



房谱科技  
NEEQ: 834345

深圳市房谱网络科技有限公司  
ShenZhen House-Book Technology CO.,LTD



年度报告

2024

## 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、公司负责人端然、主管会计工作负责人邱惠娟及会计机构负责人（会计主管人员）邱惠娟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、大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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

本报告不存在未按要求进行披露的事项。

## 目 录

第一节	公司概况 .....	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	7
第三节	重大事件 .....	18
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	22
第五节	公司治理 .....	26
第六节	财务会计报告 .....	30
附件	会计信息调整及差异情况.....	106

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	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、房谱科技	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司
报告期	指	2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
深圳顾问、深圳新峰	指	深圳市新峰地产顾问有限公司
沈阳咨询、沈阳新峰	指	沈阳新峰房地产咨询有限公司
沈阳建大、研究院	指	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司
大连顾问、大连新峰	指	大连新峰地产顾问有限公司
长沙咨询、长沙新峰	指	长沙市新峰房地产咨询有限公司
烟台新峰	指	大连新峰地产顾问有限公司烟台分公司
沈阳房谱	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司沈阳分公司
大连房谱	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司大连分公司
深房集团	指	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
新峰评估	指	深圳市新峰土地房地产评估有限公司
三会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司股东大会、董事会、监事会
一层	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司高级管理层
公司股东大会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司股东大会
公司董事会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司董事会
公司监事会	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《深圳市房谱网络科技股份有限公司章程》
主办券商、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
律师事务所	指	北京中伦律师事务所
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
北交所	指	北京证券交易所
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
公司高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
公司管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员
元/万元	指	人民币元/人民币万元
电子商务、电商	指	电子商务是以信息技术为手段，以商品交换为中心的商务活动；也可理解为在互联网、企业内部网和增值网上以电子交易方式进行交易活动和相关服务的活动，是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化
APP	指	Application 的简称，智能手机的第三方应用程序
O2O	指	Online To Offline 的缩写，将线下的商务机会或商务资源与互联网相结合，使互联网成为线下交易的前台
域名	指	互联网上对应于计算机 IP 地址的文本地址，亦即连接在互联网网络上计算机的正式名字

CRIDAS	指	中国城市地产信息资源决策支持系统
CRBES	指	中国城市住宅批量自动估价系统
CRSIS	指	中国城市楼盘自动查询及自助购房系统
经纪人	指	在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托、撮合、促成房地产交易，收取佣金的自然人
代理	指	房地产中介机构基于开发商的授权而发生的房屋代理销售行为
移动互联网	指	互联网的技术、平台、商业模式和应用与移动通信技术结合并实践的活动的总称
大数据	指	无法在可承受的时间范围内通过常规软件工具进行捕捉、管理和处理的数据集合
开发商、开发企业	指	以房地产开发经营为主体的企业，他们通过实施开发进而获取利润
中国银行	指	中国银行股份有限公司
中国建行	指	中国建设银行股份有限公司
微众银行	指	深圳前海微众银行股份有限公司
建信住房	指	建信住房服务有限责任公司
建信金科	指	建信金融科技有限责任公司
辽宁省房协	指	辽宁省房地产行业协会
沈阳市房协	指	沈阳市房地产行业协会
公信国际（深圳）	指	公信国际咨询（深圳）有限公司
东莞市住建局	指	东莞市住房和城乡建设局
南宁市住建局	指	南宁市住房和城乡建设局
盐城市住建局	指	盐城市住房和城乡建设局
深圳罗湖住建局	指	深圳市罗湖区住房和建设局
深圳龙岗住建局	指	深圳市龙岗区住房和建设局
广州黄埔住建局	指	广州市黄埔区住房和城乡建设局
大连金普新区住建局	指	大连金普新区住房和城乡建设局
广联达	指	广联达科技股份有限公司
数交数据	指	数交数据经纪（深圳）有限公司
中诚信托	指	中诚信托有限责任公司
深数所	指	深圳数据交易所
中益 19 号	指	中诚信托中益 19 号行政管理服务信托
公转书	指	深圳市房谱网络科技股份有限公司公开转让说明书

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳市房谱网络科技股份有限公司		
英文名称及缩写	ShenZhen HouseBook Technology CO.,LTD		
	HouseBook		
法定代表人	端然	成立时间	2012 年 2 月 20 日
控股股东	控股股东为（陶宇洁、端然）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陶宇洁、端然），一致行动人为（陶宇洁、端然）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	信息传输、软件和信息技术服务业（I）-软件和信息技术服务业（I65）-软件开发（I651）-软件开发（I6510）		
主要产品与服务项目	三大产品“CRIDAS”、“CRBES”、“CRSIS”		
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	房谱科技	证券代码	834345
挂牌时间	2015 年 11 月 24 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	31,031,250
主办券商（报告期内）	恒泰长财证券	报告期内主办券商是否发生变化	是
主办券商办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心大厦 B 座 3 层 301		
联系方式			
董事会秘书姓名	丁大勇	联系地址	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD
电话	0755-82224128	电子邮箱	250621775@qq.com
传真	0755-82228240		
公司办公地址	深圳市罗湖区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD	邮政编码	518000
公司网址	http://www.house-book.com.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91440300591863771T		
注册地址	广东省深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 A 座 1601AD		
注册资本（元）	31,031,250	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

##### 公司所属的行业分类

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I6513)；根据《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I65)；根据全国股份转让系统《管理型行业分类指引》，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业(I6510)；根据全国股份转让系统《投资型行业分类指引》，公司所属行业为信息技术(17101210)。根据公司具体从事的业务，公司属于房地产咨询、策划、代理及软件和信息技术服务行业的服务提供商。

##### 关键资源所使用的主要技术及无形资产

公司三大产品使用的技术主要有数据挖掘、数据分析模型、决策系统、储备技术等。截至报告期末，公司及子公司无形资产主要有 47 个注册商标、94 个软件著作权、43 个域名注册证书、电信与信息服务业经营许可证、房地产经纪机构证书、房地产经纪机构资质等级证书、各项专有技术等等。2022 年 6 月，房谱科技被深圳市工业和信息化局认定为深圳市“专精特新”中小企业。2022 年 12 月，房谱科技被认定为国家高新技术企业，这是公司继 2018 年之后再次获得此项殊荣，提升了公司的科创能力及品牌影响力。

##### 提供软件服务

金融机构：自 2020 年 10 月，中国建行旗下的建信住房与公司就“新房销售平台建设项目”签订了《计算机软件产品采购合同》，自签订合同至报告期内，由房谱科技向其提供定制化该软件产品，并提供相关基础软件的使用许可等服务，该软件产品服务合同的深入合作，一方面体现了房谱科技的软件产品服务能力，另一方面也为将来房谱科技面向金融机构提供类似定制化软件产品服务奠定了有利基础。

政府机构：自 2020 年 6 月，房谱科技相继与赤峰市住房事务中心签订合同，自签订合同至报告期内，由房谱科技向其提供房源信息发布平台和存量房价格评估与发布系统；并且由房谱科技依据赤峰市国民经济发展、人口发展等战略规划，结合国家政策导向与赤峰市实际情况，对赤峰市住房领域的发展形势进行研判，在科学测算住房需求规模的基础上，为其提供编制赤峰市“十四五住房和房地产发展规划”的服务。公司将陆续与政府有关的规划、土地、房产等部门通过大数据系统进行深入合作。

##### 提供地产大数据专业服务

报告期内，公司通过与开发商、金融机构及政府机关的密切合作，向其提供大数据系统使用权，实行端口收费。

开发商：地产大数据系统已上线 100 个城市，其中已陆续与深圳、广州、大连、沈阳、西安、长春、南宁等 30 余个城市的 100 余家开发商展开大数据系统使用合作，且多以品牌开发商（如：万科、金地、中海、中粮、远洋、首创、碧桂园地产等）为主。

金融机构：中国城市住宅批量自动估价系统已上线 100 个城市，目前已和中国建设银行、中国农业银行等金融机构进行了区域性合作，且与多家商业银行进行了深层次的交流和接触，他们对于采购该系统的兴趣越来越浓厚；房谱科技与中国建行签订一手房《外部楼盘数据采集合同》，中国建行此次数据采集内容主要包括一次性全国 80 城一手房市场有关存量数据以及合同期内增量数据等服务；房谱科技与中国建设银行旗下的建信金科以及建设银行贵州省分行签署了《地产数据伙伴系统合作协议》，通过各自在地产大数据和金融领域的优势，共同开发了中国城市地产数据伙伴系统；研究院与招行沈阳分行《招商银行 APP 商户合作协议》，客户通过招商银行手机 APP-城市服务-沈阳专区-房谱房产评估界面，

即可实现全国 100 个城市房源信息、二手房估价的自动查询服务。

政府机构：近年来，公司与深圳市建设科技促进中心、广州市房地产租赁管理所、盐城市住建局、南宁市住建局、东莞市住建局、深圳罗湖住建局、深圳龙岗住建局、广州黄浦住建局、潮州市潮安区住房和城乡建设局、深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心及腾讯云计算（北京）有限公司等多个政府机构就地产大数据相关服务进行了深入合作，公司未来将持续发力，深挖产品的商业价值，力争为更多的政府机构持续提供专业服务。

#### 平台新房代理销售

报告期内，房谱科技已经上线 100 个城市，且以北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、沈阳、大连、长沙等一、二线城市为主。经开发商的授权（房谱科技平台通过整合中介机构），将新房源精准匹配至有效客户，实现“020”交易从而形成收入。

开发企业：公司已陆续和万科、中海、金地、保利、华润、远洋、碧桂园、中粮地产等品牌开发商展开合作，累计授权房谱科技线上合作的公司已逾百家，楼盘 1,000 多个，自大连房谱的城市自助购房体验中心开放以来，为公司的代理业绩起到了积极的促进作用；另外，公司 2024 年以后将陆续对合作项目的房源展示进行收费，该收费板块执行后，对于平台上拥有的房源，无论是静态展示，还是动态销售，公司均将获益，同时更能多维度体现公司产品的商业价值。

终端客户：通过“020”使线上线下无缝对接，向购房者提供具体到户的海量真实房源，和分类搜索、区域/城市划分、地图找房、房源比价等免费信息，以及在线交易，自助购房等增值服务。

#### 传统咨询顾问服务

顾问咨询：针对项目运营为客户提供解决方案或可行性研究。公司在向“互联网+”转型过程中传统业务的运行主要是基于房地产大数据平台，深耕传统地产顾问模式，形成专业权威的综合服务，为政府、投资者和消费者提供高附加值的地产顾问服务（附加部分数据服务）。

营销策划：公司为开发商的新楼盘制定营销方案或派遣销售人员为开发商执行营销方案（附加部分数据服务）。

#### 探索新的商业应用模式和场景

自 2018 年下半年至今，南方科技大学与房谱科技联合成立了中国地产大数据实验室（CURE-BDL），南方科技大学的科研引擎与房谱科技的数据驱动，使大数据在地产领域的科学化发展进程迈进一个崭新的台阶，使“产学研”相结合在地产大数据领域的理论、实践和应用等全方位立体化模型实现创新的突破。CURE-BDL 的研究内容和方向促进了房谱科技新的商业模式的探索和搭建。

2022 年底，房谱科技与数交数据签订了《数据经纪服务合同》，约定由数交数据提供数据经纪服务，数交数据将在全国范围内为房谱科技对接房地产大数据需求方，陆续将房谱科技的数据服务上架至全国各大数据交易场所，在此基础上，双方也将探索建立以数据交易所为媒介的可持续发展的数据流通运营生态新模式。

2023 年 6 月，房谱科技与广联达签订了《技术服务（委托）合同》，由房谱科技为甲方盐城市智慧住建综合管理平台（含城市驾驶舱住建分舱）房地产项目全生命周期管理子系统技术服务项目提供技术服务。

2023 年 10 月，房谱科技与中国建行深圳市分行签订了《数字住房联合创新实验室合作框架协议》，双方以“房屋相关主体”为主要对象，以“交易行为轨迹”为主线，覆盖多个业务场景，构建一套覆盖房产全生命周期的数据辅助决策体系，根据业务需求灵活调用，提高业务决策的科学性和有效性。

2023 年 11 月，房谱科技与建信金科签订了《信息技术软件开发服务采购合同》，由乙方为甲方房地产客户数字化经营平台项目提供第三方房源数据对接服务。

2023 年 11 月，国家统计局广东调查总队、深圳调查队相关领导莅临房谱科技进行现场调研，共同就深圳城中村建筑和居民相关情况以及数据要素的生产和交易情况等进行了深入讨论交流。国家统计局广东调查总队、深圳调查队领导认为城中村数据的采集治理等不仅有房地产方面价值，而且具有社会治理的重要意义；同时对房谱科技在深圳城中村调研取得的成果以及房谱科技先行探索给予了高度认可。

2024 年 9 月，房谱科技受邀参加了国务院研究室、国家数据局在深圳数据交易所举办的一体化数据市场建设调研活动暨数据要素赋能场景座谈会，各参会机构就一体数据市场建设、数据来源、如何使用数据对外服务、数据开发利用过程中遇到的困难以及政策建议等议题进行了深入的探讨与交流。

2024 年 12 月，房谱科技作为委托人与中诚信托之间签订了《中诚信托中益 19 号行政管理服务信托合同》（实际发生金额届时以公司与客户签订具体的合同为准），为进一步促进数据流通交易、推动数据要素市场化配置，实现数据价值化，深数所联合中诚信托共同探索数据信托业务新模式，于 2024 年 12 月 6 日成立了“中益 19 号”；房谱科技将百城“中国房地产大数据平台”、“房谱云估价系统”及“地产大数据监测系统”三项数据产品收益权作为信托财产交付给受托人中诚信托，信托财产可通过深数所进行场内数据交付、结算、收益分配。“中益 19 号”数据信托的设立，是在“数据二十条”数据三权分置框架下对数据资产化、价值化的一次创新，旨在通过信托财产隔离、信托收益分配的结构设置，推进更多高质量数据供得出、流得动。未来，公司三项数据产品将会多元化、深层次的体现商业价值。

报告期内，公司的商业模式与之前相比未发生变化。

**(二) 与创新属性相关的认定情况**

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input checked="" type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input checked="" type="checkbox"/> 是
详细情况	<p><b>1. “专精特新”中小企业认定</b></p> <p>深圳市工业和信息化局于 2022 年 6 月 15 日发布了《关于 2021 年度深圳市“专精特新”中小企业名单公示的通知》：</p> <p>根据《深圳市工业和信息化局专精特新中小企业遴选办法》（深工信规〔2020〕12 号），经企业自愿申报、第三方机构评价、征求相关部门意见和综合评定，现将 2021 年度 2928 家深圳市“专精特新”中小企业名单予以公示。</p> <p>公示日期：2022 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 21 日                  证书编号：SZ20210151                  发证日期：2022 年 6 月 28 日                  有效期：2022 年 6 月 28 日-2025 年 6 月 28 日                  发证主体：深圳市工业和信息化局</p> <p><b>2. 国家高新技术企业认定</b></p> <p>全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 19 日发布了《关于对深圳市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业进行备案公示的通知》：</p> <p>根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）有关规定，现将深圳市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业进行备案公示。</p> <p>批次：深圳市 2022 年第二批                  证书编号：GR202244208162                  发证日期：2022 年 12 月 19 日                  有效期：三年                  批准机关：深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳</p>

	市税务局
--	------

## 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	16,496,297.29	17,166,188.64	-3.90%
毛利率%	76.98%	78.02%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	905,190.62	-1,017,435.48	188.97%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	739,354.21	-2,056,180.25	135.96%
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）	26.03%	-28.79%	-
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）	21.26%	-58.19%	-
基本每股收益	0.03	-0.03	188.97%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	21,975,516.05	28,803,403.97	-23.71%
负债总计	20,476,806.68	28,228,088.87	-27.46%
归属于挂牌公司股东的净资产	3,929,873.91	3,024,683.29	29.93%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.13	0.10	29.93%
资产负债率%（母公司）	65.78%	74.19%	-
资产负债率%（合并）	93.18%	98.00%	-
流动比率	0.67	0.78	-
利息保障倍数	2.43	-0.11	-
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	7,498,428.69	2,618,053.32	186.41%
应收账款周转率	1.20	1.04	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-23.71%	-5.81%	-
营业收入增长率%	-3.90%	-10.42%	-
净利润增长率%	191.46%	39.81%	-

## 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	1,429,991.32	6.51%	5,251,682.83	18.23%	-72.77%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	8,697,705.91	39.58%	11,203,155.67	38.90%	-22.36%
固定资产	156,502.61	0.71%	185,725.97	0.64%	-15.73%
无形资产	8,034,856.41	36.56%	6,581,284.63	22.85%	22.09%
短期借款	6,176,956.75	28.11%	4,164,899.90	14.46%	48.31%
长期借款	1,742,484.39	7.93%	1,632,027.73	5.67%	6.77%
一年内到期的非流动负债	1,586,342.21	7.22%	11,780,219.90	40.90%	-86.53%
预付款项	47,133.40	0.21%	1,534.10	0.01%	2,972.38%
其他应收款	773,430.05	3.52%	1,858,982.46	6.45%	-58.39%
应付账款	480,146.65	2.18%	487,678.27	1.69%	-1.54%
应付职工薪酬	5,951,054.77	27.08%	5,275,280.54	18.31%	12.81%
应交税费	639,043.58	2.91%	771,325.02	2.68%	-17.15%
其他应付款	1,208,015.10	5.50%	728,201.32	2.53%	65.89%
合同负债	402,059.74	1.83%	424,213.80	1.47%	-5.22%
预计负债	1,200,297.76	5.46%	1,300,297.76	4.51%	-7.69%
使用权资产	2,224,794.92	10.12%	2,940,430.42	10.21%	-24.34%

### 项目重大变动原因

- 1.货币资金的变动原因：同比减少 72.77%，主要原因是偿还中国建行深圳分行到期借款所致；
- 2.短期借款的变动原因：同比增加 48.31%，主要原因是增加中国建行深圳分行及中国银行深圳分行借款所致；
- 3.一年内到期的非流动负债的变动原因：同比减少 86.53%，主要原因是偿还中国建行深圳分行到期借款所致；
- 4.其他应收款的变动原因：同比减少 58.39%，主要原因是收回处置大连蓝锡海悦小区房产使用权 100 万元款项所致；
- 5.其他应付款的变动原因：同比增加 65.89%，主要原因是控股股东陶宇洁提供资金净增加额 37.86 万元，以补充企业临时资金周转不足。

## (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	16,496,297.29	-	17,166,188.64	-	-3.90%
营业成本	3,797,187.86	23.02%	3,773,331.98	21.98%	0.63%
毛利率%	76.98%	-	78.02%	-	-
销售费用	1,579,644.34	9.58%	2,105,613.62	12.27%	-24.98%

管理费用	9,120,074.43	55.29%	9,847,296.58	57.36%	-7.38%
研发费用	2,181,917.74	13.23%	2,352,001.82	13.70%	-7.23%
财务费用	748,563.45	4.54%	945,070.21	5.51%	-20.79%
信用减值损失	1,871,728.67	11.35%	-602,840.74	-3.51%	410.48%
资产减值损失					
其他收益	187,117.62	1.13%	156,072.58	0.91%	19.89%
投资收益					
公允价值变动收益					
资产处置收益	-	-	1,349,622.36	7.86%	-100.00%
汇兑收益					
营业利润	1,079,310.08	6.54%	-1,025,691.66	-5.98%	205.23%
营业外收入	1.53	0.00%	3,716.86	0.02%	-99.96%
营业外支出	26,234.46	0.16%	10,153.33	0.06%	158.38%
净利润	923,394.27	5.60%	-1,009,624.50	-5.88%	191.46%

### 项目重大变动原因

- 信用减值损失的变动原因：同比减少 410.48%，主要原因是公司加强应收账款催收管理，收回部分以前年度账款，转回计提的坏账准备所致；
- 资产处置损益的变动原因：同比减少 100%，主要原因是去年处置大连蓝锡海悦小区房产使用权产生收益所致；
- 净利润的变动原因：同比增加 191.46%，主要原因是公司收回了新峰评估、深圳市势到咨询有限公司等重要客户服务费，信用减值金额少计提 2,474,569.41 元，资产处置收益减少 1,349,622.36 元所致。

## 2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	16,312,901.06	16,982,792.42	-3.94%
其他业务收入	183,396.23	183,396.23	0.00%
主营业务成本	3,627,592.86	3,598,692.98	0.80%
其他业务成本	169,595.00	174,639.00	-2.89%

### 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
顾问策划收入	5,020,134.83	1,329,767.15	73.51%	-13.53%	-15.80%	0.71%
平台数据服务收入	5,168,336.15	901,929.56	82.55%	-22.52%	-19.43%	-0.67%
软件开发	2,857,350.90	182,551.80	93.61%	80.26%	100.00%	-6.39%

服务						
咨询服务	3,267,079.18	1,213,344.35	62.86%	11.82%	34.81%	-6.34%
其他业务收入	183,396.23	169,595.00	7.53%	0.00%	-2.89%	2.75%
合计	16,496,297.29	3,797,187.86	76.98%	-3.90%	0.63%	-1.04%

### 按地区分类分析

√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
深圳地区	9,109,582.23	1,780,471.65	80.45%	8.98%	56.45%	-5.93%
大连地区	2,706,455.61	1,055,192.18	61.01%	-31.39%	-11.94%	-8.61%
沈阳地区	4,635,704.99	961,524.03	79.26%	-3.88%	-33.09%	9.05%
烟台地区	44,554.46	-	100.00%	12.50%	-	-
合计	16,496,297.29	3,797,187.86	-	-	-	-

### 收入构成变动的的原因

- 1.营业收入构成的角度：公司围绕“聚焦数字房产，链接数字城市”的发展战略，不断进行技术更新及产品迭代，重点打造的产品已经完成样板客户及样板渠道建设，充分体现了房谱科技以软件开发、地产大数据+等为核心的综合服务能力，软件开发服务收入同比增长 80.26%，咨询服务收入同比增长 11.82%，但受房地产行业因素的影响，顾问策划收入同比下降 13.53%，平台数据服务收入同比下降 22.52%，故总体而言，报告期内总收入略有所减少；
- 2.收入构成变化的主要原因：公司是专业从事软件研发及地产大数据服务领域的企业，经过多年来不断的技术创新驱动，深耕地产大数据应用，在软件开发服务、咨询服务等方面的收入均有所增长，软件开发服务增长 80.26%，咨询服务收入增长 11.82%；
- 3.区域分类变化的主要原因：深圳地区收入同比增加 8.98%，成本增加 56.45%，毛利率减少 5.93%，主要是由于顾问策划、平台数据服务等业务收入有所减少，软件开发服务收入大幅度增加，对应总成本有所增加，故毛利率下降；大连地区收入同比减少 31.39%，成本减少 11.94%，毛利率减少 8.61%，主要是由于代理业务、顾问策划收入减少；沈阳地区收入同比减少 3.88%，成本收入减少 33.09%，毛利率增加 9.05%，主要是由于平台数据服务收入对应成本减少。

### 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	辽宁中联资产评估有限责任公司	3,055,445.51	18.52%	否
2	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	2,050,181.09	12.43%	是
3	广联达科技股份有限公司	613,207.55	3.72%	否
4	常州市新运城市发展集团有限公司	441,509.44	2.68%	否
5	深圳市龙岗区住房和建设局	418,867.92	2.54%	否
	合计	6,579,211.51	39.88%	-

## 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	深圳市鸿隆港湾实业有限公司	952,942.90	20.99%	否
2	深圳市路德利电子贸易有限公司	574,498.00	12.66%	否
3	沈阳金利高商业有限公司	364,608.10	8.03%	否
4	阿里云计算有限公司	228,394.10	5.03%	否
5	深圳市君胜物业服务有限公司鸿隆世纪广场物业服务中心	178,888.20	3.94%	否
合计		2,299,331.30	50.65%	-

## (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	7,498,428.69	2,618,053.32	186.41%
投资活动产生的现金流量净额	-1,230,492.77	-1,077,221.84	-14.23%
筹资活动产生的现金流量净额	-10,089,629.13	-1,298,619.95	-676.95%

## 现金流量分析

- 1.经营活动产生的现金流量净额：同比增加 4,880,375.37 元，增幅 186.41%，主要原因是本期收回应收账款增加 2,428,182.28 元，收到其他与经营活动有关现金减少 2,143,238.16 元，支付其他与经营活动有关的现金减少 4,702,301.82 万元；
- 2.筹资活动产生的现金流量净额：同比减少 676.95%，主要原因是偿还中国建设银行深圳分行 995 万元到期借款。

## 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
深圳顾问	控股子公司	顾问代理	3,000,000.00	187,071.61	-3,496,030.02	-	27,261.84
沈阳咨询	控股子公司	咨询代理	1,000,000.00	1,599,347.45	-7,141,697.12	913,490.56	8,434.76
沈阳建大	控股子公司	系统研发	3,000,000.00	14,777,543.09	9,550,845.40	3,206,884.25	96,008.48

大连 顾问	控股子 公司	顾问 代理	1,000,000.00	1,805,084.53	-3,324,388.03	2,517,776.37	526.65
公信 国际 (深 圳)	控股子 公司	咨询 代理	10,000,000.00	1,767,850.41	615,185.44	3,267,079.18	15,760.22

**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
长沙咨询	与公司从事的业务相关	经营需要

**(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
1.房地产行业及政策所致的潜在风险	<p>2022 年 4 月 19 日召开的中央全面深化改革委员会第二十五次会议审议通过了《关于加强数字政府建设的指导意见》。习近平同志在主持会议时强调，要全面贯彻网络强国战略，把数字技术广泛应用于政府管理服务，推动政府数字化、智能化运行，为推进国家治理体系和治理能力现代化提供有力支撑。</p> <p>2022 年 12 月 19 日，中共中央、国务院发布了《关于构建数据基础制度更好发挥数据要素作用的意见》，又称“数据二十条”，从数据产权分置、促进交易流通、市场化收益分配、安全与治理、支持保障五个方面提出具体要求，以构建数据要素市场化的机制体制，促进全体人民共享数字经济发展红利。</p> <p>2023 年 8 月 21 日，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》，规范企业数据资源相关会计处理，强化相关会计信息披露，根据《会计法》和企业会计准则等相关规定制定，迈出了从数据资源到数据资产的关键一步，有利于盘活数据资源价值，提升企业数据资产意识，增强企业对数据进行深度开发利用的动力，进而有效激发数据交易市场的活跃度。数据资源入表，有力证明了房谱科技的数据资产潜在的巨大商业价值。房谱科技十余年来在数据研发上投入了很大的费用，在此前这些费用均为成本，但在 2024 年 1</p>

	<p>月 1 日之后，数据相关投入均可作为存货或者无形资产计入公司资产负债表，将会大幅提升房谱科技地产大数据资源的价值，公司也将基于此探索建立新的商业应用模式和应用场景。</p> <p>前述作用在房地产领域及数字化网络信息技术层面的立法制度的完善以及多措并举等政策的实施，对房谱科技而言既是一种机遇又是一种挑战，尤其是像房谱科技地产大数据产品作为互联网房产交易平台，正是契合国家有关法律法规及各项宏观调控政策的技术工具；但房地产行业毕竟属于典型的周期性行业，基于房地产领域的软件研发和地产大数据服务以及传统顾问策划服务，受宏观政策的影响会比较大，进而阶段性的影响公司的主营业务。房谱科技将通过进一步提高管理层对法律法规规章及宏观政策解读的意识和能力，实时关注房地产行业动态，及时调整执行措施。</p>
<p>2.传统业务向“互联网+”的转型风险</p>	<p>房谱科技通过政府机构的授权委托，行业协会的倡议推荐，品牌开发商的产品应用反馈，媒体机构的持续有效推广，及产品客户端的用户智能体验，逐渐培养了客户的消费习惯，通过城市的区域拓展及核心竞争的优势，获得了更多的新房代理授权，向“互联网+”转型的效果较为明显。</p> <p>虽然转型的服务模式基本形成，公司从传统业务向“互联网+”转型的风险逐渐降低，但目前该风险尚未彻底消除，公司将结合市场最新变化，加快产品迭代更新，继续提高产品核心竞争力，采取积极有效的应对措施，不断完善公司内部监管，防范和化解转型风险，避免公司业务的开展受到不利因素的影响。</p>
<p>3.行业毛利率下滑风险</p>	<p>开发商在房地产营销过程中居于主导地位，且房地产服务行业竞争日益激烈，开发商自身逐步组建服务团队以降低推广成本，未来房地产服务行业佣金率可能继续下行，可能面临毛利率继续下滑的风险。公司的三大产品，财务结构呈现典型的轻资产、技术密集型特征，区域化业务格局的开展尚处于发展阶段，决定了公司总体资产和营业收入规模相对较小，进而抵御该风险的能力相对较弱。</p> <p>房谱科技在平台化的模式之下依托地产大数据技术，在继续挖掘行业潜力扩大市场份额的同时，逐步向各级政府机构以及各大金融机构等进行广泛和深入的业务拓展；并且，房谱科技将继续寻求与公司在技术或市场方面能形成优势互补的机构进行战略合作，进一步提升公司的核心竞争能力和市场占有率，逐渐降低行业毛利率下滑所导致的风险。</p>
<p>4.报告期内盈利能力较低导致未来净资产可能为负的潜在风险</p>	<p>报告期内，公司虽然实现盈利，但依然存在一定的风险。由于限购等政策和市场本身因素的影响，营业收入与去年同期相比基本维持不变；另外，技术的更新，产品的迭代，软件及硬件设备的升级，公司线上推广以及线下城市拓展的费用减少，成本减少，报告期内总收入下滑，导致了营业利润的降低，2023 年度及 2024 年度净利润分别为-1,009,624.50 元和 923,394.27 元；经营活动产生的现金流量净值分别为 2,618,053.32 元和 7,498,428.69 元，期末归属于挂牌公司股东的净资产为 3,929,873.91 元。</p> <p>未来公司将积极采取措施改善经营业绩、提高报告期经营活动产生的现金流量净流入额、或从外部获得更多的资源，以降低由此可能对公司持续经营产生不利影响的风险。对于该风险，将通过产品的深入研发，城市的广泛拓展，业务的有效承揽等方式加强和改善经营业绩，提高经营活动产生的现金流量净额；并且逐步吸引更多的投资机构投资即继续通过融资等多种方式使公司得以持续经营和快速发展。</p>
<p>5.未分配利润持续为负且超过实收股本三分之一</p>	<p>截至 2024 年 12 月 31 日，公司未分配利润期末总额为-32,003,216.56 元，已超过公司总股本 31,031,250.00 元，期末归属于母公司所有者权益合计 3,929,873.91 元。本报告期内的净利润为 923,394.27 元，公司存在未分配利润持续为负且超过实收股本三分之一的风险。</p> <p>结合房谱科技在报告期初有效的战略规划及市场研判，随着公司技术的更新，产品的迭代，软件及硬件设备的升级，房谱科技的线上推广以及线下的城市拓展等各方面利好的</p>

的风险	原因，尤其是公司与政府部门、开发商及金融机构等的深入合作，充分的体现了房谱科技的以软件开发为核心的综合服务能力。
6.人力成本上升引发经营成本增加的风险	<p>报告期内，房谱科技及旗下成员企业人员机构有所减少，技术人员、销售人员、管理人员等同比均略有减少，但并不影响公司的长期稳定可持续发展。</p> <p>随着社会经济水平的发展和我国提高劳动者可支配收入水平的政策导向，逐渐提高了公司员工对劳动收入增长的预期，同时伴随城市拓展量和业务承揽量的不断增加，公司将继续面临人力资源成本大幅上升的客观现实。面对人力成本的增加，公司将继续从通过优化组织结构，提高工作效率等方面使员工个人价值最大化，提高公司的盈利能力。</p>
7.公司持续发展的治理风险	<p>随着房谱科技业务的持续开展，经营规模不断扩大，公司未来经营中可能持续存在因内部管理与公司发展节奏不相适应而导致存在一定的治理风险。</p> <p>报告期内公司产品的深入研发与拓展，公司与开发商、政府机构、金融机构等积极互动，粘性增强，有助于公司朝着规模化的方向发展；另外，公司有效客户资源的积累，也为后续业务量和订单成交量的增长奠定了一定的基础。报告期内，公司根据有关法律法规、规范性文件的规定继续加强规范“三会一层”运作、管理，继续完善公司的治理体系。</p>
8.公司偿债风险	<p>公司本期期末的资产负债率为 93.18%，期初资产负债率为 98.00%。由于公司经营业绩持续亏损，为补充流动资金，向银行贷款，向金融机构、关联方借款，资产负债较高。如果公司不能做好现金收支预算，可能面临无法按时归还贷款，从而给公司带来流动性风险。</p> <p>为了进一步提高公司的偿债能力，一方面，公司将加强应收账款的回收管理，及时催收货款，另一方面，继续保持与银行的良好合作关系，并积极拓展多种融资渠道，增强公司的融资实力。</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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### 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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### （二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

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	15,600,000.00	2,050,181.09
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	30,000,000.00	15,027,600.00
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		
接受担保	44,000,000.00	19,020,000.00
<b>企业集团财务公司关联交易情况</b>	<b>预计金额</b>	<b>发生金额</b>
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**

**日常性关联交易**

公司于 2024 年 4 月 22 日和 5 月 15 日召开了第四届董事会第二次会议及 2023 年度股东大会，审议通过了《关于预计 2024 年日常性关联交易的议案》：

1. 预计 2024 年度公司与关联方新峰评估关于新峰评估承租公司办公场所的房屋租赁合同，关联交易总金额预计不超过¥60.00 万元；报告期内，公司与新峰评估就提供租赁办公场所服务实际发生的租金金额为¥183,396.23 元。

2. 预计 2024 年度公司与关联方新峰评估关于线上评估报告的委托服务协议，关联交易总金额预计不超过¥1,000.00 万元；预计 2024 年度公司的全资子公司沈阳建大与关联方新峰评估关于线上评估报告的委托服务协议，关联交易总金额预计不超过¥500.00 万元。报告期内，因市场及政策的因素，涉及线上评估技术研发服务实际发生的业务量较少，所以新峰评估与房谱科技该关联交易实际发生¥1,866,784.86 元；在沈阳区域线上评估技术研发服务并不活跃，未实际产生相关业务，所以新峰评估与沈阳建大就该关联交易实际发生¥0.00 元。

上述关联交易是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联交易有利于提高公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不存在损害挂牌公司和其他股东利益的情形，本次关联交易不影响公司的独立性。

**关联担保等其他事项**

1. **实际控制人向房谱科技提供借款：**公司于 2024 年 4 月 22 日和 5 月 15 日召开了第四届董事会第二次会议及 2023 年度股东大会，审议通过了《关于预计 2024 年日常性关联交易的议案》：

公司的实际控制人陶宇洁拟于 2024 年度向公司提供借款共计¥2,000.00 万元；公司的实际控制人端然拟于 2024 年度向公司提供借款共计¥1,000.00 万元；前述借款均为无息借款且不存在抵押等担保情况。报告期内，陶宇洁实际向公司提供借款¥15,027,600.00 元，端然实际向公司提供借款¥0.00 元。

2. **房谱科技向中国银行深圳分行申请贷款：**公司相继于 2023 年 8 月 13 日和 2023 年 8 月 30 日召开第三届董事会第十三次会议和 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司向银行申请抵押贷款提供不超过¥1,000.00 万元的抵押担保。

房谱科技与中国银行深圳分行实际发生的借贷金额为¥4,000,000.00 元，其中公司关联方陶宇洁提供最高额财产抵押，公司关联方端然和陶宇洁提供连带保证人保证。

3. **房谱科技全资子公司向中国银行沈阳沈河支行申请贷款：**公司相继于 2023 年 8 月 13 日和 2023 年 8 月 30 日召开第三届董事会第十三次会议和 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司全资子公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司全资子公司向银行申请抵押贷款提供不超过¥200 万元的抵押担保。

沈阳建大与中国银行沈阳沈河支行实际发生的借贷金额为¥1,160,000.00 元，该笔借款已于报告期内清偿。

**4. 房谱科技向中国建设银行深圳分行申请贷款：**公司相继于 2024 年 4 月 22 日和 2024 年 5 月 15 日召开第四届董事会第二次会议和 2023 年度股东大会，审议通过了《关于公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司向银行申请抵押贷款提供不超过¥2,000 万元的抵押担保。

房谱科技与中国建设银行深圳分行实际发生的借贷金额为¥9,950,000.00 元，该笔借款已于报告期内清偿。

**5. 房谱科技向中国建设银行深圳分行申请信用贷款、房谱科技向兴业银行深圳分行申请信用贷款、房谱科技全资子公司向微众银行申请信用贷款：**公司相继于 2024 年 5 月 20 日和 2024 年 6 月 5 日召开第四届董事会第三次会议和 2024 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司及全资子公司向银行申请信用贷款的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了公司业务发展的需要及补充流动资金的需求，公司拟向中国建设银行深圳分行申请额度不超过人民币 300 万元的企业信用贷款（即企业经营贷款），期限三年，借款支用方式为循环支用。

为了公司业务发展的需要及补充流动资金的需求，公司拟向兴业银行深圳分行申请额度不超过人民币 300 万元的企业信用贷款（即企业经营贷款），期限三年，借款支用方式为循环支用。

公司的全资子公司沈阳建大为了业务发展的需要及补充流动资金的需求，拟向微众银行申请额度不超过人民币 300 万元的企业信用贷款（即企业经营贷款），期限三年，借款支用方式为循环支用。

上述申请信用贷款，如果获批，将有利用优化财务结构，补充流动资金，保障公司持续健康发展，增强公司盈利能力，不会产生不利影响。

房谱科技与中国建设银行深圳分行实际发生的信用贷款金额为¥1,000,000.00 元；房谱科技向兴业银行深圳分行实际发生的信用贷款金额为¥0.00 元；房谱科技全资子公司向微众银行申请信用贷款实际发生的信用贷款金额为¥1,740,000.00 元。

**6. 房谱科技全资子公司向中国农业银行沈阳分行申请贷款：**公司相继于 2024 年 9 月 27 日和 2024 年 10 月 12 日召开第四届董事会第五次会议和 2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司全资子公司向银行申请抵押贷款并由关联方提供担保的议案》（具体内容以公司与银行签订的相关合同为准）。

为了支持公司全资子公司的发展，公司关联方陶宇洁、端然为公司全资子公司向银行申请抵押贷款提供不超过¥300 万元的抵押担保。

沈阳建大与中国农业银行沈阳分行实际发生借款金额为¥1,170,000.00 元，公司关联方端然和陶宇洁提供最高额抵押担保。

上述关联担保是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的，有利于公司稳健经营，为公司现阶段更好的发展提供基础支持。

上述关联担保有利于提高公司的运营效率，有利于日常业务的开展，不会对公司的经营及财务产生不利影响。

#### 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	2015 年 11 月 24 日	2099 年 1 月 1 日	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015 年 11 月 24 日	2099 年 1 月 1 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	2015 年 11 月 24 日	2099 年 1 月 1 日	挂牌	资金占用承诺	承诺不占用资金	正在履行中

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况**

无。

## 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	18,395,710	59.28%	0	18,395,710	59.28%
	其中：控股股东、实际控制人	4,069,899	13.12%	0	4,069,899	13.12%
	董事、监事、高管	141,946	0.46%	0	141,946	0.46%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	12,635,540	40.72%	0	12,635,540	40.72%
	其中：控股股东、实际控制人	12,209,703	39.35%	0	12,209,703	39.35%
	董事、监事、高管	425,837	1.37%	0	425,837	1.37%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		31,031,250	-	0	31,031,250	-
普通股股东人数		37				

#### 股本结构变动情况

□适用 √不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	陶宇洁	8,157,435	0	8,157,435	26.29%	6,118,077	2,039,358	0	0
2	端然	8,122,167	0	8,122,167	26.17%	6,091,626	2,030,541	0	0
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	4,050,000	0	4,050,000	13.05%	0	4,050,000	0	0
4	广东启程青年创业投资	1,875,000	0	1,875,000	6.04%	0	1,875,000	0	0

	合伙企业（有限合伙）								
5	端木多娇	1,320,532	0	1,320,532	4.26%	0	1,320,532	0	0
6	崔荣豪	744,633	0	744,633	2.40%	0	744,633	0	0
7	江峰	450,000	0	450,000	1.45%	0	450,000	0	0
8	兰宇	445,733	0	445,733	1.44%	0	445,733	0	0
9	姜丽华	444,633	0	444,633	1.43%	0	444,633	0	0
10	彭淑媛	435,000	0	435,000	1.40%	0	435,000	0	0
	合计	26,045,133	0	26,045,133	83.93%	12,209,703	13,835,430	0	0

### 普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

1. 股东端然和陶宇洁系配偶关系；
2. 股东端然与端木多娇系叔侄关系；
3. 深圳市科瑞达斯投资有限公司的股东和实际控制人系端然和陶宇洁。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

### 是否合并披露

√是 □否

#### 1. 端然，公司董事长、总经理，男，1963年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。

1981年9月至1985年7月本科毕业于沈阳建筑大学建筑机械工程专业；

1985年7月至1989年9月任沈阳建筑大学讲师；

1989年9月至1992年6月就读于大连理工大学研究生院，获得法学与管理工程双硕士学位；

1992年6月至1998年6月，任深房集团股权事务代表、资产部经理；

1998年6月至今，任深圳新峰执行董事、总经理；

2010年9月至今，任沈阳建筑大学客座教授、深圳大学客座教授、中国国家专家网组织工作委员会房地产专家、中国房地产及住宅研究会常务理事、深圳市房地产经纪行业协会监事长；

2008年1月至2015年7月，任香港新峰地产投资顾问有限公司董事；

2009年4月至今，任沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司执行董事；

2012年2月至2015年6月，任深圳市科瑞达斯信息技术有限公司执行董事、总经理；

2013年9月至今，任深圳市房谱网信息技术有限公司执行董事、总经理；

2015年4月至今，任沈阳新峰房地产咨询有限公司执行董事、总经理；

2015年4月至今，任深圳市科瑞达斯投资有限公司执行董事、总经理；

2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事长、总经理；

2015年7月30日至今，任大连新峰房地产顾问有限公司执行董事；

2015年8月27日至2019年4月23日，任长沙市新峰房地产咨询有限公司执行董事；

2016年1月21日至今，任深圳市新峰大数据科技有限公司执行董事、总经理；

2016年4月18日至今，任深圳市房谱宝支付科技有限公司执行董事、总经理；

2021年7月27日至今，任公信国际咨询（深圳）有限公司监事。

#### 2. 陶宇洁，公司董事，女，1970年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。

1987年9月至1991年6月本科毕业于大连理工大学化工机械专业；

1991年7月至1993年7月在中国建筑东北设计院任助理工程师；

1993 年 8 月至 1999 年 12 月，任深圳圳通工程有限公司工程师；  
1999 年 12 月至 2005 年 6 月，就职于深圳新峰，历任评估部经理、评估部总监、公司副总经理；  
2004 年至今，在深圳市不动产估价协会担任理事、专家库专家；  
2005 年 7 月至今，在深圳市新峰土地房地产评估有限公司担任董事长、总经理；  
2008 年 1 月至 2015 年 7 月，任香港新峰地产投资顾问有限公司董事；  
2008 年 7 月 2015 年 7 月，任大连新峰房地产顾问有限公司执行董事；  
2009 年 4 月至今，任沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司监事；  
2011 年 1 月 2015 年 8 月，任长沙市新峰房地产咨询有限公司执行董事、总经理；  
2012 年 2 月至 2015 年 6 月，任深圳市科瑞达斯信息技术有限公司监事；  
2013 年 9 月至今，任深圳市房谱网信息技术有限公司监事；  
2013 年 4 月至今，任广东省不动产登记与估价专业人员协会专家；  
2015 年 4 月至 2015 年 6 月，任深圳市科瑞达斯投资有限公司监事；  
2015 年 6 月 26 日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事；  
2016 年 1 月 21 日至今，任深圳市新峰大数据科技有限公司监事；  
2016 年 4 月 18 日至今，任深圳市房谱宝支付科技有限公司监事；  
2021 年 7 月 27 日至今，任公信国际咨询（深圳）有限公司董事。  
截至报告期末：  
陶宇洁、端然各持有深圳市科瑞达斯投资有限公司 50.00%股份；  
陶宇洁持有深圳市房谱网络科技有限公司 26.29%股份；  
端然持有深圳市房谱网络科技有限公司 26.17%股份；  
深圳市科瑞达斯投资有限公司持有深圳市房谱网络科技有限公司 13.05%股份。  
报告期内控股股东、实际控制人未发生变化，仍为端然、陶宇洁。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

是 否

### 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				
端然	董事、董事长、总经理	男	1963 年 3 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	8,122,167	0	8,122,167	26.17 %
陶宇洁	董事	女	1970 年 6 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	8,157,435	0	8,157,435	26.29 %
孟鹊岩	董事	女	1977 年 4 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-
朱博平	董事	女	1972 年 5 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-
郝志原	董事、副总经理	男	1979 年 2 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-
甄广益	监事、监事会主席	男	1966 年 1 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	192,861	0	192,861	0.62%
孙敬	监事	女	1959 年 9 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	374,922	0	374,922	1.21%
邓伟权	监事、职工代表监事	男	1969 年 8 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-
丁大勇	董事会秘书	男	1984 年 11 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-
邱惠娟	财务负责人	女	1980 年 7 月	2024 年 4 月 10 日	2027 年 4 月 9 日	-	-	-	-

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

陶宇洁与端然系配偶关系；除此之外，董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关系。

#### (二) 变动情况

适用 不适用

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

## (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	3			3
行政人员	12		1	11
管理人员	12		1	11
技术人员	41		1	40
员工总计	68		3	65

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	3
本科	24	22
专科	39	38
专科以下	2	2
员工总计	68	65

## 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

报告期内，员工总数同比略有减少。公司员工的薪酬包括薪金、绩效、奖金等，同时依据相关法律法规，公司参与有关政府机构推行的社会保险计划，根据该计划，公司按照员工月薪一定比例缴纳员工的社会保险。公司重视高素质人才的培养和员工价值的自我提升，通过各种方式加强对员工的培训，包括新员工入职培训、在职人员业务培训、研发人员技能培训、行政管理的企业文化培训等，不断提高公司员工的整体素质，以实现公司与员工的共同发展，实现共赢。报告期内不存在需由公司承担费用的离退休职工。

## (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

□适用 √不适用

## 三、 公司治理及内部控制

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

### （一） 公司治理基本情况

房谱科技在挂牌前至报告期内，陆续建立、更新和完善了各项治理制度，体系完整，规范健全；公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》以及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，逐步建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作；公司三会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，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。报告期内以及报告期末至本报告披露日，上述机构和有关人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，均能切实履行应尽的职责和义务。

在未来的经营和管理过程中，公司将根据有关法律法规的规定、股转系统的要求和《公司章程》的规定，继续加强“三会一层”规范运作和规范管理，继续完善公司的管理体系。

### （二） 监事会对监督事项的意见

报告期内，公司监事会积极参与及监督公司各项事务；公司的发展稳定有序，本年度内监事会未发现公司存在风险，对公司的监督事项不存在异议。

### （三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1.机构独立：公司根据《公司法》和《公司章程》的要求，设置股东大会作为最高权力机构、设置董事会为决策机构、设置监事会为监督机构，并设有相应的办公机构和经营部门，各职能部门分工协作，形成独立的运营主体，不受控股股东、实际控制人的干涉，与控股股东控制的其他企业在机构设置、人员及办公场所等方面完全区分开来，不存在混合经营、合署办公的情形。公司各职能部门依照规章制度独立履行各自职能，独立负责公司的经营活动，独立行使公司经营管理职权。

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

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

4.资产独立：公司全体股东出资均已足额实缴，公司具有公司业务运营所需的知识产权，股东个人名下未持有与公司业务相关的知识产权；报告期内公司不存在资产被控股股东、实际控制人占用，或者提供担保的情况。

5.财务独立：公司逐步完善了规范的财务会计制度和财务核算体系，并建立健全了相应的内部控制制度。公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员；公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司财务独立，不存在被控股股东、实际控制人不当控制的情况。

#### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司挂牌至今，依据相关法律法规的要求，结合公司实际情况，公司陆续制定、修订了一批内部管理制度，公司董事会严格按照公司内部控制制度进行公司内部管理及运行。

报告期内，公司内部控制制度在公司业务运营的各关键环节，均得到了较好的贯彻执行，发挥了较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用，截至报告期末，公司管理制度运行良好。公司严格按照有关法律法规和《会计准则》建立了会计核算体系，建立了独立的会计核算制度，确保了业务和会计信息的一致性；同时，进一步加强了预算和成本核算的执行，健全完善了财务监督和管理制度，合法合规的化解了会计核算工作中存在的风险。

1. 会计核算体系：公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司实际情况出发，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. 财务管理体系：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，做到井然有序、严格管理，不断更新和完善公司财务管理体系。

3. 风险控制体系：公司时刻紧抓企业风险控制制度，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，从企业规范的角度持续加强风险控制体系。

### 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

#### (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 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> 强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	大信审字[2025]第 21-00004 号	
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室	
审计报告日期	2025 年 4 月 17 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王海婴	孙艳明
	5 年	4 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	5 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	18 万元	

## 深圳市房谱网络科技有限公司 审计报告

大信审字[2025]第 21-00004 号

深圳市房谱网络科技有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市房谱网络科技有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审

计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些

风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王海婴

中国 · 北京

中国注册会计师：孙艳明

二〇二五年四月十七日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	1,429,991.32	5,251,682.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	8,697,705.91	11,203,155.67
应收款项融资			
预付款项	五（三）	47,133.40	1,534.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	773,430.05	1,858,982.46
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（五）	13,021.33	26,282.00
<b>流动资产合计</b>		<b>10,961,282.01</b>	<b>18,341,637.06</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（六）		
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（七）	156,502.61	185,725.97
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	五（八）	2,224,794.92	2,940,430.42
无形资产	五（九）	8,034,856.41	6,581,284.63
其中：数据资源		2,247,323.30	
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五（十）	25,093.65	129,982.98
递延所得税资产	五（十一）	572,986.45	624,342.91
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>11,014,234.04</b>	<b>10,461,766.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,975,516.05</b>	<b>28,803,403.97</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十二）	6,176,956.75	4,164,899.90
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十三）	480,146.65	487,678.27
预收款项			
合同负债	五（十四）	402,059.74	424,213.80
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十五）	5,951,054.77	5,275,280.54
应交税费	五（十六）	639,043.58	771,325.02
其他应付款	五（十七）	1,208,015.10	728,201.32
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十八）	1,586,342.21	11,780,219.90
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>16,443,618.80</b>	<b>23,631,818.75</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五（十九）	1,742,484.39	1,632,027.73
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债	五（二十）	939,517.29	1,573,498.99
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（二十一）	1,200,297.76	1,300,297.76
递延收益			
递延所得税负债	五（十一）	150,888.44	90,445.64
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,033,187.88</b>	<b>4,596,270.12</b>
<b>负债合计</b>		<b>20,476,806.68</b>	<b>28,228,088.87</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（二十二）	31,031,250.00	31,031,250.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十三）	4,900,366.78	4,900,366.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十四）	1,473.69	1,473.69
一般风险准备			
未分配利润	五（二十五）	-32,003,216.56	-32,908,407.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,929,873.91	3,024,683.29
少数股东权益		-2,431,164.54	-2,449,368.19
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>1,498,709.37</b>	<b>575,315.10</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>21,975,516.05</b>	<b>28,803,403.97</b>

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		361,190.85	2,302,729.39
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五（一）	4,101,828.38	5,723,803.40
应收款项融资			

预付款项		6,932.48	
其他应收款	十五（二）	12,834,200.58	14,308,931.63
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		8,086.10	22,226.84
<b>流动资产合计</b>		<b>17,312,238.39</b>	<b>22,357,691.26</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五（三）	3,329,692.06	3,329,692.06
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		91,927.93	112,717.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,114,512.04	1,973,877.23
无形资产		3,173,534.25	2,491,782.82
其中：数据资源		975,253.43	
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		25,093.65	40,149.69
递延所得税资产		77,568.20	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,812,328.13</b>	<b>7,948,219.16</b>
<b>资产总计</b>		<b>25,124,566.52</b>	<b>30,305,910.42</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,005,687.62	3,003,499.84
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		419,866.65	427,398.27
预收款项			

卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,956,863.01	2,721,328.89
应交税费		156,667.04	222,934.15
其他应付款		6,228,759.90	3,585,379.32
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		276,273.58	138,679.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		941,703.53	10,973,137.04
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>15,985,821.33</b>	<b>21,072,356.75</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		477,560.99	1,410,437.08
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		62,403.22	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>539,964.21</b>	<b>1,410,437.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>16,525,785.54</b>	<b>22,482,793.83</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		31,031,250.00	31,031,250.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,523,458.19	4,523,458.19
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		-26,955,927.21	-27,731,591.60
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>8,598,780.98</b>	<b>7,823,116.59</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>25,124,566.52</b>	<b>30,305,910.42</b>

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、营业总收入</b>	五（二十六）	<b>16,496,297.29</b>	<b>17,166,188.64</b>
其中：营业收入	五（二十六）	16,496,297.29	17,166,188.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>17,475,833.50</b>	<b>19,094,734.50</b>
其中：营业成本	五（二十六）	3,797,187.86	3,773,331.98
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十七）	48,445.68	71,420.29
销售费用	五（二十八）	1,579,644.34	2,105,613.62
管理费用	五（二十九）	9,120,074.43	9,847,296.58
研发费用	五（三十）	2,181,917.74	2,352,001.82
财务费用	五（三十一）	748,563.45	945,070.21
其中：利息费用		737,458.06	933,864.27
利息收入		1,409.90	1,781.47
加：其他收益	五（三十二）	187,117.62	156,072.58
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十三）	1,871,728.67	-602,840.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十四）		1,349,622.36
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,079,310.08</b>	<b>-1,025,691.66</b>
加：营业外收入	五（三十五）	1.53	3,716.86
减：营业外支出	五（三十六）	26,234.46	10,153.33

<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,053,077.15</b>	<b>-1,032,128.13</b>
减：所得税费用	五（三十七）	129,682.88	-22,503.63
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>923,394.27</b>	<b>-1,009,624.50</b>
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）		923,394.27	-1,009,624.50
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）		18,203.65	7,810.98
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		905,190.62	-1,017,435.48
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>923,394.27</b>	<b>-1,009,624.50</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		905,190.62	-1,017,435.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		18,203.65	7,810.98
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.03	-0.03
（二）稀释每股收益（元/股）		0.03	-0.03

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

## (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、营业收入</b>	十五（四）	<b>6,591,066.93</b>	<b>6,456,127.48</b>
减：营业成本	十五（四）	567,127.30	281,001.62
税金及附加		14,341.27	16,878.29
销售费用		305,085.39	378,999.30
管理费用		4,281,280.32	4,208,491.19
研发费用		1,518,811.43	1,570,626.76
财务费用		384,877.78	655,315.52
其中：利息费用		380,048.10	649,303.20
利息收入		517.43	485.54
加：其他收益		168,346.08	113,840.40
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,072,669.18	124,253.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>760,558.70</b>	<b>-417,091.75</b>
加：营业外收入		0.82	3,715.51
减：营业外支出		60.11	532.96
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>760,499.41</b>	<b>-413,909.20</b>
减：所得税费用		-15,164.98	
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>775,664.39</b>	<b>-413,909.20</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		775,664.39	-413,909.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			

(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>775,664.39</b>	<b>-413,909.20</b>
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,637,308.93	19,209,126.65
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	1,496,768.13	3,640,006.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>23,134,077.06</b>	<b>22,849,132.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		272,170.32	407,811.12
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		9,722,423.51	9,429,975.46

支付的各项税费		784,240.45	834,177.13
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	4,856,814.09	9,559,115.91
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>15,635,648.37</b>	<b>20,231,079.62</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,498,428.69</b>	<b>2,618,053.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		950,000.00	1,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>950,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,180,492.77	2,077,221.84
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,180,492.77</b>	<b>2,077,221.84</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,230,492.77</b>	<b>-1,077,221.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,650,000.00	6,090,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（三十八）	15,027,600.00	2,974,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>24,677,600.00</b>	<b>9,064,000.00</b>
偿还债务支付的现金		17,479,583.35	4,866,769.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		642,601.48	715,093.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（三十八）	16,645,044.30	4,780,757.60
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>34,767,229.13</b>	<b>10,362,619.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,089,629.13</b>	<b>-1,298,619.95</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>1.70</b>	<b>1.50</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-3,821,691.51</b>	<b>242,213.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,251,682.83	5,009,469.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,429,991.32</b>	<b>5,251,682.83</b>

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,833,477.49	7,261,820.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,836,970.48	5,959,868.95
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>19,670,447.97</b>	<b>13,221,688.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		38,592.00	163,069.23
支付给职工以及为职工支付的现金		3,912,841.80	3,030,078.80
支付的各项税费		286,776.42	283,971.09
支付其他与经营活动有关的现金		7,378,743.49	8,798,131.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>11,616,953.71</b>	<b>12,275,251.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,053,494.26</b>	<b>946,437.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,007,730.84	1,042,799.50
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,007,730.84</b>	<b>1,042,799.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,007,730.84</b>	<b>-1,042,799.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,000,000.00	3,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		15,027,600.00	2,974,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,027,600.00</b>	<b>5,974,000.00</b>
偿还债务支付的现金		12,950,000.00	1,880,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		312,716.56	498,740.30
支付其他与筹资活动有关的现金		15,752,185.40	3,911,522.60
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>29,014,901.96</b>	<b>6,290,262.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-8,987,301.96</b>	<b>-316,262.90</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-1,941,538.54	-412,624.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,302,729.39	2,715,353.89
六、期末现金及现金等价物余额		361,190.85	2,302,729.39

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-32,908,407.18	-2,449,368.19	575,315.10
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-32,908,407.18	-2,449,368.19	575,315.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										905,190.62	18,203.65		923,394.27
（一）综合收益总额										905,190.62	18,203.65		923,394.27
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,031,250.00</b>			<b>4,900,366.78</b>			<b>1,473.69</b>	<b>-32,003,216.56</b>	<b>-2,431,164.54</b>	<b>1,498,709.37</b>		

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	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-31,890,090.90	-2,457,179.17	1,585,820.40
加：会计政策变更											-880.80		-880.80
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,900,366.78				1,473.69		-31,890,971.70	-2,457,179.17	1,584,939.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,017,435.48	7,810.98	-1,009,624.50
（一）综合收益总额											-1,017,435.48	7,810.98	-1,009,624.50
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益													

的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,031,250.00</b>				<b>4,900,366.78</b>				<b>1,473.69</b>		<b>-32,908,407.18</b>	<b>-2,449,368.19</b>	<b>575,315.10</b>

法定代表人：端然

主管会计工作负责人：邱惠娟

会计机构负责人：邱惠娟

## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	31,031,250.00				4,523,458.19						-27,731,591.60	7,823,116.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-27,731,591.60	7,823,116.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											775,664.39	775,664.39
（一）综合收益总额											775,664.39	775,664.39
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,031,250.00</b>				<b>4,523,458.19</b>						<b>-26,955,927.21</b>	<b>8,598,780.98</b>

项目	2023 年									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配利润	所有者权益合

		优先 股	永续 债	其他		存股	合收益	备	积	险准备		计
一、上年期末余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-27,317,682.40	8,237,025.79
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,031,250.00				4,523,458.19						-27,317,682.40	8,237,025.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-413,909.20	-413,909.20
（一）综合收益总额											-413,909.20	-413,909.20
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												

1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,031,250.00</b>				<b>4,523,458.19</b>						<b>-27,731,591.60</b>	<b>7,823,116.59</b>

# 深圳市房谱网络科技有限公司

## 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

### 一、企业的基本情况

#### （一）企业注册地和总部地址

深圳市房谱网络科技有限公司（以下简称公司或本公司）前身系深圳市科瑞达斯信息技术有限公司（以下简称科瑞达斯有限），由端然、陶宇洁发起设立，于 2012 年 2 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300591863771T 的营业执照，注册资本 31,031,250.00 元，股份总数 31,031,250 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 12,635,540 股；无限售条件的流通股份 18,395,710 股。公司股票于 2015 年 11 月 24 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

#### （二）企业实际从事的主要经营活动

本公司属于信息传输、软件和信息技术服务业。主要经营活动为房地产系统应用软件开发，地产大数据服务，传统顾问策划服务及自动估价咨询服务，经营电子商务、网络商务服务。

#### （三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经公司 2025 年 4 月 17 日第四届董事会第六次会议批准对外报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下称企业会计准则），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

#### （二）持续经营

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力，本公司以持续经营为基础编制财务报表。

如财务报表所述，本公司 2024 年度未分配利润-32,003,216.56 元，2023 年度未分配利

润-32,908,407.18 元，未弥补亏损超过实收股本，上述情况可能导致公司的持续经营能力产生重大疑虑不确定性。本公司将采取更积极的措施改善经营业绩，以此来应对可能发生的持续经营能力存在重大不确定性。借助公司数据产品上架深圳数据交易所，并正式公开流通交易的契机，通过对产品的更新迭代，城市的广泛拓展，业务的有效承揽，对应收账款的催收等方式加强和改善经营业绩，并且逐步吸引更多的投资机构即继续通过融资等多种渠道使公司得以持续经营和快速发展。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

#### (二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (五) 重要性标准确定的方法和选择依据

##### 1. 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

##### 2. 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表

项目附注相关重要性标准为：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 5%以上，且金额超过 5 万元，或当期计提坏账准备影响盈亏变化
重要应收款项坏账准备收回或转回	影响坏账准备转回占当期坏账准备转回的 5%以上，且金额超过 5 万元，或影响当期盈亏变化
重要的应收款项实际核销	占相应应收款项 5%以上，且金额超过 5 万元
预收款项及合同资产账面价值发生重大变动	变动幅度超过 30%
重要的资本化研发项目	研发项目预算占在研项目预算总额 5%以上，当期资本化金额占研发项目资本化总额 10%以上（或期末余额占比 10%以上），且金额超过 30 万元
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 5%以上，且金额超过 5 万元
少数股东持有的权益重要的子公司	少数股东持有 5%以上权益，且子公司资产总额、净资产、营业收入和净利润中任一项目占合并报表相应项目 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单项投资占长期股权投资账面价值 10%以上，且金额超过 30 万元，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润 10%以上

## （六）企业合并

### 1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

## （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，

认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

## 2. 合并财务报表的编制方法

### (1) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### (2) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### (3) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

### (4) 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## (八) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。

单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

## 2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

### (九) 现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (十) 外币业务及外币财务报表折算

#### 1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

## 2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有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。

### (十一) 金融工具

#### 1. 金融工具的分类、确认和计量

##### (1) 金融资产

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

## （2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

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。

③不属于前述情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。该类负债以按照金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《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孰高进行后续计量。

④以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

### 2. 金融工具的公允价值的确认方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

### 3. 金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

## （十二）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1. 预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认坏账准备。

## 2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

## 3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

## 4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

### （1）按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收票据、应收账款、划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	票据类型	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——商业承兑汇票		

应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
------------	----	---

(2) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

(3) 按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对客户已破产、财务发生重大困难等的应收款项单项认定，计提坏账准备。

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(1) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干信用风险特征组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——应收合并范围内关联方款项组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	

(2) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

(3) 按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对客户已破产、财务发生重大困难等的应收款项单项认定，计提坏账准备。

(十三) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照附注预期信用损失的确定方法。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债，

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### (十四) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响，或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

##### 2. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

##### 3. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2. 固定资产折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、电子设备、办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	10	1.80-4.50
电子设备	3-5	0、3	19.40-33.33
办公设备	3-5	0、5	19.00-31.67
运输设备	4-5	0	20.00-25.00

## (十六) 无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

### 2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命。

#### 使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5-10	直线法
著作权	10	直线法
数据资源	10	直线法

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍

无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### 3. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司研发支出的范围主要依据公司的研究开发项目情况制定，主要包括：研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

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

### (十七) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

#### (十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2. 离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 辞退福利的会计处理方法

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

##### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### (二十) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流

出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## (二十一) 收入

### 1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

合同包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价以及应付客户对价等因素的影响，并假定将按照现有合同的约定向客户转移商品，且该合同不会被取消、续约或变更。

### 2. 本公司收入确认的具体原则

按照提供劳务方式的不同，区分为平台新房代理销售收入、平台数据服务收入、顾问策划收入、软件销售收入等。

各种收入确认原则如下：

#### (1) 平台新房代理销售收入

公司为房地产企业代理房产销售，每月根据所代理房产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费或者按照固定金额收取代理费，确认代理销售收入的实现。

#### (2) 平台数据服务收入

公司平台数据服务收入主要是向开发商收取的数据服务费，公司根据合同约定授予客户一定期间信息系统使用权限，在约定期间确认收入。

### （3）顾问策划收入

公司根据合同约定为客户提供的顾问策划服务已完成并预期可获得相应报酬时，确认收入的实现。

### （4）软件销售收入

公司按照合同约定的标准和条件将商品控制权转移给客户时确认软件销售收入。

## （二十二）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本，不属于存货等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：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）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认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。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提

减值准备情况的下该资产在转回日的账面价值。

### (二十三) 政府补助

#### 1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)。政府补助为货币性资产的,应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助,确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的,能够形成长期资产的,与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助,其余部分作为与收益相关的政府补助;难以区分的,将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的金额,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助,确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

#### 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助,在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助,在实际收到补助款项时予以确认。

### (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税的确认

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

## 2. 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

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

## 3. 递延所得税的净额抵消依据

同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## (二十五) 租赁

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

### 1. 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

#### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

#### (2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包

括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；若无法合理确定租赁内含利率，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率，即本公司所采用的折现率或修订后的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。

## 2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除以之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

## (二十六) 重要会计政策变更、会计估计变更

### 1. 重要会计政策变更

无。

### 2. 重要会计估计变更

无。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、6%、3%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴； 从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%

各公司适用增值税税率情况表：

公司名称	税率
本公司	6%、13%
深圳市房谱网络科技有限公司大连分公司	6%
深圳市房谱网络科技有限公司沈阳分公司	6%
深圳市房谱网络科技有限公司烟台分公司	3%
大连新峰房地产顾问有限公司	6%
大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司	3%
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	6%
沈阳新峰房地产咨询有限公司	6%
深圳市新峰地产顾问有限公司	6%
深圳市房谱网信息技术有限公司	3%
深圳市新峰大数据科技有限公司	3%
深圳市房谱宝支付科技有限公司	3%
公信国际咨询（深圳）有限公司	3%

## （二）重要税收优惠及批文

1. 根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

2. 《财政部 税务总局 科技部关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 税前扣除，形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。

《财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部关于提高集成电路和工业母机企业研发费用加计扣除比例的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委 工业和信息化部公告 2023 年第 44 号），集成电路企业和工业母机企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2023 年 1 月 1 日至 2027

年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 120% 在税前扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 220% 在税前摊销。本公司及子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司均适用此规定。

## 五、合并财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	182,978.77	581,924.75
银行存款	1,247,012.55	4,669,758.08
合计	1,429,991.32	5,251,682.83

### (二) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	6,620,917.29	7,135,474.26
1 至 2 年	2,111,499.41	4,336,948.70
2 至 3 年	1,859,569.78	2,777,182.07
3 年以上	1,004,826.09	1,685,936.20
小计	11,596,812.57	15,935,541.23
减：坏账准备	2,899,106.66	4,732,385.56
合计	8,697,705.91	11,203,155.67

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,368.00	0.06	7,368.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	11,589,444.57	99.94	2,891,738.66	24.95	8,697,705.91
其中：账龄组合	11,589,444.57	99.94	2,891,738.66	24.95	8,697,705.91
合计	11,596,812.57	100.00	2,899,106.66	25.00	8,697,705.91

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,368.00	0.05	7,368.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	15,928,173.23	99.95	4,725,017.56	29.66	11,203,155.67

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：账龄组合	15,928,173.23	99.95	4,725,017.56	29.66	11,203,155.67
合计	15,935,541.23	100.00	4,732,385.56	29.70	11,203,155.67

## (1) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
烟台兴盛置业有限公司	7,368.00	7,368.00	100.00	预计无法收回
合计	7,368.00	7,368.00	100.00	

单位名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
烟台兴盛置业有限公司	7,368.00	7,368.00	100.00	预计无法收回
合计	7,368.00	7,368.00	100.00	

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,620,917.29	331,045.86	5.00	7,135,474.26	356,773.71	5.00
1 至 2 年	2,111,499.41	633,449.82	30.00	4,336,948.70	1,301,084.61	30.00
2 至 3 年	1,859,569.78	929,784.89	50.00	2,777,182.07	1,388,591.04	50.00
3 年以上	997,458.09	997,458.09	100.00	1,678,568.20	1,678,568.20	100.00
合计	11,589,444.57	2,891,738.66	24.95	15,928,173.23	4,725,017.56	29.66

## 3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备	7,368.00					7,368.00
账龄组合坏账准备	4,725,017.56	950,424.88	2,783,703.78			2,891,738.66
合计	4,732,385.56	950,424.88	2,783,703.78	-	-	2,899,106.66

## 本期重要的应收账款坏账准备转回或收回情况

单位名称	金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	615,090.26	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理

单位名称	金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳市势道咨询有限公司	310,250.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
玉林市翰业房地产有限公司	216,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
辽宁嘉易佳荣房屋置业有限公司	184,300.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
辽宁宏伟鑫城房地产开发有限公司	101,250.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连爱邦置业发展有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连兆赢商业管理有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连汇智堂置业顾问有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
沈阳首创新运置业有限公司	96,978.67	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
沈阳市蒲河万达地产开发有限公司	87,860.37	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连达连房地产开发有限公司	77,500.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
沈阳恒金房地产开发有限公司	70,800.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连海昌置地红酒庄园有限公司	56,348.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
合计	2,116,377.30			

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	2,173,192.00		2,173,192.00	18.74	108,659.60
综合开发研究院（中国·深圳）	1,474,630.00		1,474,630.00	12.72	592,275.00
辽宁奕丰实业集团有限公司	616,000.00		616,000.00	5.31	616,000.00
常州市新运城市发展集团有限公司	374,400.00		374,400.00	3.23	18,720.00
沈阳市蒲河万达地产开发有限公司	343,298.11		343,298.11	2.96	100,569.06
合计	4,981,520.11		4,981,520.11	42.96	1,436,223.66

## (三) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	47,133.40	100.00	1,534.10	100.00
合计	47,133.40	100.00	1,534.10	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
沈阳金利高商业有限公司	33,146.19	70.33
宁萍	7,256.55	15.40
大连佳时产业园运营管理有限公司	3,771.98	8.00
北京仲量联行物业管理服务有限公司沈阳分公司	1,608.68	3.41
深圳市君胜物业服务有限公司鸿隆世纪广场物业服务中心	1,350.00	2.86
合计	47,133.40	100.00

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	773,430.05	1,858,982.46
合计	773,430.05	1,858,982.46

## 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	98,652.72	1,128,644.10
1 至 2 年	64,654.00	238,732.50
2 至 3 年	228,096.50	201,716.05
3 年以上	393,356.75	339,669.50
小计	784,759.97	1,908,762.15
减：坏账准备	11,329.92	49,779.69
合计	773,430.05	1,858,982.46

## 2. 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,779.69	1,779.69
押金、保证金、备用金	541,819.84	698,484.64
应收暂付款	239,926.34	258,497.82
其他	1,234.10	950,000.00
小计	784,759.97	1,908,762.15
减：坏账准备	11,329.92	49,779.69
合计	773,430.05	1,858,982.46

## 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	47,500.00	1,779.69	500.00	49,779.69
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		370.23	8,680.00	9,050.23
本期转回	47,500.00			47,500.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	-	2,149.92	9,180.00	11,329.92

## 4. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	500.00	8,680.00				9,180.00
账龄组合坏账准备	49,279.69	370.23	47,500.00			2,149.92
合计	49,779.69	9,050.23	47,500.00	-	-	11,329.92

## 本期重要的其他应收款坏账准备转回或收回情况

单位名称	金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
温更	47,500.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
合计	47,500.00			

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市鸿隆港湾实业有限公司	保证金	159,801.20	3-4 年	20.37	
沈阳金利高商业有限公司	保证金	138,532.50	2-3 年、5 年以上	17.65	
深圳市路德利电子商贸有限公司	房屋押金	86,000.00	2-3 年	10.96	
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	应收暂付款	76,223.31	5 年以上	9.71	
深圳市君胜物业服务有限公司 鸿隆世纪广场物业服务中心	保证金	28,887.14	3-4 年	3.68	
合计	—	489,444.15	—	62.37	

## (五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	-	16,034.28

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税额	880.07	3,805.91
预缴税金	12,141.26	6,441.81
合计	13,021.33	26,282.00

## (六) 长期股权投资

## 对联营企业投资

本公司对长沙市新峰房地产咨询有限公司的长期股权投资投资成本 15 万元，损益调整 -15 万元，合计为 0。

## (七) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	156,502.61	185,725.97
合计	156,502.61	185,725.97

## 固定资产情况

项目	电子设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,910,917.04	320,678.00	634,411.42	2,866,006.46
2. 本期增加金额	46,018.49			46,018.49
(1) 购置	46,018.49			46,018.49
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,956,935.53	320,678.00	634,411.42	2,912,024.95
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,766,932.80	320,678.00	592,669.69	2,680,280.49
2. 本期增加金额	67,629.77		7,612.08	75,241.85
(1) 计提	67,629.77		7,612.08	75,241.85
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,834,562.57	320,678.00	600,281.77	2,755,522.34
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	122,372.96		34,129.65	156,502.61
2. 期初账面价值	143,984.24		41,741.73	185,725.97

## (八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,959,555.33	5,959,555.33

项目	房屋及建筑物	合计
2. 本期增加金额	986,533.07	986,533.07
(1) 新增租赁	986,533.07	986,533.07
3. 本期减少金额	1,169,274.48	1,169,274.48
(1) 处置		
(2) 其他	1,169,274.48	1,169,274.48
4. 期末余额	5,776,813.92	5,776,813.92
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,019,124.91	3,019,124.91
2. 本期增加金额	1,637,065.39	1,637,065.39
(1) 计提	1,637,065.39	1,637,065.39
3. 本期减少金额	1,104,171.30	1,104,171.30
(1) 处置		
(2) 其他	1,104,171.30	1,104,171.30
4. 期末余额	3,552,019.00	3,552,019.00
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,224,794.92	2,224,794.92
2. 期初账面价值	2,940,430.42	2,940,430.42

### (九) 无形资产

#### 1. 无形资产情况

项目	数据资源	著作权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额		7,937,518.71	11,000.00	7,948,518.71
2. 本期增加金额	2,266,208.37			2,266,208.37
内部研发	2,266,208.37			2,266,208.37
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	2,266,208.37	7,937,518.71	11,000.00	10,214,727.08
二、累计摊销				
1. 期初余额		1,356,234.08	11,000.00	1,367,234.08
2. 本期增加金额	18,885.07	793,751.52		812,636.59
(1) 计提	18,885.07	793,751.52		812,636.59
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	18,885.07	2,149,985.60	11,000.00	2,179,870.67
三、减值准备				
四、账面价值				

项目	数据资源	著作权	软件	合计
1. 期末账面价值	2,247,323.30	5,787,533.11		8,034,856.41
2. 期初账面价值		6,581,284.63		6,581,284.63

## 2. 确认为无形资产的数据资源

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1. 期初余额				
2. 本期增加金额		2,266,208.37		2,266,208.37
其中：购入				
内部研发		2,266,208.37		2,266,208.37
其他增加				
3. 本期减少金额				
其中：处置				
失效且终止确认				
其他减少				
4. 期末余额		2,266,208.37		2,266,208.37
二、累计摊销	—	—	—	—
1. 期初余额				
2. 本期增加金额		18,885.07		18,885.07
3. 本期减少金额				
其中：处置				
失效且终止确认				
其他减少				
4. 期末余额		18,885.07		18,885.07
三、减值准备	—	—	—	—
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值	—	—	—	—
1. 期末账面价值		2,247,323.30		2,247,323.30
2. 期初账面价值				

## (十) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公室装修	129,982.98		104,889.33		25,093.65
合计	129,982.98		104,889.33		25,093.65

## (十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

## 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 /负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	407,476.12	1,629,904.48	533,171.31	2,132,685.27
租赁负债	165,510.33	2,525,859.50	91,171.60	364,686.38
小计	572,986.45	4,155,763.98	624,342.91	2,497,371.65
递延所得税负债：				
使用权资产	150,888.44	2,224,794.92	90,445.64	361,782.54
小计	150,888.44	2,224,794.92	90,445.64	361,782.54

## 2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,280,532.10	2,649,479.98
可抵扣亏损	46,748,137.10	43,960,891.91
合计	48,028,669.20	46,610,371.89

## 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2024 年度		1,578,659.20	
2025 年度	6,744,025.10	6,744,025.10	
2026 年度	652,311.49	652,311.49	
2027 年度	4,587,041.01	4,587,041.01	
2028 年度	13,919,390.37	13,967,797.69	
2029 年度	6,195,139.21	6,018,325.36	
2030 年度	1,095,781.50	1,095,781.50	
2031 年度	1,781,200.21	1,781,200.21	
2032 年度	3,930,674.22	3,930,674.22	
2033 年度	3,670,838.74	3,605,076.12	
2034 年度	4,171,735.25		
合计	46,748,137.10	43,960,891.91	

## (十二) 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	1,171,269.13	
信用借款	1,001,176.39	1,361,620.67
抵押+保证借款	4,004,511.23	2,803,279.23
合计	6,176,956.75	4,164,899.90

2024 年 5 月，本公司与中国建设银行深圳市分行签订借款合同（合同编号 442010815627803989），借款额度人民币 100 万元，额度有效期间 2024 年 5 月 15 日至 2025 年 5 月 15 日，本公司与端然为共同借款人。

2024 年 6 月，本公司与中国银行深圳市分行签订了三份《流动资金借款合同》，其中：合同编号为 2024 年圳中银上普流借字第 0112B 号，借款金额为人民币 164 万元，借款期限自 2024 年 6 月 28 日至 2025 年 6 月 28 日；合同编号为 2024 年圳中银上普流借字第 0112A 号，借款金额为人民币 136 万元，借款期限自 2024 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 2 日；合同编号为 2023 年圳中银上普流借字第 0112C 号，借款金额为人民币 100 万元，借款期限自 2024 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 27 日；针对中国银行借款，本公司实际控制人陶宇洁提供最高额抵押担保，本公司实际控制人端然和陶宇洁提供保证。

2024 年 10 月，本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与中国农业银行沈阳分行签订编号为 21010320240006799 的借款合同，借款额度为人民币 117.00 万元，额度有效期为 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 15 日，端然为共同借款人。针对此笔借款，公司实际控制人端然和陶宇洁提供最高额（房产）抵押担保。

### (十三) 应付账款

#### 1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）		4,336.31
1 年以上	480,146.65	483,341.96
合计	480,146.65	487,678.27

#### 2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
沈阳市房地产行业协会	349,611.65	尚未结算
合计	349,611.65	

### (十四) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
服务费	402,059.74	424,213.80
合计	402,059.74	424,213.80

### (十五) 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	5,193,083.71	11,555,502.06	10,834,802.83	5,913,782.94

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
离职后福利-设定提存计划	30,271.83	912,422.47	912,422.47	30,271.83
辞退福利	51,925.00	54,200.00	99,125.00	7,000.00
一年内到期的其他福利				
合计	5,275,280.54	12,522,124.53	11,846,350.30	5,951,054.77

## 2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,731,085.65	10,643,529.65	10,016,050.42	4,358,564.88
职工福利费		114,388.08	114,388.08	
社会保险费	15,689.80	486,495.39	486,495.39	15,689.80
其中：医疗保险费	12,808.00	439,913.26	439,913.26	12,808.00
工伤保险费	960.60	18,657.67	18,657.67	960.60
生育保险费	1,921.20	27,924.46	27,924.46	1,921.20
住房公积金	259,350.80	227,820.00	134,600.00	352,570.80
工会经费和职工教育经费	1,186,957.46	79,762.90	79,762.90	1,186,957.46
其他短期薪酬		3,506.04	3,506.04	
合计	5,193,083.71	11,555,502.06	10,834,802.83	5,913,782.94

## 3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	29,471.33	882,202.01	882,202.01	29,471.33
失业保险费	800.50	30,220.46	30,220.46	800.50
合计	30,271.83	912,422.47	912,422.47	30,271.83

## (十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	427,166.43	569,595.39
企业所得税	117,142.48	104,428.39
个人所得税	30,945.39	29,731.37
城市维护建设税	30,575.77	32,735.24
教育费附加	14,611.81	15,585.04
地方教育附加	9,482.65	10,130.54
堤防费	122.40	122.40
其他	8,996.65	8,996.65
合计	639,043.58	771,325.02

## (十七) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,208,015.10	728,201.32
合计	1,208,015.10	728,201.32

## 1. 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
往来款	733,939.62	349,679.25
押金保证金	8,457.00	8,457.00
员工代垫款	83,283.61	111,335.63
应付暂收款	378,608.20	256,713.39
其他	3,726.67	2,016.05
合计	1,208,015.10	728,201.32

## 2. 账龄超过 1 年或逾期的其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会	100,000.00	历史遗留
合计	100,000.00	—

## (十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		9,963,092.81
一年内到期的租赁负债	1,586,342.21	1,817,127.09
合计	1,586,342.21	11,780,219.90

## (十九) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,742,484.39	1,632,027.73
抵押+保证借款		9,963,092.81
小计	1,742,484.39	11,595,120.54
一年内到期的长期借款		9,963,092.81
合计	1,742,484.39	1,632,027.73

2024 年 9 月至 11 月，本公司控股子公司沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司与深圳前海微众银行

股份有限公司签订 7 笔借款合同，借款金额合计 174.00 万元，具体明细如下：

序号	借款合同编号	借款金额	借款期限 (月)	放款日	到期日	保证人
1	GHDJJNS0240926001702704	200,000.00	24 个月	2024/9/26	2026/9/28	端然
2	GHDJJNS0240927001635957	300,000.00	24 个月	2024/9/27	2026/9/28	
3	GHDJJNS0241029001246364	210,000.00	24 个月	2024/10/29	2026/10/28	
4	GHDJJNS0241027001060614	230,000.00	24 个月	2024/10/27	2026/10/28	
5	GHDJJNS0241022002074323	300,000.00	24 个月	2024/10/22	2026/10/28	
6	GHDJJNS0241021002235234	300,000.00	24 个月	2024/10/21	2026/10/28	
7	GHDJJNS0241112001437855	200,000.00	24 个月	2024/11/12	2026/10/28	
合计		1,740,000.00				

## (二十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,625,567.58	3,564,784.18
减：未确认融资费用	99,708.08	174,158.10
减：一年内到期的租赁负债	1,586,342.21	1,817,127.09
合计	939,517.29	1,573,498.99

## (二十一) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
诉讼	1,200,297.76	1,300,297.76	
合计	1,200,297.76	1,300,297.76	

## (二十二) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	31,031,250.00	-	-	-	-	-	31,031,250.00

## (二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价(股本溢价)	4,900,366.78			4,900,366.78
合计	4,900,366.78			4,900,366.78

## (二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	1,473.69			1,473.69
合计	1,473.69			1,473.69

## (二十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-32,908,407.18	-31,890,090.90
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-880.80
调整后期初未分配利润	-32,908,407.18	-31,890,971.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	905,190.62	-1,017,435.48
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	-32,003,216.56	-32,908,407.18

## (二十六) 营业收入和营业成本

## 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,312,901.06	3,627,592.86	16,982,792.42	3,598,692.98
其他业务	183,396.23	169,595.00	183,396.22	174,639.00
合计	16,496,297.29	3,797,187.86	17,166,188.64	3,773,331.98

## 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	16,496,297.29		17,166,188.64	
营业收入扣除项目合计金额	183,396.23	租赁收入	183,396.22	租赁收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	1.11	-	1.07	-

## 一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	183,396.23	租赁收入	183,396.22	租赁收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	183,396.23		183,396.22	

## 二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	16,312,901.06		16,982,792.42	

## 3. 营业收入、营业成本分解信息

收入分类	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型：				
顾问策划	5,020,134.83	1,329,767.15	5,805,766.59	1,579,224.88
平台数据服务	5,168,336.15	901,929.56	6,670,158.81	1,119,437.03
软件开发服务	2,857,350.90	182,551.80	1,585,084.86	-
咨询服务	3,267,079.18	1,213,344.35	2,921,782.16	900,031.07
租金收入	183,396.23	169,595.00	183,396.22	174,639.00
合计	16,496,297.29	3,797,187.86	17,166,188.64	3,773,331.98

## (二十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	28,011.94	40,890.99
教育费附加	11,684.04	17,488.61
地方教育附加	7,790.30	11,661.29
印花税	479.40	479.40
其他	480.00	900.00
合计	48,445.68	71,420.29

## (二十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	552,782.96	521,031.96
办公费	1,263.97	96,493.76
广告费及业务宣传费	11,723.77	174,549.89
差旅费及交通费（汽车使用费）	68,381.22	135,988.75
业务招待费	473,620.99	586,505.13
活动费		3,000.00
项目调研费	410,000.00	541,615.60
折旧费	13,787.85	26,366.92
其他	48,083.58	20,061.61
合计	1,579,644.34	2,105,613.62

## (二十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,420,877.06	4,692,821.24
租金及物业管理费	648,640.42	516,913.73

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	322,761.74	263,786.77
差旅费	266,507.93	265,137.46
折旧摊销	2,446,283.55	2,527,503.48
业务招待费	106,232.85	338,361.38
中介机构费	594,762.48	708,933.31
通讯费	177,322.10	185,822.88
水电费	69,080.40	67,146.08
技术服务费	38,251.27	27,225.76
装修费	15,056.04	216,454.04
其他	14,298.59	37,190.45
合计	9,120,074.43	9,847,296.58

## (三十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,928,709.68	2,042,166.37
折旧摊销	11,581.72	19,339.37
材料费	236,809.94	266,798.53
其他	4,816.40	23,697.55
合计	2,181,917.74	2,352,001.82

## (三十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	737,458.06	933,864.27
减：利息收入	1,409.90	1,781.47
汇兑损失		
减：汇兑收益	1.70	1.50
手续费支出	12,516.99	12,988.91
其他支出		
合计	748,563.45	945,070.21

## (三十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
代扣代缴个税手续费返还	3,599.23	3,437.80	收益相关
税收优惠	27,977.19	25,154.78	收益相关
稳岗补贴	9,841.20	21,980.00	收益相关
深圳市罗湖区科技创新局 2024 年产业发展专项研发资金扶持项目	42,700.00		收益相关
深圳市罗湖区科技创新局 2022 年国高认定扶持专项资金	100,000.00		收益相关
2024 年一次性扩岗补助	3,000.00		收益相关
2022 年深圳市一次性扩岗补助款		3,000.00	收益相关
深圳市中小企业服务局 2023 专精特新资助		100,000.00	收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社保局补贴基本养老金		1,500.00	收益相关
就业补贴		1,000.00	收益相关
合计	187,117.62	156,072.58	

## (三十三) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	1,833,278.90	-555,340.74
其他应收款信用减值损失	38,449.77	-47,500.00
合计	1,871,728.67	-602,840.74

## (三十四) 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失		1,349,622.36
合计		1,349,622.36

## (三十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1.53	3,716.86	1.53
合计	1.53	3,716.86	1.53

## (三十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失		175.19	
滞纳金	26,234.46	9,978.13	26,234.46
其他		0.01	
合计	26,234.46	10,153.33	26,234.46

## (三十七) 所得税费用

## 1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	17,883.62	14,351.14
递延所得税费用	111,799.26	-36,854.77
合计	129,682.88	-22,503.63

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	1,053,077.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	52,653.86
子公司适用不同税率的影响	51,662.51

项 目	金 额
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-92,753.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	425,527.05
研发费用加计扣除的影响（负数列示）	-293,511.37
其他影响	-13,895.94
所得税费用	129,682.88

## (三十八) 现金流量表

## 1. 经营活动有关的现金

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,409.90	1,781.47
政府补助收入	159,354.14	130,917.80
保证金及押金	216,964.80	221,441.20
收到的合并范围外的往来款	1,119,037.76	3,284,853.23
经营活动有关的营业外收入	1.53	1,012.59
合计	1,496,768.13	3,640,006.29

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	11,990.29	12,988.91
付现费用	3,552,741.56	4,403,828.84
保证金及押金	78,300.00	265,591.20
支付的合并范围外的往来款	1,187,547.78	4,866,834.32
经营活动有关的营业外支出	26,234.46	9,872.64
合计	4,856,814.09	9,559,115.91

## 2. 筹资活动有关的现金

## (1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款项	15,027,600.00	2,974,000.00
合计	15,027,600.00	2,974,000.00

## (2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款项	14,649,000.00	2,974,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债支付款项	1,996,044.30	1,806,757.60
合计	16,645,044.30	4,780,757.60

## (3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,164,899.90	6,170,000.00	3,456.91	4,160,000.00	1,400.06	6,176,956.75
长期借款	1,632,027.73	3,480,000.00	40.01	3,369,583.35	-	1,742,484.39
一年内到期的非流动负债	9,963,092.81	-	-	9,950,000.00	13,092.81	
合计	15,760,020.44	9,650,000.00	3,496.92	17,479,583.35	14,492.87	7,919,441.14

## (三十九) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	923,394.27	-1,009,624.50
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-1,871,728.67	602,840.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	75,241.85	125,152.95
使用权资产折旧	1,637,065.39	1,659,047.30
无形资产摊销	812,636.59	652,044.01
长期待摊费用摊销	104,889.33	309,056.04
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）	-	-1,349,622.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	175.19
净敞口套期损失（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）	737,456.36	933,862.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	51,356.46	20,268.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	60,442.80	-65,609.02
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）	4,480,392.21	-513,766.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	487,282.10	1,254,228.12
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,498,428.69	2,618,053.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,429,991.32	5,251,682.83
减：现金的期初余额	5,251,682.83	5,009,469.80
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,821,691.51	242,213.03

## 2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,429,991.32	5,251,682.83
其中：库存现金	182,978.77	581,924.75
可随时用于支付的银行存款	1,247,012.55	4,669,758.08
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,429,991.32	5,251,682.83

## (四十) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	50.39		97.45
其中：美元	8.11	7.1884	58.30
港币	42.28	0.9260	39.15

## 六、研发支出

## (一) 按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,187,164.07	4,104,315.33
直接材料投入	236,809.94	266,798.53
折旧费用	11,581.72	27,801.86
差旅费	12,570.38	23,697.55
合计	4,448,126.11	4,422,613.27
其中：费用化研发支出	2,181,917.74	2,352,001.82
资本化研发支出	2,266,208.37	2,070,611.45

## (二) 符合资本化条件的研发项目开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
深圳市城中村租金数据库系统		983,448.84		983,448.84		
沈阳市保障性住房管理数据系统		1,282,759.53		1,282,759.53		

合计		2,266,208.37	-	2,266,208.37	
----	--	--------------	---	--------------	--

## 重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	具体依据
深圳市城中村租金数据库系统	100%	2024/12/31	直接或间接带来经济利益	2024/12/31	收入合同
沈阳市保障性住房管理数据系统	100%	2024/12/31		2024/12/31	

## 七、合并范围的变更

无。

## 八、在其他主体中的权益

## (一)在子公司中的权益

## 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市房谱网信息技术有限公司	深圳	1.00	深圳	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；电子商务	100.00		同一控制下合并
深圳市新峰地产顾问有限公司	深圳	300.00	深圳	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	65.96		同一控制下合并
沈阳新峰房地产咨询有限公司	沈阳	100.00	沈阳	房地产顾问、销售、咨询、代理，策划，经纪	87.50		同一控制下合并
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	沈阳	300.00	沈阳	计算机系统研发，软件开发；房地产信息系统技术开发	100.00		同一控制下合并
大连新峰地产顾问有限公司	大连	100.00	大连	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	72.00		同一控制下合并
深圳市房谱宝支付科技有限公司	深圳	1000.00	深圳	线上支付技术开发、技术咨询、技术推广；从事广告业务；销售电子产品，租赁电子产品；计算机系统集成	100.00		直接设立
深圳市新峰大数据科技有限公司	深圳	500.00	深圳	大数据应用平台和系统集成，大数据分析与技术解决；网上从事商贸活动	100.00		直接设立
公信国际咨询（深圳）有限公司	深圳	1000.00	深圳	企业管理、咨询、评估等	51.00		直接设立

## 2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	大连新峰地产顾问有限公司	28.00%	147.46		-905,742.06
2	沈阳新峰房地产咨询有限公司	12.50%	1,054.34		-892,712.13
3	深圳市新峰地产顾问有限公司	34.0378%	9,279.33		-1,189,151.21
4	公信国际咨询（深圳）有限公司	49.00%	7,722.51		556,440.86

## 3. 重要的非全资子公司主要财务信息

## (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连新峰房地产顾问有限公司	1,653,563.53	151,521.00	1,805,084.53	5,129,472.56	-	5,129,472.56
沈阳新峰房地产咨询有限公司	1,559,974.43	39,373.02	1,599,347.45	8,733,152.80	7,891.77	8,741,044.57
深圳市新峰地产顾问有限公司	169,181.24	17,890.37	187,071.61	2,482,803.87	1,200,297.76	3,683,101.63
公信国际咨询（深圳）有限公司	730,699.52	1,037,150.89	1,767,850.41	643,437.29	509,227.68	1,152,664.97

## (续上表)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连新峰房地产顾问有限公司	2,200,763.02	153,748.78	2,354,511.80	5,679,426.48	-	5,679,426.48
沈阳新峰房地产咨询有限公司	1,336,831.75	85,682.17	1,422,513.92	8,541,422.10	31,223.70	8,572,645.80
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,246,562.77	17,890.37	1,264,453.14	3,487,447.24	1,300,297.76	4,787,745.00
公信国际咨询（深圳）有限公司	572,839.27	656,989.54	1,229,828.81	630,403.59	-	630,403.59

## (2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连新峰房地产顾问有限公司	2,517,776.37	526.65	526.65	-249,882.79
沈阳新峰房地产咨询有限公司	913,490.56	8,434.76	8,434.76	-185,123.66
深圳市新峰地产顾问有限公司	-	27,261.84	27,261.84	-1,124,883.23
公信国际咨询（深圳）有限公司	3,267,079.18	15,760.22	15,760.22	672,536.05

## (续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连新峰房地产顾问有限公司	3,095,918.84	-829,158.16	-829,158.16	15,188.17
沈阳新峰房地产咨询有限公司	344,811.33	-1,083,268.18	-1,083,268.18	-263,334.02
深圳市新峰地产顾问有限公司	-	1,099,753.64	1,099,753.64	-1,000,500.57
公信国际咨询（深圳）有限公司	2,921,782.16	2,146.62	2,146.62	639,746.40

## (二) 在联营企业中的权益

## 1. 重要的联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙市新峰房地产咨询有限公司	长沙	长沙	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	30.00		权益法核算

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	长沙市新峰房地产咨询有限公司	
流动资产	67,134.14	77,504.57
其中：现金和现金等价物	6,320.51	16,690.94
非流动资产	736.04	5,450.23
资产合计	67,870.18	82,954.80
流动负债	1,661,438.84	1,670,376.03
非流动负债		
负债合计	1,661,438.84	1,670,376.03
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,593,568.66	-1,587,421.23
按持股比例计算的净资产份额	-478,070.60	-476,226.37
营业收入		77,669.90
财务费用	360.64	255.01
所得税费用		
净利润	-6,147.43	-295,229.55
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-6,147.43	-295,229.55

## 九、政府补助

## 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	9,841.20	21,980.00
深圳市罗湖区科技创新局 2024 年产业发展专项研发资金扶持项目	42,700.00	-
深圳市罗湖区科技创新局 2022 年国高认定扶持专项资金	100,000.00	-
2024 一次性扩岗补助	3000.00	-
2022 年深圳市一次性扩岗补助款	-	3,000.00
深圳市中小企业服务局 2023 专精特新资助	-	100,000.00
社保局补贴基本养老金	-	1,500.00
就业补贴	-	1,000.00
合计	155,541.20	127,480.00

## 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

#### 定性标准

1) 债务人发生重大财务困难；

- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

## 3. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

### (2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用多种融资手段，并采取适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

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

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注五、合并财务报表重要项目注释之外币货币性项目说明。

## 十一、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司

实际控制人	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
陶宇洁	26.29	26.29
端然	26.17	26.17

注：端然、陶宇洁系夫妻关系。

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“八、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司联营企业情况

重要的联营企业详见附注“八、在其他主体中的权益”。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	子公司股东
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	实际控制人控制的其他公司

其他关联方名称	与本公司关系
深圳市科瑞达斯投资有限公司	实际控制人控制的其他公司

## (五) 关联交易情况

## 1. 提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	服务交易	提供服务和资源	1,866,784.86	1,585,084.86

## 2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	本期确认的租赁收入	上期期确认的租赁收入
深圳市房谱网络科技有限公司	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	183,396.23	183,396.22

## 3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
陶宇洁、端然	深圳市房谱网络科技有限公司	500 万元	2024/6/28	2025/6/28	否
			2024/9/2	2025/9/2	
			2024/9/27	2025/9/27	
端然、陶宇洁	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	117 万元	2024/10/16	2025/10/15	否
端然	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	174 万元	2024/9/26	2029/10/28	否

## 4. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	起始日	到期日	说明
陶宇洁	15,027,600.00	14,649,000.00	2024/1/1	2024/12/31	不计息

## 5. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,508,074.79	1,483,057.36

## (六) 应收关联方

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	2,173,192.00	108,659.60	3,691,778.23	723,749.86
其他应收款	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	76,223.31		76,223.31	
合计		2,249,415.31	108,659.60	3,768,001.54	723,749.86

## 十二、承诺及或有事项

## (一) 承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## (二) 或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

### 十三、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

### 十四、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,344,653.29	3,924,615.00
1 至 2 年	762,132.50	2,233,098.79
2 至 3 年	781,830.00	864,500.00
3 年以上	25,000.00	594,726.20
小计	4,913,615.79	7,616,939.99
减：坏账准备	811,787.41	1,893,136.59
合计	4,101,828.38	5,723,803.40

##### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	4,913,615.79	100.00	811,787.41	16.52	4,101,828.38
其中：账龄组合	4,913,615.79	100.00	811,787.41	16.52	4,101,828.38
合计	4,913,615.79	100.00	811,787.41	16.52	4,101,828.38

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	7,616,939.99	100.00	1,893,136.59	24.85	5,723,803.40
其中：账龄组合	7,616,939.99	100.00	1,893,136.59	24.85	5,723,803.40
合计	7,616,939.99	100.00	1,893,136.59	24.85	5,723,803.40

## 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,344,653.29	167,232.66	5.00	3,924,615.00	196,230.75	5.00
1 至 2 年	762,132.50	228,639.75	30.00	2,233,098.79	669,929.64	30.00
2 至 3 年	781,830.00	390,915.00	50.00	864,500.00	432,250.00	50.00
3 年以上	25,000.00	25,000.00	100.00	594,726.20	594,726.20	100.00
合计	4,913,615.79	811,787.41	16.52	7,616,939.99	1,893,136.59	24.85

## 3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
账龄组合坏账准备	1,893,136.59	397,514.06	1,478,863.24			811,787.41
合计	1,893,136.59	397,514.06	1,478,863.24			811,787.41

## 本期重要的应收账款坏账准备转回或收回情况

单位名称	金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	402,930.54	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
深圳市势道咨询有限公司	310,250.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
玉林市翰业房地产有限公司	216,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连爱邦置业发展有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连兆赢商业管理有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
大连汇智堂置业顾问有限公司	100,000.00	收回款项	货币资金	按账龄计提坏账准备，合理
合计	1,229,180.54			

## 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳市新峰土地房地产评估有限公司	2,173,192.00			44.23	108,659.60
综合开发研究院（中国·深圳）	1,474,630.00			30.01	592,275.00
常州市新运城市发展集团有限公司	374,400.00			7.62	18,720.00
南宁市房屋市场发展中心	248,000.00			5.05	12,400.00
广联达科技股份有限公司	195,000.00			3.97	9,750.00

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和 合同资产期 末 余额	占应收账款和合 同资产期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末 余额
司					
合计	4,465,222.00			90.88	741,804.60

## (二)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	12,834,200.58	14,308,931.63
合计	12,834,200.58	14,308,931.63

## 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,243,747.05	2,662,804.59
1 至 2 年	1,686,073.26	2,061,041.41
2 至 3 年	2,009,303.44	1,546,620.95
3 年以上	7,905,536.52	8,040,244.37
小计	12,844,660.27	14,310,711.32
减：坏账准备	10,459.69	1,779.69
合计	12,834,200.58	14,308,931.63

## 2. 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	12,511,062.09	13,857,562.09
押金、保证金、备用金	247,718.54	377,747.34
应收暂付款	85,879.64	75,401.89
小计	12,844,660.27	14,310,711.32
减：坏账准备	10,459.69	1,779.69
合计	12,834,200.58	14,308,931.63

## 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		1,779.69		1,779.69
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			8,680.00	8,680.00
本期转回				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	-	1,779.69	8,680.00	10,459.69

## 4. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合坏账准备	1,779.69					1,779.69
个别认定坏账准备		8,680.00				8,680.00
合计	1,779.69	8,680.00	-	-	-	10,459.69

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
沈阳新峰房地产咨询有限公司	往来款	7,362,296.32	1 年以内至 5 年以上	57.32	
大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司	往来款	3,486,295.11	1 年以内至 5 年以上	27.14	
大连新峰房地产顾问有限公司	往来款	1,296,517.00	1 年以内至 5 年以上	10.09	
深圳市新峰地产顾问有限公司	往来款	362,927.97	1 年以内、1-2 年	2.83	
深圳市鸿隆港湾实业有限公司	保证金	159,801.20	3-4 年	1.24	
合计	—	12,667,837.60	—	98.62	

## (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,329,692.06		3,329,692.06	3,329,692.06		3,329,692.06
对联营企业投资						
合计	3,329,692.06		3,329,692.06	3,329,692.06		3,329,692.06

## 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,196,496.06			2,196,496.06		
深圳市房谱网信息技术有限公司	13,451.99			13,451.99		
沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司	182,970.92			182,970.92		
大连新峰房地产顾问有限公司	936,773.09			936,773.09		
合计	3,329,692.06			3,329,692.06		

## 2. 对联营企业投资

本公司对长沙市新峰房地产咨询有限公司的长期股权投资投资成本 15 万元，损益调整 -15 万元，合计为 0。

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,407,670.70	397,532.30	6,272,731.26	106,362.62
其他业务	183,396.23	169,595.00	183,396.22	174,639.00
合计	6,591,066.93	567,127.30	6,456,127.48	281,001.62

##### 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	6,591,066.93		6,456,127.48	
营业收入扣除项目合计金额	183,396.23	租赁收入	183,396.22	租赁收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	2.78	-	2.84	-

##### 一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	183,396.23	租赁收入	183,396.22	租赁收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
7. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	183,396.23		183,396.22	

##### 二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	6,407,670.70		6,272,731.26	

## 3. 营业收入、营业成本分解信息

收入分类	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型：				
顾问策划	1,636,037.71	36,968.07	2,342,264.14	63,391.58
平台数据服务	1,914,282.09	178,012.43	2,345,382.26	42,971.04
软件开发服务	2,857,350.90	182,551.80	1,585,084.86	-
租赁收入	183,396.23	169,595.00	183,396.22	174,639.00
合计	6,591,066.93	567,127.30	6,456,127.48	281,001.62

## 十六、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		1,349,622.36
2. 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	155,541.20	156,072.58
3. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 委托他人投资或管理资产的损益		
6. 对外委托贷款取得的损益		
7. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
8. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
9. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
10. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
11. 非货币性资产交换损益		
12. 债务重组损益		

项目	本期金额	上期金额
13. 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
14. 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
15. 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
16. 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
17. 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		
18. 交易价格显失公允的交易产生的收益		
19. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
20. 受托经营取得的托管费收入		
21. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,232.93	-6,436.47
22. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,576.42	
减：所得税影响额	-181.85	-1,804.05
少数股东权益影响额（税后）	5,133.57	-458,709.34
合计	165,836.41	1,038,745.08

## (二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		基本每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	26.03	-28.79	0.03	-0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.26	-58.19	0.02	-0.07

深圳市房谱网络科技有限公司

二〇二五年四月十七日

## 附件 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更  会计差错更正  其他原因  不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用  不适用

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
1. 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	155,541.20
2. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,232.93
3. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,576.42
<b>非经常性损益合计</b>	<b>160,884.69</b>
减：所得税影响数	181.85
少数股东权益影响额（税后）	-5,133.57
<b>非经常性损益净额</b>	<b>165,836.41</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用