,928,634.23
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）	-11,527,720.84	-11,861,192.65
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）	5,923,545.36	12,051,424.27
投资损失（收益以“-”号填列）	2,278,272.72	-216,504.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	13,627,157.26	7,683,430.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-20,073,446.39	-12,615,458.03
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）	27,049,005.89	-92,770,045.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-28,694,996.72	13,464,293.44
其他		-5,910,563.32
经营活动产生的现金流量净额	18,542,587.32	-8,128,927.03
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,271,931.86	1,436,958.42
减：现金的年初余额	1,436,958.42	15,496,075.12
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		

项 目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	-165,026.56	-14,059,116.70

(6) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位

项 目	本年金额	上年金额
①取得子公司及其他营业单位：		
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	1,260.00	
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	956.24	
取得子公司支付的现金净额	303.76	
②处置子公司及其他营业单位：		
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	163,110.00	5,444,000.00
其中：上海宁智商业管理有限公司		
上海慧德源物业管理有限公司	60,000.00	
烟台瑞泽互联网科技有限公司		
西安云天慧商业运营管理有限公司		
上海瑞铂晨淼商业管理有限公司	3,110.00	
上海坤泰藏宝商业管理有限公司	100,000.00	
南京市瑞铂慧酒店管理有限公司		4,780,000.00
宁波市瑞铂慧酒店管理有限公司		650,000.00
西安慕弈酒店管理有限公司		14,000.00
上海瑞疆商业管理有限公司		
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	862,151.22	552,060.67
其中：上海宁智商业管理有限公司	1,118.00	
上海慧德源物业管理有限公司	175,007.94	
烟台瑞泽互联网科技有限公司	58.37	
西安云天慧商业运营管理有限公司		
上海瑞铂晨淼商业管理有限公司	2,141.65	
上海坤泰藏宝商业管理有限公司	682,825.26	
上海浦端科技有限公司	1,000.00	
南京市瑞铂慧酒店管理有限公司		541,589.93
宁波市瑞铂慧酒店管理有限公司		10,291.44
西安慕弈酒店管理有限公司		179.30

项 目	本年金额	上年金额
上海瑞疆商业管理有限公司		
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	-699,041.22	4,891,939.33

(7) 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
①现金	1,271,931.86	1,436,958.42
其中：库存现金	2,949.00	27,854.46
可随时用于支付的银行存款	1,268,982.86	1,409,103.96
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年末现金及现金等价物余额	1,271,931.86	1,436,958.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

44、 所有权或使用权受限制的资产

项目	本期期末账面价值	受限原因
货币资金	1,354,050.36	诉讼冻结
合计	1,354,050.36	—

项目	本期期初账面价值	受限原因
货币资金	-	—
合计	-	—

七、 合并范围的变更

1、 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	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海思源瑞铂科技有限公司	2023.12.12	0.00	60%	股权转让	2023.12.12	股权转让协议	289,723.42	-1,015.66

2、 同一控制下企业合并

无。

3、 反向购买

无。

4、 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海慧德源物业管理有限公司	60,000.00	100	股权转让	2023.6.30	股权转让协议	356,328.23	-	-	-	-	-	-
上海瑞铂晨淼商业管理有限公司	2,799.00	100	股权转让	2023.6.30	股权转让协议	41,657.35	-	-	-	-	-	-
上海坤泰藏宝商业管理有限公司	100,000.00	100	股权转让	2023.10.31	股权转让协议	18,506.94	-	-	-	-	-	-

5、其他原因的合并范围变动

子公司名称	主要经营地	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
西安云天慧商业运营管理有限公司	西安	51.00		注销
上海宁智商业管理有限公司	上海		51.00	注销
烟台瑞泽互联网科技有限公司	烟台	100.00		注销
漾鼻浦滇科技有限公司	云南		26.01	新设
临海瑞坊商业管理有限公司	临海		99.01	新设
南京浦辰科技发展有限公司	南京	90.00	10.00	新设
嵊州瑞铂商业管理有限公司	嵊州市		42.00	新设

八、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1) 本集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海瑞铂慧天地商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		同一控制下企业合并
上海瑞铂物业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
无锡瑞铂云创物业管理有限公司	江苏无锡市	江苏无锡市	中介代理		70.00	新设
无锡瑞铂云慧商业管理有限公司	江苏无锡市	江苏无锡市	中介代理		70.00	新设
上海瑞海益商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
上海崇瑞商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	99.00	1.00	新设
上海淮宇商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
上海金彪商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
上海善策商业管理有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
嘉兴瑞铂物业管理有限公司	浙江嘉兴市	浙江嘉兴市	中介代理	99.00		新设

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
淮安瑞铂商业管理有限公司	江苏淮安市	江苏淮安市	中介代理	100.00		新设
淮安睿谷企业服务有限公司	江苏淮安市	江苏淮安市	中介代理	100.00		新设
上海迈园企业服务有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
上海杰澳企业服务有限公司	上海市	上海市	中介代理	100.00		新设
金华瑞铂商业管理有限公司	浙江金华市	浙江金华市	中介代理	60.00		新设
金华豪铂商业管理有限公司	浙江金华市	浙江金华市	中介代理		36.00	新设
绍兴浦辰网络科技有限公司	浙江绍兴市	浙江绍兴市	中介代理		40.20	新设
宿迁浦辰企业管理有限公司	安徽宿迁市	安徽宿迁市	中介代理	60.00		新设
上海浦澳科技有限公司	上海市	上海市	中介代理	51.00		新设
南京浦辰科技发展有限公司	江苏南京市	江苏南京市	中介代理	90.00	10.00	新设
漾濞浦滇科技有限公司	云南省大理白族自治州	云南省大理白族自治州	中介代理		26.01	新设
临海瑞坊商业管理有限公司	浙江临海市	浙江临海市	中介代理		99.01	新设
上海思源瑞铂科技有限公司	上海市	上海市	中介代理	80.00		非同一控制下企业合并
嵊州瑞铂商业管理有限公司	浙江省绍兴市嵊州市	浙江省绍兴市嵊州市	中介代理		42.00	新设

九、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

本公司的最终控制方是朱谦。

2、 本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
丁文钧	董事
傅健	董事
朱业业	董事
石赛波	董事
陈宜彬	前任董事（离职未满 12 个月）
万风华	监事，股东，持股比例 0.4445%
吴其	监事，股东，持股比例 0.0957%
黄慧琼	监事
顾剑胜	财务总监，股东，持股比例 0.0943%
王建国	董事兼董总经理
周慧娟	朱谦母亲
周宗伯	朱谦表弟
樊荣	朱谦表妹
左晨	朱谦配偶
李炯	朱谦姐姐之配偶
上海乐享企业管理集团有限公司	董事陈宜彬实际控制的公司，股东，持股比例 3.8698%
闫冬	控股孙公司法定代表人
上海昌商企业管理有限公司	周宗伯实际控制的公司
上海立超财务顾问有限公司	左晨实际控制的公司
上海领彤企业管理合伙企业（有限合伙）	朱谦实际控制公司

4、关联方交易情况

（1） 关联交易

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

（2） 关联担保情况

本集团作为被担保方

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
朱谦	9,000,000.00	2023年6月21日	2024年5月19日	否
左晨	9,000,000.00	2023年6月21日	2024年5月19日	否
朱谦	6,300,000.00	2023年9月28日	2024年9月26日	否
左晨	6,300,000.00	2023年9月28日	2024年9月26日	否
朱谦	22,000,000.00	2022年11月9日	2023年11月9日	是
朱谦	2,000,000.00	2022年12月15日	2023年6月14日	是
左晨	2,000,000.00	2022年12月15日	2023年6月14日	是
闫冬	980,686.00	2021年11月18日	2023年11月18日	是
闫冬	25,000.00	2022年03月29日	2024年03月28日	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	偿还金额	说明
朱谦	19,895,940.00	3,435,335.26	补充流动资金

(4) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,649,713.56	2,627,427.54

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

无。

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
闫冬		319,795.00
左晨	6,047,464.96	6,047,464.96
朱谦	18,945,704.74	2,486,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
合 计	24,993,169.70	8,853,259.96

十、 承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

(1) 重大合同纠纷案的具体情况如下：

序号	起诉时间	诉讼当事人		案由	判决结果或诉讼请求	案件阶段
		原告	被告			
1	2023.5	上海福景物业管理有限公司	上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司	房屋租赁合同纠纷	<p>判决结果：</p> <p>1、被告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告上海福景物业管理有限公司自 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日止的物业服务费 10,450,321.91 元；</p> <p>2、驳回原告上海福景物业管理有限公司其余诉讼请求。</p> <p>案件受理费 34,983.26 元，由原告上海福景物业管理有限公司负担 3,428.36 元，被告上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司负担 31,554.90 元。</p>	执行
2	2021.11	上海瑞铂慧家科技集团股份有限公司	长沙新世界国际大饭店有限公司	房屋租赁合同纠纷	<p>判决结果：</p> <p>1、驳回申请人全部仲裁请求；</p> <p>2、申请人向被申请人支付欠付租金 14,530,276.85 元；</p> <p>3、申请人向被申请人返还租户所支付 2021 年 11 月 1 日以后租金 729,185.04 元；</p> <p>4、申请人向被申请人支付因未退还租户押金给被申请人带来损失 700,440 元；</p> <p>5、申请人向被申请人支付其他损失 70,793.21 元；</p> <p>6、本案本请求仲裁费 29,433.75 元(包括仲裁员报酬 19,728.46 元,机构费用 9,705.29 元,已由申请人向本会全额预缴),全部由申请人承担；</p> <p>7、本案反请求仲裁费 214,721.46 元(包括仲裁员报酬 97,414.72 元,机构费用 117,306.74 元,已由被申请人全额预缴),由申请人承担 50%,被申请人承担 50%,申请人直接向被申请人支付被申请人代其垫付的仲裁费 107,360.73 元。</p> <p>上述裁决申请人应向被申请人支付的款项共计 16,138,055.83 元,申请人应自本裁决书送达之日起 10 日内支付完毕。逾期支付的,按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。</p> <p>本裁决为终局裁决,自作出之日起生效。</p>	执行

(2) 母子公司担保

母公司与广发银行上海静安支行签订借款展期合同，借款期限为 2023 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 26 日，借款金额为 630.00 万元，利率为 3.45%，由朱谦、左晨、子公司（上海瑞海益商业管理有限公司、上海善策商业管理有限公司、上海淮宇商业管理有限公司、上海崇瑞商业管理有限公司）提供担保。

十一、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

无。

2、 利润分配情况

无。

3、 销售退回

无。

4、 资产负债表日后划分为持有待售情况

无。

5、 其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十二、 其他重要事项

无。

十三、 公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	15,445,347.20	19,765,935.45
1 至 2 年	13,231,724.01	14,308,540.83
2 至 3 年	13,087,227.94	11,902,797.32
3 至 4 年	11,751,797.31	14,436,507.92
4 至 5 年	14,436,507.92	9,205,681.11
5 年以上	17,543,849.19	9,120,156.08
小 计	85,496,453.57	78,739,618.71

账龄	年末余额	年初余额
减：坏账准备	40,121,189.77	24,532,014.68
合计	45,375,263.80	54,207,604.03

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	19,578,055.31	22.90	19,578,055.31	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	65,918,398.26	77.10	20,543,134.46	31.16	45,375,263.80
其中：					
账龄组合	56,046,666.36	65.55	20,543,134.46	36.65	35,503,531.90
关联方组合	9,871,731.90	11.55			9,871,731.90
合计	85,496,453.57	100.00	40,121,189.77	46.93	45,375,263.80

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	7,127,031.14	9.05	7,127,031.14	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	71,612,587.57	90.95	17,404,983.54	24.30	54,207,604.03
其中：					
账龄组合	65,542,128.01	83.24	17,404,983.54	26.56	48,137,144.47
关联方组合	6,070,459.56	7.71		-	6,070,459.56
合计	78,739,618.71	100.00	24,532,014.68	31.16	54,207,604.03

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
上海雕味餐饮有限公司	5,062,504.44	5,062,504.44	100.00	预计无法收回
黄莲芳	43,897.94	43,897.94	100.00	预计无法收回
上海小池餐饮管理有限公司	2,020,628.76	2,020,628.76	100.00	预计无法收回
长沙新世界国际大饭店有限公司	12,451,024.17	12,451,024.17	100.00	预计无法收回
合计	19,578,055.31	19,578,055.31	—	—

②组合中，按账龄组合组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	10,369,027.37		
1 至 2 年	10,754,323.94	537,716.20	5.00
2 至 3 年	11,767,747.89	2,353,549.58	20.00
3 至 4 年	4,843,930.28	1,937,572.11	40.00
4 至 5 年	6,493,350.78	3,896,010.47	60.00
5 年以上	11,818,286.10	11,818,286.10	100.00
合计	56,046,666.36	20,543,134.46	36.65

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	17,404,983.54	3,138,150.92				20,543,134.46
单项计提组合	7,127,031.14	12,451,024.17				19,578,055.31
合计	24,532,014.68	15,589,175.09				40,121,189.77

(4) 本年实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
上海瑞垒资产管理有限公司	4,852,873.01	5.68	970,574.60
上海雕味餐饮有限公司	5,062,504.44	5.92	5,062,504.44
上海锦策房产咨询有限公司	12,346,987.48	14.44	10,460,606.76
长沙新世界国际大饭店有限公司	12,451,024.17	14.56	12,451,024.17
上海闵疆商业管理有限公司	7,806,442.86	9.13	135,258.05
合计	42,519,831.96	49.73	29,079,968.02

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		3,625,615.41
其他应收款	227,247,456.84	210,117,208.80
合计	227,247,456.84	213,742,824.21

(1) 应收股利

①应收股利情况

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
上海瑞疆商业管理有限公司	3,625,615.41	3,625,615.41
小计	3,625,615.41	3,625,615.41
减: 坏账准备	3,625,615.41	
合计	-	3,625,615.41

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	64,817,653.15	160,530,313.72

账 龄	年末余额	年初余额
1 至 2 年	133,921,725.85	37,457,103.69
2 至 3 年	36,448,248.98	14,842,995.83
3 至 4 年	8,180,634.96	3,180,810.61
4 至 5 年	1,864,486.50	1,310,439.86
5 年以上	3,499,123.00	3,046,753.10
小 计	248,731,872.44	220,368,416.81
减：坏账准备	21,484,415.60	10,251,208.01
合 计	227,247,456.84	210,117,208.80

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	79,146,679.84	87,477,389.00
往来款	169,585,192.60	132,891,027.81
小 计	248,731,872.44	220,368,416.81
减：坏账准备	21,484,415.60	10,251,208.01
合 计	227,247,456.84	210,117,208.80

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	10,251,208.01			10,251,208.01
2023 年 1 月 1 日余额在 本年：				
——转入第二阶段	-7,559,026.59	7,559,026.59		
——转入第三阶段	-806,768.21		806,768.21	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	4,810,673.09		6,422,534.50	11,233,207.59
本年转回				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	6,696,086.30	7,559,026.59	7,229,302.71	21,484,415.60

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	
账龄组合	9,444,439.80	11,233,207.59			20,677,647.39
单项计提 组合	806,768.21				806,768.21
合 计	10,251,208.01	11,233,207.59			21,484,415.60

⑤本年实际核销的其他应收款情况

无。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备年 末余额
上海我家你家网络科技有限公司	54,750,820.63	1 年到 2 年	22.01	2,668,092.07
上海瑞铂物业管理有限公司	24,360,019.06	1 年到 2 年	9.79	
上海思管商业管理有限公司	22,926,500.00	1 年至 3 年	9.22	694,700.00
上海优管物业管理有限公司	19,901,000.00	1 年至 3 年	8.00	2,530,200.00

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
上海品尚商业管理有限公司	17,000,000.00	1 年到 2 年	6.83	850,000.00
合计	138,938,339.69	—	55.85	6,742,992.07

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,505,332.73		28,505,332.73	28,841,322.30		28,841,322.30
对联营、合营企业投资				655.56		655.56
合计	28,505,332.73		28,505,332.73	28,841,977.86		28,841,977.86

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
淮安瑞铂商业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海瑞铂慧天地商业管理有限公司	5,221,417.17		50,000.00	5,171,417.17
烟台瑞泽互联网科技有限公司	521,500.00		521,500.00	
上海瑞海亿酒店管理有限公司	7,480,000.00			7,480,000.00
西安云天慧商业运营管理有限公司	154,405.13		154,405.13	
淮安睿谷企业服务有限公司	127,000.00	84,000.00		211,000.00
嘉兴瑞铂物业管理有限公司	495,000.00			495,000.00
上海瑞铂物业管理有限公司	15,000.00			15,000.00
上海金彪商业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
上海崇瑞商业管理有限公司	990,000.00			990,000.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海善策商业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
上海淮宇商业管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00
上海浦澳科技有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00
上海思源瑞铂科技有限公司	12,000.00	1,260.00	344.44	12,915.56
金华瑞铂商业管理有限公司	1,275,000.00	290,000.00		1,565,000.00
宿迁浦辰企业管理有限公司		15,000.00		15,000.00
上海坤泰藏宝商业管理有限公司		1,300.00	1,300.00	
合计	28,841,322.30	391,560.00	727,549.57	28,505,332.73

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动					年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动	计提减值准备		
联营企业								
上海瑞铂晨淼商业管理有限公司	655.56	10,000.00	10,655.56					

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	54,172,968.57	30,080,334.86	97,248,314.94	54,588,435.21
其他业务				
合计	54,172,968.57	30,080,334.86	97,248,314.94	54,588,435.21

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
对子公司长期股权投资的股利收益		-344.44
处置对子公司的长期股权投资产生的投资收益	-586,806.13	3,768,404.35
权益法核算的长期股权投资收益		

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	-586,806.13	3,768,059.91

十四、 补充资料

1、 本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	11,527,720.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免 计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,724.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 本集团取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生的损益 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

项 目	金 额	说 明
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,683,116.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-5,135,671.09	
减：所得税影响额	-770,350.66	
少数股东权益影响额（税后）	516,181.00	
合 计	-4,881,501.43	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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）》的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-22.76	-0.63	-0.63
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-19.45	-0.54	-0.54

法定代表人： 王建国

主管会计工作负责人：朱谦

会计机构负责人：朱谦

上海浦辰瑞铂科技发展股份有限公司

二〇二四年四月二十九日

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

(1) 项目会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)。根据解释 16 号:

A、本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方,如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的,则本集团在确认应付股利时,对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项,该股利的所得税影响计入当期损益;对于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,该股利的所得税影响计入所有者权益项目,自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的,进行追溯调整。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

B、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的(含修改发生在等待期结束后的情形),本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益,自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 16 号的规定,对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易进行调整,将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目,未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

C、解释第 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(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关

资产成本的交易等单项交易)，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，并对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 12 月 31 日之间发生的单项交易采用追溯调整法进行会计处理，并重述了比较期间财务报表。执行该规定的主要影响如下：

2022 年度合并财务报表受影响的报表项目和金额如下：

项目	合并资产负债表/利润表		
	调整前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额	调整影响	调整后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额
递延所得税资产	5,706,190.11	28,767,790.97	34,473,981.08
递延所得税负债		24,934,324.80	24,934,324.80
未分配利润	89,569,409.76	3,833,466.17	93,402,875.93
所得税费用	5,445,790.32	-2,614,706.16	2,831,084.16

2022 年度母公司财务报表受影响的报表项目和金额如下：

项目	母公司资产负债表/利润表		
	调整前 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额	调整影响	调整后 2022 年 12 月 31 日/2022 年度列报金额
递延所得税资产	5,217,483.40	19,770,452.10	24,987,935.50
递延所得税负债		17,103,770.85	17,103,770.85
未分配利润	88,242,808.54	2,666,681.25	90,909,489.79
所得税费用	4,651,426.18	-1,654,729.04	2,996,697.14

③其他会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	11,527,720.84

计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,724.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,683,116.40
非经常性损益合计	-5,135,671.09
减：所得税影响数	-770,350.66
少数股东权益影响额（税后）	516,181.00
非经常性损益净额	-4,881,501.43

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用