

证券代码：834209

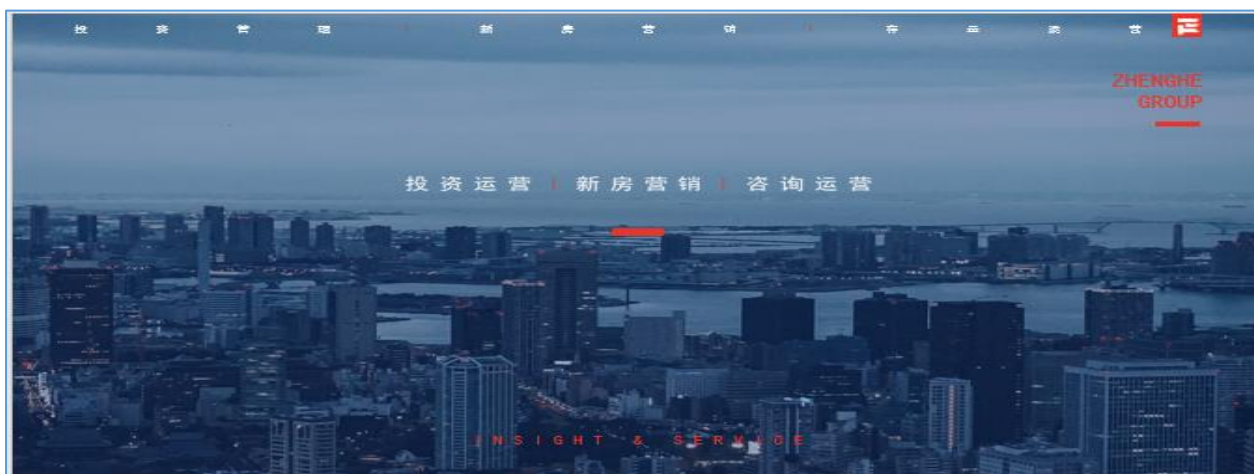
证券简称：正合股份

主办券商：恒泰长财证券



正合股份  
NEEQ: 834209

成都正合地产顾问股份有限公司  
Chengdu Zhenghe Real Estate Consultants Corp.,Ltd.



年度报告

2023

# 公司大事记

**2023.03** 正合股份再度荣膺中国房地产策划代理百强优秀企业，并连续8年进入全国 TOP10。

**2023.04** 正合股份参加青羊区政府琴台路文化街区建设研讨会。

**2023.05** 正合股份受邀参加由中国房地产业协会召开的房地产市场调研座谈会。

**2023.05** 正合股份参与第十届中国西部中小企业发展论坛。

**2023.06** 正合文化传媒联合江苏卫视、观正文化拍摄的《新生万物》总宣片，荣获 2023 第十一届 TopDigital 创新营销奖 TVC 广告铜奖、2023 第九届金梧奖品牌内容创意类铜奖。

**2023.08** 正合致远咨询受邀赴沐川县参加县域经济发展机会座谈会。

**2023.08** 正合致远咨询赴苍溪县参加县域新型城镇化发展研讨会。

**2023.09** 正合股份受邀参与成都市青羊区举办“文化赋能 源城焕新”合作机遇分享会。

## 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、公司负责人简小千、主管会计工作负责人付晓非及会计机构负责人（会计主管人员）罗庆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、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

-

## 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 .....	19
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	24
第五节	行业信息 .....	27
第六节	公司治理 .....	28
第七节	财务会计报告 .....	32
附件	会计信息调整及差异情况.....	111

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	成都市高新区交子大道 88 号 1 栋 4 层

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、正合股份、股份公司	指	成都正合地产顾问股份有限公司
报告期、本期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
本期期末	指	2023 年 12 月 31 日
上年期末	指	2022 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
主办券商、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《成都正合地产顾问股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
四川正合	指	四川正合技术创新服务有限公司
素朴文化	指	成都素朴文化传播有限公司
城事营销	指	成都城事营销策划有限公司
正行致远	指	2023 年 11 月 21 日更名为“成都正行致远文化发展有限公司”
西安正合	指	西安正合地产咨询有限公司
昆明正合	指	昆明正合房地产经纪有限公司
无界沟通	指	成都无界沟通科技有限公司
贵州致嘉	指	贵州致嘉房地产经纪有限公司
重庆正合嘉	指	重庆正合嘉地产顾问有限公司
重庆正合古麦	指	重庆正合古麦地产顾问有限公司
贵州正合	指	贵州正合地产顾问有限公司
西藏华瑜	指	西藏华瑜企业管理有限公司
同行汇智	指	成都同行汇智房地产营销策划中心(有限合伙)
西藏耀邦	指	西藏耀邦企业管理合伙企业(有限合伙)
西藏跃诚	指	西藏跃诚企业管理合伙企业(有限合伙)
西藏联辉	指	西藏联辉企业管理合伙企业(有限合伙)
正合云智	指	成都正合云智数据科技有限公司
成都合略	指	成都合略信息技术有限公司
成都原乡	指	成都原乡商业管理有限公司
成都解你忧	指	成都解你忧社区服务有限公司
成都道成	指	成都道成越信房地产经纪有限公司
重庆道成	指	重庆道成越信房地产营销策划有限公司
初元盛景	指	成都初元盛景文化传媒集团有限公司
悦熙间白、观红酒店	指	成都悦熙间白酒店管理有限责任公司

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	成都正合地产顾问股份有限公司		
英文名称及缩写	Chengdu Zhenghe Real Estate Consultants Corp.,Ltd.		
	-		
法定代表人	简小千	成立时间	2000 年 12 月 19 日
控股股东	控股股东为四川正合技术创新服务有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为毛子涵，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K703 房地产中介服务-K7030 房地产中介服务		
主要产品与服务项目	房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询		
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	正合股份	证券代码	834209
挂牌时间	2015 年 11 月 20 日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	113,211,000
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	否
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 B 座 3 层 301 单元		
联系方式			
董事会秘书姓名	付晓非	联系地址	成都市高新区交子大道 88 号 1 栋 4 层
电话	028-86249606	电子邮箱	fuxf@zh1998.com
传真	028-86245858		
公司办公地址	成都市高新区交子大道 88 号 1 栋 4 层	邮政编码	610000
公司网址	http://www.zh1998.com/		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91510100725373285P		
注册地址	四川省成都市青羊区红星路一段 86 号 1 栋 221 室、321 室(自编号)		
注册资本（元）	113,211,000	注册情况报告期内是否变更	是

报告期内，公司召开了第三届董事会第十七次会议及 2023 年第一次临时股东大会会议，审议通过《关于公司拟变更注册地址及修订的议案》，公司注册地址由“四川省成都市东城根上街 95 号成证大厦 9 楼”变更为“成都市青羊区红星路一段 86 号 1 栋 221 室、321 室(自编号)”，并于 2023 年 8 月 15 日完成了工商登记。

## 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

公司主营业务为房产销售代理和房地产综合顾问服务，经过多年的努力，业务范围遍布西南、西北五省及直辖市，并培养了优秀的城市理解、客户洞察、交易撮合等关键业务能力，沉淀了优秀的客户资源和行业口碑，成就了稳定正向的企业价值观和有战斗力的优秀团队。公司基于对西部房地产市场的深刻理解、良好的服务为各大房地产开发商、平台公司、地方政府提供了专业顾问咨询、营销代理服务。公司以市场理解、交易服务、团队建设、规范管理为根基，持续深耕西部房地产市场，逐渐在目标细分市场建立了竞争优势，实现了业务量持续增长。

##### (一) 营销代理业务模式

营销代理业务分为传统代理、全案营销和风险代理三种模式，其中：传统代理业务指房地产开发商委托销售代理机构对楼盘进行销售及策划服务,并收取佣金。全案营销指开发商将项目推广费用和营销代理费用打包给代理机构，代理机构根据市场情况和专业判断，制定相应的营销策略，高效使用营销费用，在营销费用预算范围内完成销售任务。风险代理指代理机构根据自身对项目的定位或者开发商已定位的产品进行销售判断，对开发商的销售风险进行前置承担，确保开发商能定期回款，从而相对保证开发商的营销效率，由于为开发商承担相应的风险，开发商会给予代理公司一定数额的奖金。

##### (二) 综合顾问业务模式

正合顾问秉持提供“泛咨询顾问+”专业发展理念，以行业发展趋势判断及市场需求升级为背景，为开发商、平台公司、地方政府积极探索产业地产发展模式，在城市土地优化配置、文旅城镇、城市 TOD、产业新城、旅度康养、乡村振兴提供专业咨询。目前，业务范围除咨询顾问领域外，着手打造空间营运业务。

##### (三) 大数据智能营销及线上业务

公司积极探索大数据在专业顾问咨询、营销代理服务的应用，目前已经形成了客户画像、短视频、自媒体运营等服务产品。公司基于数据分析能力、营销策划能力、内容运营能力为基础，结合公司对线上平台客群服务效率的理解，将这些产品组合运用于客户网上营销场景需求，为客户提升营销效率。

报告期内，公司商业模式未发生重大变化。

#### (二) 行业情况

2023 年防疫转向有效提振居民对经济复苏的信心，叠加高能级城市限制性政策退出和有效供应集中入市，在 1 季度和 3 季度出现两轮市场短暂恢复性增长。但外部环境扰动频频、内部新动能成长未及预期、旧动能收缩加速，消费信心尚在修复中、购房情绪较为谨慎，楼市交易下行仍在寻底。

供应端：“三个不低于”等金融政策结构性纾解优质国央企与头部民营资金压力，但受销售端低迷拖累，房企资金流转仍高度承压，在土拍和开工等环节呈现延续收缩态势，聚焦销售回款与去库存，积极调整城市布局，新开项目更加重视产品力。

需求端：经济下行压力和修复信心缺失主导市场，居民购房积极性骤降、决策更趋谨慎，需求规模下台阶且购房决策周期拉长。城市市场进一步极化，新动能建设逐步重构城市竞争格局，产业强城因限制性政策退出、核心区品质产品入市而实现局部市场需求短暂回升。

## (三) 与创新属性相关的认定情况

□适用 √不适用

## 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	369,787,163.22	349,474,604.38	5.81%
毛利率%	23.12%	23.03%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-67,859,468.86	-56,657,276.20	-19.77%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-74,090,488.76	-53,581,259.54	-38.28%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-22.25%	-15.43%	-
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）	-24.29%	-14.59%	-
基本每股收益	-0.60	-0.50	-20.00%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	360,926,461.35	417,148,044.77	-13.48%
负债总计	90,585,348.78	76,782,216.11	17.98%
归属于挂牌公司股东的净资产	271,066,958.74	338,926,427.60	-20.02%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.39	2.99	-20.02%
资产负债率%（母公司）	53.95%	45.20%	-
资产负债率%（合并）	25.10%	18.41%	-
流动比率	386.31%	560.33%	-
利息保障倍数	-76.80	-94.09	-
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	29,059,739.75	-42,322,706.04	168.66%
应收账款周转率	1.69	1.60	-
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%	-13.71%	-15.73%	-
营业收入增长率%	5.81%	-18.68%	-
净利润增长率%	-26.71%	-2,065.61%	-

## 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	96,036,121.14	26.61%	48,052,193.99	11.52%	99.86%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
应收账款	76,452,452.04	21.18%	123,683,138.10	29.65%	-38.19%
其他应收款	99,794,891.96	27.65%	179,505,018.45	43.03%	-44.41%
投资性房地产	4,065,472.01	1.13%	13,541,586.45	3.25%	-69.98%
固定资产	18,855,770.63	5.22%	4,074,634.57	0.98%	362.76%
无形资产	847,632.49	0.23%	1,145,234.55	0.27%	-25.99%
短期借款	9,014,336.67	2.50%	-	0.00%	-
长期借款	3,000,000.00	0.83%	-	0.00%	-
其他非流动资产	5,855,575.00	1.62%	732,010.00	0.18%	699.93%
预付款项	4,157,456.15	1.15%	2,983,264.25	0.72%	39.36%
应付账款	2,667,408.05	0.74%	3,650,576.92	0.88%	-26.93%
合同负债	5,724,239.76	1.59%	2,608,668.75	0.63%	119.43%
其他流动负债	441,631.25	0.12%	154,144.65	0.04%	186.50%
少数股东权益	-725,846.17	-0.20%	1,439,401.06	0.35%	-150.43%
递延所得税资产	36,651,199.88	10.18%	25,353,010.96	6.08%	44.56%
应交税费	11,100,184.97	3.08%	7,797,907.68	1.87%	42.35%
其他应付款	6,892,028.35	1.91%	14,914,608.71	3.58%	-53.79%
未分配利润	123,121,611.78	34.20%	190,981,080.64	45.78%	-35.53%

#### 项目重大变动原因：

1. 货币资金同比增加 99.86%，主要系回款增加及银行借款增加所致；
2. 应收账款同比减少 38.19%，主要系回款增加及坏账准备金额计提增加所致；
3. 其他应收款同比减少 44.41%，主要系回款增加及坏账准备金额计提增加所致；
4. 投资性房地产同比减少 69.98%，主要系根据会计准则将部分投资性房地产转为固定资产所致；
5. 固定资产同比增加 362.76%，主要系根据会计准则将部分投资性房地产、持有待售房产转为固定资产所致；
6. 其他非流动资产同比增加 699.93%，主要系尚未办理产权证的抵债房产增加所致；
7. 预付账款同比增加 39.36%，主要系为预付渠道费增加所致；
8. 合同负债同比增加 119.43%，主要系预收营销代理服务费等所致；
9. 其他流动负债同比增加 186.50%，主要系预收营销代理服务费等对应的增值税增加所致；
10. 少数股东权益同比减少 150.43%，主要系初元盛景亏损所致；
11. 递延所得税资产同比增加 44.56%，主要系坏账计提增加所致；
12. 应交税费同比增加 42.35%，主要系所得税缴纳增加所致；
13. 其他应付款同比减少 53.79%，主要系本年度退回跟投款及代收房款冲减应收保证金所致；
14. 未分配利润同比减少 35.53%，主要系净利润减少所致。

**(二) 经营情况分析****1. 利润构成**

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	369,787,163.22	-	349,474,604.38	-	5.81%
营业成本	284,277,037.65	76.88%	269,005,769.68	76.97%	5.68%
毛利率%	23.12%	-	23.03%	-	-
销售费用	9,361,446.97	2.53%	11,560,289.08	3.31%	-19.02%
管理费用	33,066,116.54	8.94%	38,231,555.52	10.94%	-13.51%
研发费用	1,217,765.16	0.33%	600,535.57	0.17%	102.78%
财务费用	44,286.66	0.01%	215,544.30	0.06%	-79.45%
信用减值损失	-114,767,414.71	-31.04%	-86,317,508.18	-24.70%	32.96%
资产减值损失	-2,793,610.66	-0.76%	-	0.00%	-
其他收益	2,281,553.25	0.62%	1,603,394.91	0.46%	42.30%
投资收益	3,809,663.18	1.03%	-1,956,359.72	-0.56%	294.73%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	0.00%	-
资产处置收益	819,192.87	0.22%	-116,552.95	-0.03%	802.85%
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	-
营业利润	-70,796,818.43	-19.15%	-58,659,152.66	-16.78%	-20.69%
营业外收入	1,008,243.09	0.27%	106,508.20	0.03%	846.63%
营业外支出	145,412.02	0.04%	1,629,617.84	0.47%	-91.08%
净利润	-69,056,538.78	-18.67%	-55,264,429.11	-15.81%	-24.96%
所得税费用	-877,448.58	-0.24%	-4,917,833.19	-1.41%	82.16%
少数股东损益	-1,197,069.92	-0.32%	1,392,847.09	0.40%	-185.94%

**项目重大变动原因：**

1. 研发费用同比增加 102.78%，主要系去年 1-6 月暂停研发，本期为全年有研发投入所致；
2. 财务费用同比减少 79.45%，主要系存款利息收入增加所致；
3. 信用减值损失同比增加 32.96%，主要系根据会计估计对债权市场债务违约开发商的应收款增加坏账准备计提所致；
4. 资产减值损失同比新增 2,793,610.66，主要系对本期抵债形成的资产根据可变现净值计提资产减值所致；
5. 其他收益同比增加 42.30%，主要系按照增值税进项税抵款优惠政策形成的加计扣除增加所致；
6. 投资收益同比增加 294.73%，主要系根据会计准则核算的债务重组收益增加所致；
7. 资产处置收益同比增加 802.85%，主要系调整办公场地形成的收益以及处置抵债房产形成的收益增加所致；
8. 营业外收入同比增加 846.63%，主要系违约金收入增加所致；
9. 营业外支出同比减少 91.08%，主要系去年债务重组损失较高以及今年违约金减少所致；
10. 所得税费用同比增加 82.16%，主要系所得税缴纳增加所致；

11. 少数股东损益同比减少 185.94%，主要系初元盛景亏损所致。

## 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	369,454,216.41	349,471,208.16	5.72%
其他业务收入	332,946.81	3,396.22	9703.45%
主营业务成本	284,266,468.05	268,990,182.48	5.68%
其他业务成本	10,569.60	15,587.20	-32.19%

### 按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
代理费	336,852,164.06	257,515,424.06	23.55%	9.49%	10.96%	-1.01%
顾问及其他	32,602,052.35	26,751,043.99	17.95%	-22.05%	-27.51%	6.18%

### 按地区分类分析：

适用 不适用

### 收入构成变动的的原因：

其他业务收入同比增长，主要系软件开发服务收入增加所致。

## 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	基准方中建筑设计股份有限公司	33,615,933.68	8.62%	否
2	郑州润熙房地产开发有限公司	17,842,795.67	4.58%	否
3	成都温江区金荣实业有限公司	12,000,585.78	3.08%	否
4	四川美丰实业有限公司	11,641,241.75	2.99%	否
5	成都华建益锦置业有限公司	11,193,354.64	2.87%	否
	合计	86,293,911.52	22.14%	-

## 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	成都方源房地产咨询服务有限公司	31,258,043.04	33.54%	否
2	南京聘优人力资源管理有限公司	27,945,592.46	29.98%	否
3	河南贝壳信息技术有限公司	9,608,695.10	10.31%	否

4	好灵工科技有限责任公司	6,760,966.54	7.25%	否
5	江西易才数科企业服务有限公司	4,217,039.71	4.52%	否
合计		79,790,336.85	85.60%	-

### (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	29,059,739.75	-42,322,706.04	168.66%
投资活动产生的现金流量净额	11,875,158.84	-3,481,398.64	441.10%
筹资活动产生的现金流量净额	7,043,268.63	-6,949,876.16	201.34%

#### 现金流量分析：

1. 经营活动产生的现金流量净额增加 168.66%，主要系回款增加所致；
2. 投资活动产生的现金流量净额增加 441.10%，主要系出售抵债房产所致；
3. 筹资活动产生的现金流量净额增加 201.34%，主要系银行借款增加所致。

## 四、 投资状况分析

### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都原乡	控股子公司	商业及办公场所运营管理	10,000,000.00	8,852,869.88	-12,360,736.85	1,666,226.19	-4,758,894.93
正合云智	控股子公司	新营销运营	10,000,000.00	10,128,123.82	-16,145,645.92	5,711,619.18	4,495,184.17
无界沟通	控股子公司	营销代理	10,000,000.00	1,774,342.88	-85,634,992.88	1,492,201.52	-56,113,133.41

成都合略	控股子公司	存量资产运营	5,000,000.00	544,164.43	544,108.12	1,631,870.92	1,012,193.74
重庆正合嘉	控股子公司	营销代理	5,000,000.00	64,312,825.15	37,975,975.89	18,145,316.15	588,166.25
西藏华瑜	控股子公司	营销代理	1,000,000.00	126,916,586.40	104,682,151.40	-	-97,467.29
正行致远	控股子公司	顾问咨询	1,000,000.00	2,333,537.75	-8,791,129.02	3,771,047.11	-149,325.64
贵州正合	控股子公司	营销代理	1,000,000.00	53,098,771.98	24,053,498.51	25,700,116.66	1,613,613.15
昆明正合	控股子公司	营销代理	1,000,000.00	26,008,800.04	-2,260,798.37	7,410,200.42	-1,236,355.47
西安正合	控股子公司	营销代理	10,000,000.00	16,615,497.36	-886,318.58	39,021,372.94	-402,942.57
重庆正合古麦	控股子公司	营销代理	1,000,000.00	13,711,017.74	13,575,368.44	1,301.89	-294,444.59
成都道	控股子	营销代理	4,500,000.00	49,207,079.74	30,069,917.79	59,952,420.98	19,801,645.12

成	公						
观	控	酒店	1,000,000.00	10,348,199.19	-6,403,478.99	2,717,933.25	-976,921.84
红	股	运营					
酒	子						
店	公						
同	控	营销	1,020,000.00	19,101,845.31	-2,720,430.66	-	-2,136,917.01
行	股	代理					
汇	子						
智	公						
西	控	营销	1,000,000.00	76,109,768.41	-1,230,845.79	1,798,025.48	1,730,367.37
藏	股	代理					
跃	子						
诚	公						
西	控	营销	3,000,000.00	32,458,618.62	-65,459.27	-	-194,383.70
藏	股	代理					
耀	子						
邦	公						
初	控	视频	5,000,000.00	1,315,453.00	-2,271,981.28	8,158,144.55	-2,493,895.67
元	股	业务					
盛	子						
景	公						

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### 报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都解你忧社区服务有限公司	出让股权	取得投资收益 205,244.59 元

### (二) 理财产品投资情况

适用 不适用

### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

### (三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## (四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

## 五、 研发情况

## (一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	1,217,765.16	600,535.57
研发支出占营业收入的比例%	0.33%	0.17%
研发支出中资本化的比例%	0.00%	0.00%

## (二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	7	7
研发人员合计	7	7
研发人员占员工总量的比例%	0.48%	0.48%

## (三) 专利情况

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

## (四) 研发项目情况

拓展客户关系管理系统服务能力，打通前端营销过程的客户关系管理与后端对员工的评价。

## 六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2023 度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
如正合股份财务报表附注五、29 所述，正合股份收入主要为房地产	2023 年度财务报表审计中，主要执行了以下程序： 1、了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。

代理销售服务收入，2023 年度营业收入 3.70 亿元，其中代理费收入 3.37 亿元，由于代理费收入是正合股份的关键业绩指标之一，收入确认是否适当对正合股份经营成果产生重大影响。因此我们将代理费收入的确认作为关键审计事项。

2、通过审阅销售合同及与管理层的访谈，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定。

3、结合相关合同执行实质性分析程序。

4、对本年记录的收入交易选取样本，检查与收入确认相关的支持性文件，包括开发商确认的结算单、发票等。

5、选取样本执行函证程序以确认应收账款余额和销售收入金额。

## 七、 企业社会责任

适用 不适用

## 八、 未来展望

### 是否自愿披露

是 否

#### （一）行业发展趋势

1、2024 年延续“稳经济”、“防风险”述求，中长期仍将保持战略定力推动经济结构转型，但更强调“立”与“破”的节奏，在新动能实现前，以房地产为代表的旧动能将继续托底。高能级城市“因城施策”仍有少量优化空间，但经济下行压力高涨和修复信心缺位的背景下，限制性政策调整对购房情绪的带动性将削弱。

2、房地产信贷环境结构性改善。供给端结构性放宽资金限制，支持优质企业开发贷、并购贷，资金端、土地端资源向国企及白名单民营倾斜，预计期房交付问题将得以遏制。需求端加强个人住房贷款支持，首付成数回归下限、房贷利率回调，刚需及合理改善需求释放阻力减弱。

3、疫情后人口流动新趋势、产业及经济发展的不均衡将继续加剧楼市成交区域分化，强都市圈中心城市市场规模稳定性更强，城市核心价值区将率先建立新的供需平衡。

#### （二）公司发展战略

2022 年起，房地产行业经历了一些阶段性的变化，公司在发展中也深刻认识到行业必须回归本质，从客户需求出发，持续提供高价值的服务与产品。因此，公司不断夯实以交易服务为核心的根基业务，通过服务模式的多元化，保持公司的持续经营能力，深耕目标市场，解决客户痛点。同时，基础业务专业化的顾问咨询服务，也将与时俱进，在城市更新、乡村振兴、存量运营等新的方向持续探索，在“投资、咨询、运营”各环节形成业务闭环，为客户创造新的价值。

#### （三）经营计划

公司将以代理业务为基石，坚守代理营销、渠道业务根基，做深做强根基，扩大市场规模实现有质量的增长；顾问立足咨询基因，继续探索更多领域服务模式；新业务建立更多渠道与内容生产能力；继续探索资产运营业务，实现从点到面的良性发展。

公司将在现有业务上下游探索过程中，不论是企业文化传播还是团队组织建设，都需要我们通力合作，全员进取。过程中，公司将建立非成熟业务激励与决策机制；优化干部培养、考评、任用、沟通机制，做好干部能力素质培养；逐步形成公司经营哲学，做好文化愿景传递。新业务的延伸与生长，为公司未来持续发展创造条件，也培养出一批优秀人才。

#### （四）不确定性因素

在房地产市场金融宏观审慎常态化以及长效机制逐步建立背景下，行业的供求关系与发展模式在



发生转变，房企出清存货，降本增效，公司在应收款周转率上面临较多不确定性，短期对公司在业务高质量规模扩张方面，带来考验与难点；同时，城市分化更趋明显，在资源匹配与区域布局上或面临新的考验。

## 九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、宏观政策风险	<p>1.1、报告期内，外部环境保持高压、国内经济复苏基础不稳且仍面临多重压力与堵点。</p> <p>1.2、宏观政策着力稳经济与防风险，数字经济、先进制造业等增长新动能实现前，房地产仍需维稳。中长期仍将保持战略定力推动经济结构转型，但更强调“立”与“破”的节奏。</p> <p>1.3、房地产政策托底为主。短期重在“防守”，控制地产溢出风险：“三个不低于”全面支持房企资金需求，“保交楼”稳步推进，尽量避免新增暴雷和交付风险。长期将着力建立房地产新发展模式：保障房建设加速拉动房投增长，城中村改造缓步补充需求。</p> <p>1.4、城市市场进一步极化。过去房价超涨、需求透支的城市将逐步回归均值；新动能建设重构城市格局，产业强城楼市更具韧性。</p> <p><b>应对措施：</b>基于对城市差异性和潜力性的理解与判断，公司形成了区域差异化经营指导思想，从提升运营能力和效率中挖掘盈利点。公司将继续加强对客户需求变化的跟踪与分析研究，不断提高产品定位、客户分析、市场研判、市场营销专业水平，并结合业务创新，化危为机，完善新经济格局下的盈利能力。</p>
2、行业经营风险	<p>2.1、房地产市场仍在寻底。全国商品房销售规模明显下台阶（2023 年全年约 11 亿 m<sup>2</sup>），房价环比负增长城市逐月增多，土地购置规模降幅持续扩大。城市市场差异性凸显，仅一线城市及个别强二线城市市场弱修复，次能级城市甩货出清，预期不稳。</p> <p>2.2、地产金融政策结构性纾解优质房企资金压力，但无法成为企业经营“转向阀”；保交楼稳步推进，新增暴雷或交付风险概率降低。受销售规模收缩影响，房企资金周转高度承压，应收账款不能收回或无法按期收回仍为常态。地方债务历史问题下，个别平台类客户或存“难收款”风险。</p> <p>2.3、房地产行业重构平衡趋势下，部分主体存在退出行业、减少外包服务、压缩外包服务预算的可能，或有业务流失、业务降价的可能。</p> <p>2.4、新房交付问题、新房因产品改善总价提升双重驱动下，二手房市场占比连续增长，挤压新房份额。行业逐步将形成二手房刚需，新房面向改善的格局。</p> <p><b>应对措施：</b>公司新房营销业务能力实现突破、提升人效，保持行业竞争优势；强化公司投资运营、咨询运营团队专业能</p>

	力，拓展服务内容、创新服务模式，构建核心竞争力，保障短期现金流的同时，架构长期发展安全垫。公司也将紧跟国家及行业政策，动态调整经营计划；加强市场研判能力，把握项目所在地区市场动态；严格控制成本费用，提升管理水平，降低经营风险。
3、投入新业务的风险	<p>公司试水城市更新、存量资产运营等业务具有新业务投入的风险，会对公司利润和现金流形成一定压力。</p> <p><b>应对措施：</b>（1）前期工作：公司对行业、客户等多维度需求进行调研，确定业务方向的发展路径；（2）专业角度：引进成熟专业人才，快速提升技术及运营水平；（3）组织发展：随业务发展，组织架构升级，最大程度发挥人员效益；（4）内部管理：加强内部运营管理，对预算与成本管理方面的有效把控。公司拟采用以上措施，降低或释放新业务投入的风险。</p>
4、人力资源风险	<p>公司为轻资产型商业模式，属人力、智力密集型企业，人力资源的管理问题直接影响运营成本和经济效益。</p> <p><b>应对措施：</b>公司已形成人员及岗位结构和匹配效率常态化分析机制，做好技能评定和人岗匹配工作。完善员工晋升通道，结合绩效管理和职业测评情况，筹办各项培训计划，帮助员工进步。传承和创新企业文化，保持文化活动连续性，在制度、日常工作方式、流程中彰显企业精神。进一步加强仪式文化的塑造，通过仪式增强员工的荣誉感和成就感，为企业文化积淀筑牢基石，切实体现人文关怀，彰显企业良好形象和口碑，不断增强企业凝聚力和向心力。</p>
5、应收账款余额较大的风险	<p>受商品房销售大幅下降、房地产金融监管影响，较多开发商偿债能力显著下降、债务违约频发，公司应收账款回款时间明显增长，或有可能出现部分应收账款不能按期收回或无法收回的情况。</p> <p><b>应对措施：</b>通过技术手段持续细化结算与回款全过程管理。同时，基于目前房地产行业资金趋紧的行业经营环境，公司在拓展业务端将做调整和优化客群结构，在应收账款管理端风险管理前置，提升对客户资金情况的预判能力，强化和细化应收催收工作。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

### 第三节 重大事件

#### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.(一).1
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.(一).2
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.(一).3
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.(一).4
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.(一).5
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.(一).6
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	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### (一)重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### 1、 诉讼、仲裁事项

##### 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	48,978,246.18	18.12%
作为被告/被申请人	461,010.53	0.17%
作为第三人	-	-
合计	49,439,256.71	18.29%

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### 2、 公司发生的提供担保事项

##### 挂牌公司及合并报表范围内子公司存在提供担保

是 否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	成都无界沟通科技有限公司	3,000,000	0	3,000,000	2023年3月24日	2025年3月9日	连带	否	已事前及时履行
合计	-	3,000,000	0	3,000,000	-	-	-	-	-

#### 可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

公司于 2023 年 3 月 27 日召开了第三届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司为全资子公司向银行申请科创贷提供担保的议案》。贷款最终批准通过额度为人民币 300 万元，贷款期限为 2 年。目前担保合同正常履行中。

#### 公司提供担保分类汇总

单位：元

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

#### 应当重点说明的担保情况

√适用 □不适用

公司于 2023 年 3 月 27 日召开了第三届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司为全资子公司向银行申请科创贷提供担保的议案》。贷款最终批准通过额度为人民币 300 万元。

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》以及《公司章程》规定，本次贷款被担保人为公司全资子公司，该事项为股东大会豁免审议事项，不构成违规担保。

#### 预计担保及执行情况

适用 不适用

#### 3、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

#### 4、报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	400,000,000.00	14,595,869.00
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

报告期内发生日常关联交易-其他，情况如下：

(1) 公司向成都银行申请续贷 5,400,000 元，续贷期限为一年。本次续贷以公司及全资子公司正行致远房产、公司监事会主席傅进春先生与其配偶共同所有的房产做抵押担保，最终实际贷款担保金额为 5,000,000 元。

(2) 公司全资子公司无界沟通向浙江民泰商业银行股份有限公司成都高新支行申请科创贷，贷款金额为人民币 3,000,000 元，贷款期限为 2 年。由公司及相关自然人为本次贷款无偿提供连带责任保证担保。

(3) 公司向浙江民泰商业银行股份有限公司成都高新支行申请贷款 4,000,000 元，贷款期限为 1 年。以公司全资子公司成都原乡的房产提供抵押担保，以及公司关联自然人为本次贷款无偿提供连带责任保证担保。

(4) 关联自然人前董事毛勇、董事简小千女士、董事付晓非先生、监事傅进春、监事曾轲先生按公司《项目跟投管理制度》参与风险代理项目跟投，形成关联交易。2023 年关联自然人无新增跟投金额，按《项目跟投管理制度》向关联自然人退回跟投资金 2,595,869.00 元，截止 2023 年 12 月 31 日按《项目跟投管理制度》关联自然人无可分享的项目收益。

**重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：**

-

**违规关联交易情况**

□适用 √不适用

## 5、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20日	-	挂牌	同业竞争承诺	若正合股份后期拟从事二手房的经纪业务或将业务区域拓展至杭州等蜗居网络服务的范围,则按照公允合理的价格将其持有的蜗居网络的股权转让给正合股份的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年6月8日	-	收购	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	2020年6月8日	-	收购	其他承诺	尽量避免或减少关联交易的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年6月8日	-	收购	其他承诺	保持公众公司独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年6月8日	-	收购	其他承诺	规范运作公众公司的管理能力	正在履行中
公司	2017年4月24日	-	其他	其他承诺	公司挂牌期间,如遇包销项目未完成包销标的销售,公司承诺选择支付风险金或违约金的方式,而不是承购剩余房屋的承诺	正在履行中

## 超期未履行完毕的承诺事项详细情况

所有承诺均正常履行,不存在超期未履行完毕的情形。

## 6、被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
都江堰市玉堂镇中云路77号52栋房产	不动产权	抵押	1,724,511.72	0.48%	流动资金贷款
成都市金牛区抚琴西路89号住宅	不动产权	抵押	1,397,272.28	0.39%	流动资金贷款
昆明市官渡区博颐城A3地块一层商铺	不动产权	抵押	6,000,000.00	1.66%	流动资金贷款
总计	-	-	9,121,784.00	2.53%	-

**资产权利受限事项对公司的影响：**

被抵押资产占总资产的比例为 2.53%，不会对公司经营造成影响。

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	113,210,997	100.00%	0	113,210,997	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	48,195,000	42.57%	0	48,195,000	42.57%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3	0.00%	0	3	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		113,211,000	-	0	113,211,000	-
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%	期末持有无限售股份数量	期末持有有限售股份数量	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	四川正合技术创新服务有限公司	48,195,000	0	48,195,000	42.5710%	0	48,195,000	0	0
2	成都素朴文化传播有限公司	25,685,000	0	25,685,000	22.6877%	0	25,685,000	0	0
3	成都正行致远企业管理咨询	10,851,000	-303,000	10,548,000	9.3171%	3	10,547,997	0	0



	中心（有限合伙）								
4	王武	6,942,500	0	6,942,500	6.1324%	0	6,942,500	0	0
5	卓慧（成都）企业管理合伙企业（有限合伙）	5,940,000	0	5,940,000	5.2468%	0	5,940,000	0	0
6	成都城事营销策划有限公司	5,670,000	0	5,670,000	5.0083%	0	5,670,000	5,000,000	0
7	上海迎水投资管理有限公司—迎水聚宝4号私募证券投资基金	3,207,000	0	3,207,000	2.8328%	0	3,207,000	0	0
8	周朝辉	2,463,000	0	2,463,000	2.1756%	0	2,463,000	0	0
9	王自华	2,362,500	0	2,362,500	2.0868%	0	2,362,500	0	0
10	成都良知博雅资产管理有限公司	793,000	0	793,000	0.7005%	0	793,000	0	0
	<b>合计</b>	<b>112,109,000</b>	<b>-303,000</b>	<b>111,806,000</b>	<b>98.7590%</b>	<b>3</b>	<b>111,805,997</b>	<b>5,000,000</b>	<b>0</b>

普通股前十名股东间相互关系说明：

四川正合技术创新服务有限公司实际控制成都城事营销策划有限公司；  
成都素朴文化传播有限公司控股股东简小千与周朝辉为夫妻关系。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （一）控股股东情况

公司控股股东为四川正合技术创新服务有限公司，法定代表人毛子涵，成立于 2007 年 6 月 26 日，社会统一信用代码为 91510124663021814U，注册资本人民币 3000 万元。

截至报告期末，四川正合技术创新服务有限公司持有正合股份 42.57% 的股份，除此之外，四川正合技术创新服务有限公司通过成都城事营销策划有限公司控制正合股份 5.01% 的股份，综上，四川正合技术创新服务有限公司合计持有正合股份 47.58% 的股份。

### （二）实际控制人情况

公司实际控制人为毛子涵先生，中国香港籍，具有香港永久性居留权，通过四川正合技术创新服

务有限公司、成都城事营销策划有限公司间接持有公司股份总计 53,865,000 股，占比约 47.58%。

### 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

#### (一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

#### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

### 六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

### 七、 权益分派情况

#### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

#### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第六节 公司治理

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例 %
				起始日期	终止日期				
简小千	董事	女	1967 年 2 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
简小千	董事长、总经理	女	1967 年 2 月	2021 年 12 月 14 日	2024 年 6 月 13 日	0	0	0	0%
付晓非	董事、财务负责人	男	1972 年 9 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
付晓非	董事会秘书	男	1972 年 9 月	2021 年 12 月 2 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
曾轲	董事	男	1983 年 8 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
周文宏	董事	女	1975 年 11 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
杨奕锋	董事	男	1979 年 4 月	2021 年 9 月 10 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
傅进春	监事、监事会主席	男	1983 年 7 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
黄娜	监事、职工监事	女	1984 年 12 月	2022 年 7 月 22 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%
王恒	监事	男	1981 年 8 月	2021 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 12 日	0	0	0	0%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

简小千女士系公司股东成都素朴文化传播有限公司的执行董事，法定代表人。

简小千女士与公司股东周朝辉先生系夫妻关系。

周文宏女士系公司股东成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）的执行事务合伙人；曾轲、付晓非、杨奕锋、傅进春、黄娜、王恒均系公司股东成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）的有限合伙人。

#### (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
管理人员	234	0	62	172
策划人员	210	173	163	220
销售人员	672	676	744	604
顾问人员	9	6	6	9
其他人员	316	36	142	210
员工总计	1,441	891	1,117	1,215

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	20	18
本科	481	401
专科	833	641
专科以下	107	155
员工总计	1441	1215

## 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

公司员工薪酬包括基本工资、岗位津贴、绩效奖金等，同时依据相关法规，为公司员工缴纳社会保险、公积金。公司本着对外有竞争力、对内公平性的原则，每年根据市场数据进行薪酬政策的有效比对同时对内部的绩效机制进行优化。公司重视员工学习与发展工作，创立正合大学，形成了不同专业岗位在各自的发展通道上的课程体系，包括企业文化类、领导力类、专业力类、职业素养类、管理类等等。

截至报告发出之日，没有需要公司承担费用的离退休职工。

## (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

□适用 √不适用

## 三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	□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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立、更新公司制度、规范公司运作。

公司股东大会、董事会、监事会会议的召集程序、决议程序、表决内容均符合法律法规和《公司章程》以及议事规则的规定，运作规范；公司重大决策的制定能够遵照《公司章程》和相关议事规则规定，通过相关会议审议通过；公司股东、董事、监事能够履行相关权利义务。

公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。

截至报告期末，公司依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。目前公司各项制度执行情况良好，未出现违法、违规现象和重大缺陷情形。

## （二） 监事会对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

## （三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

### 1、业务独立情况

公司的主营业务为代理销售业务和综合顾问业务，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作；公司拥有独立的财务、销售和营销体系，具有独立自主地进行经营活动的权力，包括经营决策权和实施权，独立开展业务，形成了独立完整的业务体系；公司具备面向市场自主经营的能力，不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司独立对外签订合同。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在影响公司独立性的同业竞争或者显失公平的关联交易。公司的业务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务分开。

### 2、资产完整独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截止报告期末，不存在控股股东、实际控制人占用公司资金、资产和其他资源的情形，不存在公司以其资产为控股股东、实际控制人或其他关联方提供债务担保的情形。公司的资产独立、完整，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合用的情形。

### 3、人员独立

公司已经按照国家有关规定建立了独立的人事、工资和福利制度，拥有经营所需的管理人员、策划人员、销售人员等。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司所有高级管理人员及核心技术人员未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与本公司业务相同或相似的公司服务，未进行损害本公司利益的活动。

### 4、财务独立

公司单独设立了财务机构并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务核算独立于股东及任何其他单位或个人，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司依法独立进行纳税申报。公司的财务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的财务

分开。

#### 5、机构独立

公司已按照《公司法》及《公司章程》的规定，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构且独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构干预公司内部组织机构独立运作的情形。公司的机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的机构分开。

综上所述，公司在人员、资产、财务等方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

#### 1、关于会计核算体系

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

#### 2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在日常财务工作中严格管理，强化实施。

#### 3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析公司存在的各种风险因素的前提下，采取事前防范、事中控制、事后分析与评估等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。公司董事会认为，公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

### (三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第七节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	XYZH/2024CDAA6B0050	
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层	
审计报告日期	2024 年 4 月 23 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林苇铭	袁建国
	3 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	8 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	45 万元	

### 审计报告

XYZH/2024CDAA6B0050

成都正合地产顾问股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了成都正合地产顾问股份有限公司（以下简称正合股份）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正合股份 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守



则，我们独立于正合股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2023 度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如正合股份财务报表附注五、29 所述，正合股份收入主要为房地产代理销售服务收入，2023 年度营业收入 3.70 亿元，其中代理费收入 3.37 亿元，由于代理费收入是正合股份的关键业绩指标之一，收入确认是否适当对正合股份经营成果产生重大影响。因此我们将代理费收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>2023 年度财务报表审计中，主要执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。</li> <li>2、通过审阅销售合同及与管理层的访谈，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定。</li> <li>3、结合相关合同执行实质性分析程序。</li> <li>4、对本年记录的收入交易选取样本，检查与收入确认相关的支持性文件，包括开发商确认的结算单、发票等。</li> <li>5、选取样本执行函证程序以确认应收账款余额和销售收入金额。</li> </ol>

### 四、 其他信息

正合股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括正合股份 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估正合股份的持续经营能力，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正合股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正合股份的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对正合股份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正合股份不能持续经营。

（5）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。

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

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

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

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：林苇铭（项目合伙人）

中国注册会计师：袁建国

中国 北京

二〇二四年四月二十三日

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	96,036,121.14	48,052,193.99
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、2	76,452,452.04	123,683,138.10
应收款项融资	-	-	-
预付款项	五、4	4,157,456.15	2,983,264.25

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、3	99,794,891.96	179,505,018.45
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	五、5	1,776,528.30	1,583,845.23
<b>流动资产合计</b>	-	<b>278,217,449.59</b>	<b>355,807,460.02</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	五、6	4,065,472.01	13,541,586.45
固定资产	五、7	18,855,770.63	4,074,634.57
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	五、8	14,362,413.99	13,735,323.54
无形资产	五、9	847,632.49	1,145,234.55
开发支出	-	-	-
商誉	五、10	-	-
长期待摊费用	五、11	2,070,947.76	2,758,784.68
递延所得税资产	五、12	36,651,199.88	25,353,010.96
其他非流动资产	五、13	5,855,575.00	732,010.00
<b>非流动资产合计</b>	-	<b>82,709,011.76</b>	<b>61,340,584.75</b>
<b>资产总计</b>	-	<b>360,926,461.35</b>	<b>417,148,044.77</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、15	9,014,336.67	-
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、16	2,667,408.05	3,650,576.92

预收款项	-	-	-
合同负债	五、18	5,724,239.76	2,608,668.75
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、19	33,113,984.64	30,397,966.69
应交税费	五、20	11,100,184.97	7,797,907.68
其他应付款	五、17	6,892,028.35	14,914,608.71
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	五、17.1	1,200,892.56	1,200,892.56
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、21	3,065,306.43	3,975,507.28
其他流动负债	五、22	441,631.25	154,144.65
<b>流动负债合计</b>	-	<b>72,019,120.12</b>	<b>63,499,380.68</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	五、23	3,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	五、24	12,016,406.02	9,939,771.73
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	五、12	3,549,822.64	3,343,063.70
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	-	<b>18,566,228.66</b>	<b>13,282,835.43</b>
<b>负债合计</b>	-	<b>90,585,348.78</b>	<b>76,782,216.11</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、25	113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	五、26	19,351,279.21	19,351,279.21
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	五、27	15,383,067.75	15,383,067.75
一般风险准备	-	-	-

未分配利润	五、28	123,121,611.78	190,981,080.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-	271,066,958.74	338,926,427.60
少数股东权益	-	-725,846.17	1,439,401.06
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	-	<b>270,341,112.57</b>	<b>340,365,828.66</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	-	<b>360,926,461.35</b>	<b>417,148,044.77</b>

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

**(二) 母公司资产负债表**

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	-	78,882,915.36	33,223,268.84
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	十六、1	58,790,743.62	61,621,216.69
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	1,991,723.05	120,250.66
其他应收款	十六、2	297,897,489.86	332,908,281.57
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	十六、2.1	30,000,000.00	30,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	75,015.37	-
<b>流动资产合计</b>	-	<b>437,637,887.26</b>	<b>427,873,017.76</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	十六、3	15,178,900.00	15,178,900.00
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	-	2,079,895.63	1,944,556.74
在建工程	-	-	-

生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	6,075,680.51	2,733,895.48
无形资产	-	847,632.49	1,145,234.55
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	124,113.05
递延所得税资产	-	20,374,310.69	10,068,011.93
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	-	44,556,419.32	31,194,711.75
<b>资产总计</b>	-	482,194,306.58	459,067,729.51
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	9,014,336.67	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	14,407,801.40	219,023.98
预收款项	-	-	-
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	-	18,467,092.91	15,413,258.10
应交税费	-	2,308,172.81	4,160,458.38
其他应付款	-	206,360,047.76	183,111,818.01
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
合同负债	-	1,501,970.75	1,100,806.61
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,302,720.60	1,354,492.60
其他流动负债	-	90,118.25	66,048.39
<b>流动负债合计</b>	-	253,452,261.15	205,425,906.07
<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	-	5,176,111.25	1,409,752.83
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	-	1,518,920.13	683,473.87
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	-	6,695,031.38	2,093,226.70
<b>负债合计</b>	-	260,147,292.53	207,519,132.77

<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	-	113,211,000.00	113,211,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	21,989,409.96	21,989,409.96
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	15,383,067.75	15,383,067.75
一般风险准备			
未分配利润	-	71,463,536.34	100,965,119.03
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	-	<b>222,047,014.05</b>	<b>251,548,596.74</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	-	<b>482,194,306.58</b>	<b>459,067,729.51</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、营业总收入</b>	-	369,787,163.22	349,474,604.38
其中：营业收入	五、29	369,787,163.22	349,474,604.38
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	-	329,933,365.58	321,346,731.10
其中：营业成本	五、29	284,277,037.65	269,005,769.68
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、30	1,966,712.60	1,733,036.95
销售费用	五、31	9,361,446.97	11,560,289.08
管理费用	五、32	33,066,116.54	38,231,555.52
研发费用	五、33	1,217,765.16	600,535.57
财务费用	五、34	44,286.66	215,544.30
其中：利息费用	-	898,945.31	632,913.60
利息收入	-	891,716.73	488,382.19
加：其他收益	五、35	2,281,553.25	1,603,394.91



投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	3,809,663.18	-1,956,359.72
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、37	-114,767,414.71	-86,317,508.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-2,793,610.66	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	819,192.87	-116,552.95
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-	-70,796,818.43	-58,659,152.66
加：营业外收入	五、40	1,008,243.09	106,508.20
减：营业外支出	五、41	145,412.02	1,629,617.84
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-	-69,933,987.36	-60,182,262.30
减：所得税费用	五、42	-877,448.58	-4,917,833.19
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-	-69,056,538.78	-55,264,429.11
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）	-	-69,056,538.78	-55,264,429.11
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）	-	-1,197,069.92	1,392,847.09
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-67,859,468.86	-56,657,276.20
<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>	-	-69,056,538.78	-55,264,429.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-67,859,468.86	-56,657,276.20
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-1,197,069.92	1,392,847.09
<b>八、每股收益：</b>	-	-	-
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-0.60	-0.50
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-0.60	-0.50

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、营业收入</b>	十六、4	215,417,959.86	170,674,035.89
减：营业成本	十六、4	186,439,203.56	133,838,731.14
税金及附加	-	1,230,298.88	1,165,442.14
销售费用	-	2,912,523.79	2,894,932.16
管理费用	-	19,396,347.21	19,809,629.25
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-392,951.06	-127,117.82
其中：利息费用	-	466,818.68	305,947.18
利息收入	-	866,035.15	439,999.76
加：其他收益	-	952,655.67	452,525.33
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）	-	-44,304,272.05	-24,680,967.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	34,517.90	-221,139.73
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-	-37,484,561.00	-11,357,162.45
加：营业外收入	-	446,560.88	35,984.86
减：营业外支出	-	35,453.54	1,104,459.96
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-	-37,073,453.66	-12,425,637.55
减：所得税费用	-	-7,571,870.97	-4,294,146.93
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-	-29,501,582.69	-8,131,490.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-29,501,582.69	-8,131,490.62
（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>	-	-29,501,582.69	-8,131,490.62
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	382,615,733.29	331,099,903.56
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	-	899,640.49	2,023.14
收到其他与经营活动有关的现金	五、43	19,491,626.23	101,514,634.82
<b>经营活动现金流入小计</b>	-	403,007,000.01	432,616,561.52
购买商品、接受劳务支付的现金	-	122,088,605.96	96,056,792.41
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	-	189,176,184.94	218,098,175.45
支付的各项税费	-	24,835,207.67	23,001,544.21
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	37,847,261.69	137,782,755.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	-	373,947,260.26	474,939,267.56
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-	29,059,739.75	-42,322,706.04
<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	五、43	3,885,263.24	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11,247,920.99	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,480,129.35	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、43	-	3,724,039.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	16,613,313.58	3,724,039.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,077,517.60	5,069,098.67
投资支付的现金	-	-	2,080,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	16,396.37
支付其他与投资活动有关的现金	五、43	3,660,637.14	39,942.60
<b>投资活动现金流出小计</b>	-	4,738,154.74	7,205,437.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	11,875,158.84	-3,481,398.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	3,540,000.00
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	-	12,000,000.00	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、43	-	614,400.00

<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	12,000,000.00	4,154,400.00
偿还债务支付的现金	-	-	5,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	442,249.31	907,333.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	692,008.10
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	4,514,482.06	4,796,943.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	4,956,731.37	11,104,276.16
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	7,043,268.63	-6,949,876.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-	47,978,167.22	-52,753,980.84
加：期初现金及现金等价物余额	-	46,540,736.24	99,294,717.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	-	94,518,903.46	46,540,736.24

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

**(六) 母公司现金流量表**

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	226,146,487.96	182,540,910.56
收到的税费返还	-	328,900.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	135,403,325.06	185,118,673.90
<b>经营活动现金流入小计</b>	-	361,878,713.02	367,659,584.46
购买商品、接受劳务支付的现金	-	62,617,841.27	24,726,313.79
支付给职工以及为职工支付的现金	-	121,129,669.84	129,685,193.22
支付的各项税费	-	14,790,615.63	13,333,079.87
支付其他与经营活动有关的现金	-	124,279,964.39	232,380,232.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	-	322,818,091.13	400,124,819.47
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-	39,060,621.89	-32,465,235.01
<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	-	325,162.46	-
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>	-	325,162.46	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	-325,162.46	-
<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	-	9,000,000.00	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	9,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	-	-	5,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	283,849.31	215,325.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,791,963.60	1,797,327.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	2,075,812.91	7,412,652.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	6,924,187.09	-7,412,652.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-	45,659,646.52	-39,877,887.01
加：期初现金及现金等价物余额	-	33,223,268.84	73,101,155.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	-	78,882,915.36	33,223,268.84

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	190,934,848.89	1,444,789.52	340,324,985.37
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,231.75	-5,388.46	40,843.29
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	190,981,080.64	1,439,401.06	340,365,828.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,859,468.86	-2,165,247.23	-70,024,716.09
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,859,468.86	-1,197,069.92	-69,056,538.78
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-968,177.31	-968,177.31



四、本年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	123,121,611.78	-725,846.17	270,341,112.57
----------	----------------	---	---	---	---------------	---	---	---	---------------	---	----------------	-------------	----------------

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	247,619,228.07	-788,367.86	394,776,207.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,128.77	112.52	19,241.29
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	19,351,279.21	-	-	-	15,383,067.75	-	247,638,356.84	-788,255.34	394,795,448.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,657,276.20	2,227,656.40	-54,429,619.80
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,657,276.20	1,392,847.09	-55,264,429.11
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,594,942.31	1,594,942.31
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,460,000.00	1,460,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134,942.31	134,942.31
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-760,133.00	-760,133.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-760,133.00	-760,133.00
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期末余额</b>	<b>113,211,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,351,279.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,383,067.75</b>	<b>-</b>	<b>190,981,080.64</b>	<b>1,439,401.06</b>	<b>340,365,828.66</b>

法定代表人：简小千

主管会计工作负责人：付晓非

会计机构负责人：罗庆

## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		100,965,119.03	251,548,596.74
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		100,965,119.03	251,548,596.74
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-29,501,582.69	-29,501,582.69
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-29,501,582.69	-29,501,582.69
(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>	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		71,463,536.34	222,047,014.05

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		109,096,609.65	259,680,087.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
二、本年期初余额	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		109,096,609.65	259,680,087.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-8,131,490.62	-8,131,490.62
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-8,131,490.62	-8,131,490.62
(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>	113,211,000.00	-	-	-	21,989,409.96	-	-	-	15,383,067.75		100,965,119.03	251,548,596.74

## 一、 公司的基本情况

成都正合地产顾问股份有限公司（以下简称本公司或公司，在包含子公司时统称本集团）成立于 2000 年 12 月 19 日，注册地址为四川省成都市青羊区红星路一段 86 号 1 栋 221 室、321 室（自编号）。本公司为全国中小企业股份转让系统挂牌企业。

本集团属房地产行业，主要从事房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询业务。

本财务报表于 2024 年 4 月 23 日由本公司董事会批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则），以及中国证券监督管理委员会（以下简称证监会）《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

### 2. 持续经营

本集团对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

## 三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3. 营业周期

本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

## 5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回、核销金额占各项应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
本期重要的应收款项核销	单项收回或转回、核销金额占各项应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
账龄超过 1 年重要的应付账款	单项金额超过 500 万元的
账龄超过 1 年的重要的预收款项及合同负债/其他应付款	单项金额超过 500 万元的
重要的投资活动	对外投资金额超过 500 万
重要或有事项/日后事项/其他重要事项	金额超过净资产的 5%的或涉及重组、并购等性质重要的事项。

## 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

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

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，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

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

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。



## 7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，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。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

## 8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9. 金融资产和金融负债

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：1) 收取金融资产现金流量的权利届满；2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融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，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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。

### (2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异，对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。目前本集团无该类金融资产。

#### (3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（4）金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征主要为应收款项账龄。本集团将合并范围内关联方的应收款项作为低风险组合，不计提坏账。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

#### 1) 应收款项的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款等应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于应收款项，本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单项确定其信用损失及合并范围内关联方款项外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率等，本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

应收账款的组合类别及确定依据：本集团根据应收账款的账龄、款项性质、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款，本集团判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团以账龄组合为基础评估其预期信用损失。本集团根据收入确认日期确定账龄。

针对应收账款本集团依据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息对预期信用损失进行测试，测试结果与原有会计估计并无重大差异，故本年度未进行调整，本集团应收账款预期信用损失的会计估计为：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内	5
1—2 年	30
2 年以上	100

#### 2) 其他应收款的减值测试方法

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。除将合并范围内关联方的应收款项作为低风险组合不计提坏账外，其余款项在每个资产负债表日，本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如

果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注“十、1.（2）信用风险”所述。

本集团将应收房地产开发商的销售保证金单独作为一个组合评估信用风险并计提逾期信用损失，本期对于尚未达到合同约定收款期的保证金按照 5%的违约损失率计提逾期信用损失。

除此外本年本集团对其他应收款预期信用损失进行测试，测试结果与原有会计估计并无重大差异，故本年度未进行调整，本集团预期信用损失的会计估计为：

账龄	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5
1—2 年	30
2 年以上	100

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 10. 长期股权投资

本集团长期股权投资为对子公司的投资。

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

#### 11. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金而持有的房地产，包括已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	3.00	6.67

#### 12. 固定资产

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋建筑物、运输设备、办公设备及电子设备。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20	3.00	4.85
2	运输设备	4	3.00	24.25
3	办公设备	5	3.00	19.40
4	电子设备	3	3.00	32.33

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### 13. 无形资产

本集团无形资产包括软件等，按取得时的实际成本计量，其中购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；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。

本集团应用软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### 14. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 15. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括装修费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限为 5 年。

#### 16. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

#### 17. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿产生，在辞退职工时确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付补偿款，按适当的折现率折现后计入当期损益。

#### 18. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

#### 19. 收入确认原则和计量方法

本集团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的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本集团的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等。

##### （1）房地产代理销售收入

主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

##### （2）房地产顾问策划收入

本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。本集团在收到预付款时作为合同负债入账；本集团在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的款项及按合同约定的收款金额确认顾问策划业务收入的实现。

##### （3）酒店服务收入

本集团酒店服务收入，在当酒店向客户提供了服务并有权收取相应费用时，确认相应的收入。



## 20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量。对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年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，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团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的。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、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。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

## 22. 租赁

### （1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

### （2）本集团作为承租人

#### 1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（属于为生产存货而发生的除外）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的

行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

## (3) 本集团为出租人

本集团作为出租人，如果一项租赁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，本集团将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

### 1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，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损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 23. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对于单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，按照解释 16 号及《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行追溯调整。

本集团依据前述会计政策变更调整 2023 年年初财务报表相关项目金额，列报项目主要影响如下：

#### ① 合并比较财务报表的相关项目调整如下

受影响的 项目	2022 年 12 月 31 日 (2022 年 1-12 月)			2022 年 1 月 1 日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	21,969,103.97	3,383,906.99	25,353,010.96	12,644,475.16	2,805,623.08	15,450,098.24
递延所得税负债		3,343,063.70	3,343,063.70		2,786,381.79	2,786,381.79
未分配利润	190,934,848.89	46,231.75	190,981,080.64	247,619,228.07	19,128.77	247,638,356.84
少数股东权益	1,444,789.52	-5,388.46	1,439,401.06	-788,367.86	112.52	-788,255.34
所得税费用	-4,896,231.19	-21,602.00	-4,917,833.19			
净利润	-55,286,031.11	21,602.00	-55,264,429.11			
其中:归属于母公司净利润	-56,684,379.18	27,102.98	-56,657,276.20			
少数股东损益	1,398,348.07	-5,500.98	1,392,847.09			

#### ② 母公司比较财务报表的相关项目调整如下

受影响的项目	2022 年 12 月 31 日			2022 年 1 月 1 日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	9,384,538.06	683,473.87	10,068,011.93			

受影响的项目	2022 年 12 月 31 日			2022 年 1 月 1 日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
递延所得税负债		683,473.87	683,473.87			

## (2) 重要会计估计变更

本集团本年无会计估计变更事项。

## 四、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	9%、6%、3%、1%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、3.5%
教育费附加	应纳流转税额	3%、1.5%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、20%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的计缴	1.20%
土地使用税	土地使用面积	10 元/m <sup>2</sup> 、14 元/m <sup>2</sup> 、18 元/m <sup>2</sup> 、30 元/m <sup>2</sup>

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	企业所得税税率
本公司、贵州正合地产顾问有限公司（以下简称贵州正合）、成都道成越信房地产经纪有限公司（以下简称成都道成）、成都无界沟通科技有限公司（以下简称无界沟通）	25%
西安正合地产咨询有限公司（以下简称西安正合）、昆明正合房地产经纪有限公司（以下简称昆明正合）、成都初元盛景文化传媒有限公司（以下简称初元盛景）、成都正行致远文化发展有限公司（以下简称正行致远）、成都正合云智数据科技有限公司（以下简称正合云智）、成都合略信息技术有限公司（以下简称成都合略）、成都原乡商业管理有限公司（以下简称成都原乡）、成都悦熙间白酒店管理有限责任公司（以下简称悦熙间白）、贵州致嘉房地产经纪有限公司（以下简称贵州致嘉）、重庆正合古麦地产顾问有限公司（以下简称重庆正合古麦）	20%
重庆正合嘉地产顾问有限公司（以下简称重庆正合嘉）、西藏华瑜企业管理有限公司（以下简称西藏华瑜）	15%

### 2. 税收优惠

#### (1) 企业所得税

1) 根据财政部、税务总局《进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业（从事国家非限制和

禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业）减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。成都原乡、悦熙间白、正行致远、重庆古麦、西安正合、昆明正合、无界沟通、初元盛景、成都合略满足上述条件，2023 年的企业所得税按小型微利企业的优惠税率计缴。

2) 根据财政部、海关总署、国家税务总局《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。重庆正合嘉于 2018 年 4 月 17 日由重庆市地方税务局征收税务所核准复核上述优惠政策，且以后年度主营未发生变化，2023 年度按 15% 计缴企业所得税。

3) 安置残疾人企业所得税税收优惠，根据《财政部国家税务总局关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》（财税[2009]70 号）和《中华人民共和国企业所得税法》第三十条第（二）项，本公司安置残疾人员，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，在计算应纳税所得额时，按照支付给残疾职工工资的 100% 加计扣除。

## （2）增值税

1) 根据财政部、税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税，成都合略、成都原乡、悦熙间白满足上述条件免征或减征增值税。

2) 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。本公司、重庆正合嘉、贵州正合、西安正合、昆明正合、无界沟通、正行致远、正合云智、成都道成、初元盛景系生活性服务业纳税人，按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

## （3）流转税

自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税法（不含证券交易印花税法）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。成都合略、成都原乡、悦熙间白属于小规模纳税人，西安正合、昆明正合、初元盛景属于小型微利企业，2023 年的流转税按上述优惠税率计缴。

## 五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2023 年 1 月 1 日，“年末”系指 2023 年 12 月 31 日，“本年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	16,240.24	74,273.56
银行存款	96,019,880.90	47,977,920.43
<b>合计</b>	<b>96,036,121.14</b>	<b>48,052,193.99</b>

本集团货币资金年末余额较年初余额增加 47,983,927.15 元，增加 99.86%，主要系本年度回款增加及借入银行借款 1,200 万元所致。

因账户共管使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款	1,517,217.68	1,511,457.75
<b>合计</b>	<b>1,517,217.68</b>	<b>1,511,457.75</b>

### 2. 应收账款

#### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	68,917,819.04	90,653,927.94
1-2 年	26,051,536.88	62,893,567.19
2-3 年	46,522,798.86	44,385,043.80
3 年以上	66,332,225.41	31,829,161.24
其中：3-4 年	43,180,613.43	13,338,079.52
4-5 年	11,502,059.85	12,627,582.53
5 年以上	11,649,552.13	5,863,499.19
<b>合计</b>	<b>207,824,380.19</b>	<b>229,761,700.17</b>

#### (2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	52,728,258.38	25.37	52,728,258.38	100.00	-
按组合计提坏账准备	155,096,121.81	74.63	78,643,669.77	50.71	76,452,452.04
其中：按账龄信用风险特征组合计提坏账准备	155,096,121.81	74.63	78,643,669.77	50.71	76,452,452.04
<b>合计</b>	<b>207,824,380.19</b>	<b>100.00</b>	<b>131,371,928.15</b>	<b>-</b>	<b>76,452,452.04</b>

续表

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	19,644,172.10	8.55	19,644,172.10	100.00	
按组合计提坏账准备	210,117,528.07	91.45	86,434,389.97	41.14	123,683,138.10
其中：按账龄信用风险特征组合计提坏账准备	210,117,528.07	91.45	86,434,389.97	41.14	123,683,138.10
<b>合计</b>	<b>229,761,700.17</b>	<b>100.00</b>	<b>106,078,562.07</b>	<b>-</b>	<b>123,683,138.10</b>

## 1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
四川天昊房地产开发有限公司	10,592,505.09	10,592,505.09	100.00	预计收回可能性小
达州金科宏泰房地产开发有限公司	10,309,737.50	10,309,737.50	100.00	预计收回可能性小
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	8,789,903.33	8,789,903.33	100.00	预计收回可能性小
资阳金泓瑞房地产开发有限公司	5,807,681.58	5,807,681.58	100.00	预计收回可能性小
其他公司汇总	17,228,430.88	17,228,430.88	100.00	预计收回可能性小
<b>合计</b>	<b>52,728,258.38</b>	<b>52,728,258.38</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

续表



名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	10,447,783.33	10,447,783.33	100.00	预计收回可能性小
其他公司汇总	6,623,691.21	6,623,691.21	100.00	预计收回可能性小
合计	17,071,474.54	17,071,474.54	—	—

## 2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	65,157,465.24	3,257,873.27	5.00
1-2 年	20,789,800.10	6,236,940.03	30.00
2-3 年	12,247,534.74	12,247,534.74	100.00
3 年以上	56,901,321.73	56,901,321.73	100.00
合计	155,096,121.81	78,643,669.77	-

## (3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并减少	
账龄组合	86,434,389.97	7,900,192.60	4,236,191.42	11,153,548.28	301,173.10	78,643,669.77
单项计提	19,644,172.10	34,763,766.28		1,679,680.00		52,728,258.38
合计	106,078,562.07	42,663,958.88	4,236,191.42	12,833,228.28	301,173.10	131,371,928.15

## (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
代理费	12,833,228.28

## (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款金额 90,619,011.68 元，占应收账款的比例 43.60%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 79,218,455.19 元。

## 3. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	99,794,891.96	179,505,018.45

项目	年末余额	年初余额
合计	99,794,891.96	179,505,018.45

### 3.1 其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	133,776,314.65	117,661,577.89
保证金	89,168,159.80	113,012,970.34
备用金	715,346.97	1,668,515.50
代垫款	352,837.85	520,383.77
其他	397,521.76	104,926.01
合计	224,410,181.03	232,968,373.51

#### (2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	35,111,768.75	89,146,712.07
1-2年	81,727,728.98	104,015,119.05
2-3年	76,023,896.86	13,887,627.96
3年以上	31,546,786.44	25,918,914.43
其中：3-4年	10,365,089.95	6,498,028.04
4-5年	2,237,500.00	
5年以上	18,944,196.49	19,420,886.39
合计	224,410,181.03	232,968,373.51

#### (3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	103,561,991.98	46.15	102,317,532.68	98.80	1,244,459.30
按组合计提坏账准备	120,848,189.05	53.85	22,297,756.39	18.45	98,550,432.66
其中：保证金组合	25,333,441.73	11.29	1,266,672.09	5.00	24,066,769.64
账龄组合	95,514,747.32	42.56	21,031,084.30	22.02	74,483,663.02
合计	224,410,181.03	100.00	124,615,289.07		99,794,891.96

续表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	130,604,015.78	56.06	47,796,257.85	36.60	82,807,757.93
按组合计提坏账准备	102,364,357.73	43.94	5,667,097.21	5.54	96,697,260.52
其中：保证金组合	100,070,282.45	42.95	5,003,514.11	5.00	95,066,768.34
账龄组合	2,294,075.28	0.98	663,583.10	28.93	1,630,492.18
<b>合计</b>	<b>232,968,373.51</b>	<b>100.00</b>	<b>53,463,355.06</b>	<b>-</b>	<b>179,505,018.45</b>

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆都爵房地产咨询有限公司	71,196,314.65	71,196,314.65	100.00	预计收回可能性小
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	10,951,647.17	10,951,647.17	100.00	预计收回可能性小
贵阳金信建筑工程有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计收回可能性小
成都金瑞盛房地产开发有限公司	5,492,098.84	5,492,098.84	100.00	预计收回可能性小
其他汇总	8,921,931.32	7,677,472.02	86.05	预计收回可能性小
<b>合计</b>	<b>103,561,991.98</b>	<b>102,317,532.68</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

续表

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆都爵房地产咨询有限公司	91,196,314.65	27,358,894.40	30.00	预计收回可能性小
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	10,951,647.17	10,951,647.17	100.00	预计收回可能性小
贵阳金信建筑工程有限公司	7,000,000.00	2,100,000.00	30.00	预计收回可能性小
成都金瑞盛房地产开发有限公司	5,492,098.84	1,647,629.65	30.00	预计收回可能性小
其他汇总	11,141,967.88	4,693,342.08	42.12	预计收回可能性小
<b>合计</b>	<b>125,782,028.54</b>	<b>46,751,513.30</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
保证金组合	25,333,441.73	1,266,672.09	5.00
账龄组合	95,514,747.32	21,031,084.30	
其中：1年以内	31,113,932.97	1,555,696.64	5.00
1-2年	64,179,180.98	19,253,754.29	30.00
2-3年	85,705.39	85,705.39	100.00
3年以上	135,927.98	135,927.98	100.00
合计	120,848,189.05	22,297,756.39	-

组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9（4）。

### 3) 其他应收款坏账准备计提情况

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	5,667,097.21	31,446,328.05	16,349,929.80	53,463,355.06
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-31,446,328.05	31,446,328.05	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	17,036,481.00	533,339.70	54,533,635.13	72,103,455.83
本年转回				
本年转销				
本年核销	401,472.01		545,700.00	947,172.01
其他变动	-4,349.81			-4,349.81
2023年12月31日余额	22,297,756.39	533,339.70	101,784,192.98	124,615,289.07

### (4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并减少	
账龄组合	663,583.10	20,773,323.02		401,472.01	4,349.81	21,031,084.30
保证金组合	5,003,514.11	-3,736,842.02				1,266,672.09
单项计提	47,796,257.85	55,066,974.83		545,700.00		102,317,532.68
合计	53,463,355.06	72,103,455.83		947,172.01		124,615,289.07

### (5) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	947,172.01

## (6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
重庆都爵房地产咨询有限公司	保证金、往来款	176,196,314.65	3 年以内	78.52	92,446,314.65
重庆盛唐叠彩山置业有限公司	保证金	10,951,647.17	3 年以上	4.88	10,951,647.17
贵阳金信建筑工程有限公司	保证金	7,000,000.00	3 年以上	3.12	7,000,000.00
成都金瑞盛房地产开发有限公司	保证金	5,492,098.84	3 年以上	2.45	5,492,098.84
四川西美投资有限公司	保证金	4,122,294.32	2-3 年	1.84	4,122,294.32
合计	-	203,762,354.98	-	90.80	120,012,354.98

## 4. 预付款项

## (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,986,016.12	95.88	2,259,058.52	75.73
1-2 年	168,440.03	4.05	536,684.15	17.99
2-3 年	3,000.00	0.07	177,611.80	5.95
3 年以上			9,909.78	0.33
合计	4,157,456.15	100.00	2,983,264.25	100.00

本集团预付款项年末余额较年初余额增加 1,174,191.90 元，增加 39.36%，主要系年末预付渠道费增加所致。

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 3,737,507.32 元，占预付款项年末余额合计数的比例 89.90%。

## 5. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣增值税	1,717,961.71	1,018,217.13
预缴企业所得税		419,871.64
待摊费用	58,566.59	145,756.46
合计	1,776,528.30	1,583,845.23

## 6. 投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	14,200,591.82	14,200,591.82
2. 本年增加金额		
(1) 购入		
3. 本年减少金额	9,700,690.89	9,700,690.89
(1) 处置		
(2) 其他转出	9,700,690.89	9,700,690.89
4. 年末余额	4,499,900.93	4,499,900.93
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	659,005.37	659,005.37
2. 本年增加金额	682,503.78	682,503.78
(1) 计提或摊销	682,503.78	682,503.78
3. 本年减少金额	907,080.23	907,080.23
(1) 处置		
(2) 其他转出	907,080.23	907,080.23
4. 年末余额	434,428.92	434,428.92
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	4,065,472.01	4,065,472.01
2. 年初账面价值	13,541,586.45	13,541,586.45

本年本集团投资性房地产其他转出系因公司业务战略发生变化，将未出租且暂无意向买家的办公楼转入固定资产。

### (2) 本集团年末存在未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面原值	未办妥产权证书原因
西南上城	3,872,027.88	正在办理中
合计	3,872,027.88	

## 7. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	18,855,770.63	4,074,634.57
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>18,855,770.63</b>	<b>4,074,634.57</b>

## (1) 固定资产明细表

项目	建筑物	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1.年初余额	5,613,214.74	1,294,504.08	1,236,649.57	168,801.35	8,313,169.74
2.本年增加金额	28,580,803.68	64,086.47		296,302.81	28,941,192.96
(1)购置		64,086.47		296,302.81	360,389.28
(2)其他变动	28,580,803.68				28,580,803.68
3.本年减少金额	10,053,831.78	9,323.48		5,247.06	10,068,402.32
(1)处置或报废	10,053,831.78	9,323.48		5,247.06	10,068,402.32
4.年末余额	24,140,186.64	1,349,267.07	1,236,649.57	459,857.10	27,185,960.38
二、累计折旧					
1.年初余额	1,777,348.88	1,121,137.66	1,199,550.08	140,498.55	4,238,535.17
2.本年增加金额	1,180,207.85	94,701.48		35,416.25	1,310,325.58
(1)计提	273,127.62	94,701.48		35,416.25	403,245.35
(2)其他变动	907,080.23				907,080.23
3.本年减少金额		7,296.95		4,984.71	12,281.66
(1)处置或报废		7,296.95		4,984.71	12,281.66
4.年末余额	2,957,556.73	1,208,542.20	1,199,550.08	170,930.08	5,536,579.09
三、减值准备	2,793,610.66				2,793,610.66
1.年初余额					
2.本年增加金额	2,793,610.66				2,793,610.66
3.本年减少金额					
4.年末余额	2,793,610.66				2,793,610.66
四、账面价值					
1.年末账面价值	18,389,019.25	140,724.87	37,099.49	288,927.02	18,855,770.63
2.年初账面价值	3,835,865.86	173,366.42	37,099.49	28,302.80	4,074,634.57

## (2) 年末闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋建筑物	20,817,694.76	1,359,576.57	2,793,610.66	16,664,507.53	
合计	20,817,694.76	1,359,576.57	2,793,610.66	16,664,507.53	

## (3) 本集团本年度无未办妥产权证书的固定资产

## (4) 固定资产的减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
昆明北大资源一期商铺	8,793,610.66	6,000,000.00	2,793,610.66	专业销售人员评估	单价	房产位置、周边配套情况
合计	8,793,610.66	6,000,000.00	2,793,610.66	—	—	—

## 8. 使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	21,540,572.60	21,540,572.60
2. 本年增加金额	8,898,281.84	8,898,281.84
(1) 租入	8,898,281.84	8,898,281.84
3. 本年减少金额	11,297,533.25	11,297,533.25
(1) 处置	11,297,533.25	11,297,533.25
4. 年末余额	19,141,321.19	19,141,321.19
二、累计折旧		
1. 年初余额	7,805,249.06	7,805,249.06
2. 本年增加金额	3,868,942.64	3,868,942.64
(1) 计提	3,868,942.64	3,868,942.64
3. 本年减少金额	6,895,284.50	6,895,284.50
(1) 处置	6,895,284.50	6,895,284.50
4. 年末余额	4,778,907.20	4,778,907.20
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	14,362,413.99	14,362,413.99
2. 年初账面价值	13,735,323.54	13,735,323.54

## 9. 无形资产



项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,616,384.94	4,616,384.94
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额	174,067.00	174,067.00
4. 年末余额	4,442,317.94	4,442,317.94
二、累计摊销		
1. 年初余额	3,471,150.39	3,471,150.39
2. 本年增加金额	297,602.06	297,602.06
其中：计提	297,602.06	297,602.06
3. 本年减少金额	174,067.00	174,067.00
4. 年末余额	3,594,685.45	3,594,685.45
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	847,632.49	847,632.49
2. 年初账面价值	1,145,234.55	1,145,234.55

## 10. 商誉

## (1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	490,000.00					490,000.00

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
重庆正合古麦	490,000.00					490,000.00
合计	490,000.00					490,000.00

## 11. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
办公室装修费	221,920.03	195,152.42	417,072.45		
酒店装修费	2,536,864.65	715,000.00	1,180,916.89		2,070,947.76
合计	2,758,784.68	910,152.42	1,597,989.34		2,070,947.76

## 12. 递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	151,662,958.19	32,507,155.63	108,692,650.41	21,925,579.47
可抵扣亏损	1,665,102.50	416,275.63	109,184.78	27,296.20
租赁负债	15,075,112.45	3,727,768.62	14,020,679.67	3,400,135.29
合计	168,403,173.14	36,651,199.88	122,822,514.86	25,353,010.96

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	14,362,413.99	3,549,822.64	13,735,323.54	3,343,063.70
合计	14,362,413.99	3,549,822.64	13,735,323.54	3,343,063.70

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	80,726,717.28	27,659,790.10
其中：坏账准备	80,726,717.28	27,659,790.10
可抵扣亏损	61,223,685.73	67,681,258.69
合计	141,950,403.01	95,341,048.79

注：因子公司重庆正合古麦、无界沟通、正行致远、同行汇智、正合云智、初元盛景、成都合略、成都原乡、悦熙间白和西藏华瑜未来能否取得足够的应纳税所得额，具有较大不确定性，故对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2024	20,285,646.24	26,513,403.63	
2025	3,687,826.59	3,725,678.94	
2026	12,774,054.35	13,342,511.35	
2027	12,029,585.38	12,516,266.87	
2028	12,446,573.17	2,112,946.41	
合计	61,223,685.73	58,210,807.20	

注：根据财政部、税务总局发布《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（2020 年第 8 号）；财政部、税务总局发布《关于电影等行业税费支持政策的公告》（2020 年第 25 号），将影响较大的困难行业企业（交通运输、餐饮、住宿、旅游）以及电影行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。悦熙间白 2020 年度发生的亏损可抵扣年限至 2028 年。

根据《财政部税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》（财税〔2018〕76 号）规定，自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格（以下统称资格）的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。无界沟通 2018 年度发生的亏损可抵扣年限至 2028 年。

### 13. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
抵债房产	5,855,575.00	732,010.00
合计	5,855,575.00	732,010.00

1、本公司、成都原乡于 2022 年 11 月 22 日与成都蓝润锦鸿实业有限公司签订了《抵房合同》，并支付差价 43,327.44 元，购买蓝润置汇广场 5 栋 1030 号办公用房，总面积为 53.77 m<sup>2</sup>，总价为 732,010.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日前述房屋尚未交付。

2、昆明正合与云南辰源投资有限公司（以下简称云南辰源）及成都市立成房地产有限责任公司（以下简称成都立成）签订《协议书》，将成都立成名下的成都立成玉玺项目 2 期 2 批次和三期【33】栋独立沿街商业【101】号-【104】号房，房屋总价值 5,123,565.00 元销售给昆明正合，以抵销云南辰源及其关联方所欠的昆明正合佣金，截止 2023 年 12 月 31 日前述房屋尚未交付，该项目尚未办理权证。

### 14. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末				年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,517,217.68	1,517,217.68	使用受限	共管账户	1,511,457.75	1,511,457.75	使用受限	共管账户
固定资产	9,121,784.00	9,121,784.00	抵押受限	抵押受限				
合计	10,639,001.68	10,639,001.68	—	—	1,511,457.75	1,511,457.75	—	—

### 15. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	9,000,000.00	
借款利息	14,336.67	
<b>合计</b>	<b>9,014,336.67</b>	

本集团年末抵押借款系：

(1) 本公司向成都银行股份有限公司抚琴支行借款 500.00 万元，借款期限为 2023 年 1 月 3 日至 2024 年 1 月 2 日。该笔借款以本公司川(2018)都江堰市不动产权第 0042605 号房屋建筑物（账面价值 1,724,511.72 元）和正行致远川(2020)成都市不动产权第 0058126 号房屋建筑物（账面价值 1,397,272.28 元）为抵押物，同时由毛勇、傅进春、丁婷、本公司及正行致远提供最高额 500.00 万元连带责任保证担保，保证期间自 2021 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日。

(2) 本公司向浙江民泰商业银行股份有限公司成都高新支行借款 400.00 万元，其中第一笔借款 260.00 万元期限为 2023 年 7 月 28 日至 2024 年 7 月 5 日，第二笔借款 140.00 万元的期限为 2023 年 8 月 14 日至 2024 年 8 月 5 日。

上述两笔借款以成都原乡的云(2021)官渡区不动产权第 0688033 号、0154670 号、0688031 号、0154660 号、0154688 号、0688032 号、0154674 号、0688015 号、0688050 号、0164684 号房屋建筑物（账面价值 6,000,000.00 元）为抵押物，同时简小千、毛勇、付晓非、毛子涵、成都原乡提供最高额 400.00 万元连带责任保证担保，保证期间自 2023 年 7 月 18 日至 2026 年 7 月 18 日。

## 16. 应付账款

### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
服务费	2,667,408.05	3,650,576.92
<b>合计</b>	<b>2,667,408.05</b>	<b>3,650,576.92</b>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：无

## 17. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	1,200,892.56	1,200,892.56
其他应付款	5,691,135.79	13,713,716.15
<b>合计</b>	<b>6,892,028.35</b>	<b>14,914,608.71</b>

### 17.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	1,200,892.56	1,200,892.56
合计	1,200,892.56	1,200,892.56

## 17.2 其他应付款

### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
代垫款	3,362,439.19	1,131,201.14
往来款	422,400.00	500,000.00
跟投款	139,180.68	3,724,039.00
保证金	50,100.00	17,492.45
代收房款		6,644,990.35
其他	1,717,015.92	1,695,993.21
合计	5,691,135.79	13,713,716.15

本集团其他应付款年末较年初减少 8,022,580.36 元，减少 58.50%，主要系本年度退回跟投款及代收房款冲减应收保证金所致。

跟投款系本集团员工按照《项目跟投管理制度》参与风险代理项目而支付的项目投资款与退还跟投本金的余额，2023 年度无新增跟投资金，2023 年向员工退还跟投资金 3,584,858.32 元。在项目经营性现金流为正且有富余资金时跟投员工按实际投入资金权益比例回收投入本金，具体情况详见本附注十一、2（2）所述。

(2) 本集团年末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

## 18. 合同负债

### (1) 按款项列示

项目	年末余额	年初余额
渠道佣金	4,671,884.16	1,491,336.29
顾问费	1,052,355.60	1,117,332.46
合计	5,724,239.76	2,608,668.75

本集团合同负债年末余额较年初余额增加 3,115,571.01 元，增加 119.43%，主要系预收开发商渠道佣金增加所致。

(2) 本集团年末不存在账龄超过 1 年的重要合同负债。

## 19. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	30,094,169.46	179,232,464.00	176,314,770.95	33,011,862.51
离职后福利-设定提存计划	303,797.23	10,368,101.89	10,569,776.99	102,122.13
辞退福利		1,185,697.00	1,185,697.00	
<b>合计</b>	<b>30,397,966.69</b>	<b>190,786,262.89</b>	<b>188,070,244.94</b>	<b>33,113,984.64</b>

## (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	26,250,500.05	169,083,125.23	166,024,739.64	29,308,885.64
职工福利费		483,389.99	483,389.99	
社会保险费	147,697.97	5,516,916.60	5,628,598.42	36,016.15
其中：医疗保险费	129,273.27	4,901,897.16	5,001,683.23	29,487.20
工伤保险费	10,592.59	179,993.85	189,808.46	777.98
生育保险费	2,968.54	97,454.59	97,101.07	3,322.06
大病医疗补充保险	4,863.57	337,571.00	340,005.66	2,428.91
住房公积金	47,134.00	2,154,809.95	2,187,935.45	14,008.50
工会经费和职工教育经费	3,648,837.44	1,994,222.23	1,990,107.45	3,652,952.22
<b>合计</b>	<b>30,094,169.46</b>	<b>179,232,464.00</b>	<b>176,314,770.95</b>	<b>33,011,862.51</b>

## (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	269,642.63	9,984,992.10	10,178,602.51	76,032.22
失业保险费	34,154.60	383,109.79	391,174.48	26,089.91
<b>合计</b>	<b>303,797.23</b>	<b>10,368,101.89</b>	<b>10,569,776.99</b>	<b>102,122.13</b>

## 20. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	9,695,853.35	4,659,518.57
增值税	672,821.82	2,039,350.69
个人所得税	637,637.45	873,944.74
城市维护建设税	35,725.59	130,095.26
房产税	29,325.86	
教育费附加	15,899.99	56,339.85
地方教育费附加	10,207.31	37,167.46
其他	2,713.60	1,491.11

项目	年末余额	年初余额
合计	11,100,184.97	7,797,907.68

## 21. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	3,058,706.43	3,975,507.28
一年内到期的长期借款利息	6,600.00	
合计	3,065,306.43	3,975,507.28

## 22. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待结转增值税销项税额	441,631.25	154,144.65
合计	441,631.25	154,144.65

## 23. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	3,000,000.00	
合计	3,000,000.00	

成都无界向浙江民泰商业银行股份有限公司成都高新支行借款 300.00 万元，借款期限为 2023 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 5 日，到期一次性还本，由本公司、杨奕锋、简小千、毛勇、付晓非、毛子涵提供连带责任保证担保，保证期间为 2023 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 9 日。

## 24. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	12,833,138.95	10,496,675.33
租赁负债未确认融资费用	816,732.93	556,903.60
合计	12,016,406.02	9,939,771.73

## 25. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	113,211,000.00						113,211,000.00

## 26. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,187,582.52			8,187,582.52

其他资本公积	11,163,696.69			11,163,696.69
合计	19,351,279.21			19,351,279.21

## 27. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	15,383,067.75			15,383,067.75
合计	15,383,067.75			15,383,067.75

## 28. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	190,934,848.89	247,619,228.07
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	46,231.75	19,128.77
其中：《企业会计准则》及相关新规定追溯调整	46,231.75	19,128.77
调整后年初未分配利润	190,981,080.64	247,638,356.84
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-67,859,468.86	-56,657,276.20
减：提取法定盈余公积		
本年年末余额	123,121,611.78	190,981,080.64

## 29. 营业收入、营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	369,454,216.41	284,266,468.05	349,471,208.16	268,990,182.48
其他业务	332,946.81	10,569.60	3,396.22	15,587.20
合计	369,787,163.22	284,277,037.65	349,474,604.38	269,005,769.68

## (2) 主营业务-按产品分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
代理费收入	336,852,164.06	257,515,424.04	307,646,170.48	232,086,068.82
顾问费及其他收入	32,602,052.35	26,751,044.01	41,825,037.68	36,904,113.66
合计	369,454,216.41	284,266,468.05	349,471,208.16	268,990,182.48

## (3) 与履约义务相关的信息



项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
代理服务、顾问服务	服务完成时	按照合同约定结算时点,双方结算确认后一次性付款	代理服务、顾问服务	是	无	无
酒店服务	服务完成时	提供服务后一次性付款	酒店服务	是	无	无
合计	—	—	—	—	—	—

#### (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

本集团代理服务业务在相关服务已经提供，按照合同约定的代理费率以及实际成交的房产金额与客户进行结算，即本集团有权对该履约义务下已提供的服务向客户发出结算单，且经客户确认后的结算单能够代表本集团累计至今已履约部分转移给客户的价值，故根据《企业会计准则第 14 号—收入》相关规定，无需披露该项履约义务分摊至剩余履约义务的交易价格相关信息。

### 30. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	1,051,913.01	979,487.38
教育费附加	450,380.15	418,658.55
地方教育费附加	300,253.17	279,105.59
房产税	138,845.24	40,198.27
印花税	10,734.02	4,169.10
土地使用税	2,640.28	1,626.30
其他	11,946.73	9,791.76
合计	1,966,712.60	1,733,036.95

### 31. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	7,240,021.92	10,094,331.85
咨询费	1,100,334.54	659,759.54
业务宣传费	287,452.35	379,199.12
业务招待费	148,605.86	142,612.32
办公费等其他费用	585,032.30	284,386.25
合计	9,361,446.97	11,560,289.08

### 32. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	20,491,647.20	25,699,820.70
使用权资产折旧费	3,027,865.24	3,577,339.31
服务咨询费	2,157,341.12	1,661,407.31
折旧及摊销费	1,410,450.70	1,532,096.40
房租物业及水电费	1,147,360.80	1,119,618.92
中介机构费	901,213.58	1,322,323.06
业务招待费	564,637.98	438,174.75
差旅费	245,420.84	86,359.93
会务费	211,556.37	287,860.69
办公费等其他费用	2,908,622.71	2,506,554.45
<b>合计</b>	<b>33,066,116.54</b>	<b>38,231,555.52</b>

### 33. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,217,765.16	598,276.90
差旅费		2,258.67
<b>合计</b>	<b>1,217,765.16</b>	<b>600,535.57</b>

### 34. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	898,945.31	632,913.60
减：利息收入	891,716.73	488,382.19
加：其他支出	37,058.08	71,012.89
<b>合计</b>	<b>44,286.66</b>	<b>215,544.30</b>

### 35. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
进项税加计扣除及退税	633,141.85	509,062.26
个税手续费返还	176,316.27	283,679.53
其他与日常活动相关的补贴及 税收减免	1,472,095.13	810,653.12
<b>合计</b>	<b>2,281,553.25</b>	<b>1,603,394.91</b>

### 36. 投资收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	205,244.59	-1,956,359.72
债务重组收益	3,604,418.59	
<b>合计</b>	<b>3,809,663.18</b>	<b>-1,956,359.72</b>

本年度成都合略出售控股子公司解你忧股权，取得投资收益 205,244.59 元。

债务重组收益主要系西藏跃诚与昆明方瑞房地产开发有限公司的应收佣金，通过抵房的形式收回，产生债务重组损失 622,458.90 元；昆明正合与俊发集团下属子公司通过抵房的形式收回佣金，因前期已计提坏账准备，产生债务重组收益 4,236,191.42 元。

### 37. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-42,663,958.88	-49,180,254.37
其他应收款坏账损失	-72,103,455.83	-37,137,253.81
<b>合计</b>	<b>-114,767,414.71</b>	<b>-86,317,508.18</b>

本集团本年度计提信用减值损失较上年增加 28,449,906.53 元，增加 32.96%，主要系通对应收金科项目的保证金 100%计提坏账准备所致。

### 38. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产减值损失	-2,793,610.66	
<b>合计</b>	<b>-2,793,610.66</b>	

### 39. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	819,192.87	-116,552.95	819,192.87
其中：固定资产处置收益	667,019.59	-225,023.04	667,019.59
使用权资产处置收益	152,173.28	108,470.09	152,173.28
<b>合计</b>	<b>819,192.87</b>	<b>-116,552.95</b>	<b>819,192.87</b>

### 40. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入	741,742.95		741,742.95
无法支付的款项转入	216,184.00	4,343.92	216,184.00
罚款净收入	5,349.82		5,349.82

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	44,966.32	102,164.28	44,966.32
合计	1,008,243.09	106,508.20	1,008,243.09

#### 41. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款及赔偿款	133,336.83	126,623.26	133,336.83
非流动资产处置损失	386.40	16,621.40	386.40
违约金		900,000.00	
债务重组损失		562,958.48	
对外捐赠		8,000.00	
其他	11,688.79	15,414.70	11,688.79
合计	145,412.02	1,629,617.84	145,412.02

#### 42. 所得税费用

##### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	10,213,981.40	4,428,397.62
递延所得税费用	-11,091,429.98	-9,346,230.81
合计	-877,448.58	-4,917,833.19

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-69,933,987.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,530,028.93
子公司适用不同税率的影响	-72,259.26
调整以前期间所得税的影响	159,263.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,403,125.36
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	13,694,194.01
税收优惠	-531,742.93
所得税费用	-877,448.58

#### 43. 现金流量表项目

##### (1) 与经营活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	16,507,900.00	97,925,803.77
利息收入	887,104.11	488,382.19
政府补助	748,770.91	1,105,786.92
违约金	623,821.79	
备用金	469,999.54	930,283.78
往来款		1,018,000.00
其他	254,029.88	46,378.16
<b>合计</b>	<b>19,491,626.23</b>	<b>101,514,634.82</b>

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	25,534,172.78	123,724,099.82
办公费等其他经营性费用	5,180,265.13	4,496,170.82
活动策划宣传费用	4,087,210.91	2,700,365.97
中介机构服务费	1,060,751.20	1,322,323.06
往来款	900,000.00	
代收房款	466,494.59	2,390,879.51
代收代付款	242,285.40	290,541.79
备用金	31,500.00	1,206,599.28
受限资金	1,147.31	1,511,457.75
其他	343,434.37	140,317.49
<b>合计</b>	<b>37,847,261.69</b>	<b>137,782,755.49</b>

## (2) 与投资活动有关的现金

### 1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回贵阳合略股利	3,885,263.24	
<b>合计</b>	<b>3,885,263.24</b>	

贵阳合略原系贵州正合子公司，于 2020 年 12 月出售，本年度收到应收以前年度分红款。

### 2) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
员工跟投资项目款		3,724,039.00

项目	本年发生额	上年发生额
合计		3,724,039.00

## 3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司收到的现金净额	7,654.23	39,942.60
员工跟投项目款	3,652,982.91	
合计	3,660,637.14	39,942.60

## (3) 与筹资活动有关的现金

## 1) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司收到少数股东借款		614,400.00
合计		614,400.00

## 2) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
房屋租赁费	4,514,482.06	4,796,943.06
合计	4,514,482.06	4,796,943.06

## 3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		9,000,000.00	14,336.67			9,014,336.67
长期借款		3,000,000.00				3,000,000.00
一年内到期的非流动负债	3,975,507.28		3,276,829.86		4,187,030.71	3,065,306.43
租赁负债	10,496,675.33		11,229,432.23	4,270,491.32	4,622,477.29	12,833,138.95
合计	14,472,182.61	12,000,000.00	14,520,598.76	4,270,491.32	8,809,508.00	27,912,782.05

## 44. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-69,056,538.78	-55,264,429.11
加：资产减值准备	2,793,610.66	-

项目	本年金额	上年金额
信用减值准备	114,767,414.71	86,317,508.18
固定资产折旧	195,279.29	557,036.76
无形资产摊销	297,602.06	306,860.39
投资性房地产折旧	890,469.84	601,662.50
使用权资产折旧	3,868,942.64	4,665,996.86
长期待摊费用摊销	1,597,989.34	1,148,774.74
处置固定资产的损失（收益以“-”填列）	-819,192.87	116,552.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	386.40	16,621.40
财务费用（收益以“-”填列）	898,945.31	632,913.60
投资损失（收益以“-”填列）	-3,809,663.18	2,474,359.72
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-11,298,188.92	-8,630,913.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	206,758.94	-715,317.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-17,630,590.37	-51,322,662.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	6,156,514.68	-23,227,670.83
经营活动产生的现金流量净额	29,059,739.75	-42,322,706.04
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	94,518,903.46	46,540,736.24
减：现金的年初余额	46,540,736.24	99,294,717.08
现金及现金等价物净增加额	47,978,167.22	-52,753,980.84

### （2）本年收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,654.23
其中：成都解你忧社区服务有限公司持有的货币资金	7,654.23
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-7,654.23

本年处置子公司收到的现金净额为负数，故在支付的其他与投资活动有关的现金列报。

### （3）现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	94,518,903.46	46,540,736.24

项目	年末余额	年初余额
其中：库存现金	16,240.24	74,273.56
可随时用于支付的银行存款	94,502,663.22	46,466,462.68
年末现金和现金等价物余额	94,518,903.46	46,540,736.24

#### (4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
因共管受限	1,517,217.68	1,511,457.75	资金的使用需要向共管公司申请，使用受到一定限制
合计	1,517,217.68	1,511,457.75	—

#### 45. 租赁

##### 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	407,926.41	417,588.16
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	230,496.40	302,769.04
与租赁相关的总现金流出	4,744,978.46	5,099,712.10

#### 六、 研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,217,765.16	598,276.90
差旅费		2,258.67
合计	1,217,765.16	600,535.57
其中：费用化研发支出	1,217,765.16	600,535.57
资本化研发支出		

#### 七、 合并范围的变化

本年度因处置股权减少成都解你忧社区服务有限公司 1 家三级子公司。

2023 年 6 月，成都合略与成都花融月住房租赁有限公司（以下简称“成都花融月”）签订《成都解你忧社区服务有限公司股权转让协议》，成都合略以 1,480,129.35 元的对价向成都花融月转让其持有成都解你忧社区服务有限公司的 50% 股权。2023 年 9 月移交完成并办理工商变更登记。处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为 205,244.59 元。

#### 八、 在其他主体中的权益

企业集团的构成：



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接%	间接%	
重庆正合嘉	500.00	重庆	重庆	房地产中介服务	100		投资设立
重庆正合古麦	100.00	重庆	重庆	房地产中介服务	87.38		非同一控 制下的企 业合并
贵州正合	100.00	贵阳	贵阳	房地产中介服务	100		投资设立
贵州致嘉	300.00	贵阳	贵阳	房地产中介服务、房地产 经纪		100	投资设立
西安正合	1000.00	西安	西安	房地产中介服务	100		投资设立
昆明正合	100.00	昆明	昆明	房地产中介服务	100		投资设立
无界沟通	1000.00	成都	成都	软件开发、信息系统集成 服务、房地产中介服务	100		投资设立
正行致远	100.00	成都	成都	房地产中介服务	100		投资设立
西藏华瑜	100.00	西藏	西藏	企业管理	100		投资设立
西藏耀邦企业管理 合伙企业(有限合 伙)(以下简称西藏 耀邦)	300.00	西藏	西藏	房地产中介服务		100	投资设立
西藏跃诚企业管理 合伙企业(有限合 伙)(以下简称西藏 跃诚)	100.00	西藏	西藏	房地产中介服务		100	投资设立
成都同行汇智房地 产营销策划中心(有 限合伙)	102.00	成都	成都	房地产中介服务		84.5	投资设立
成都道成	450.00	成都	成都	房地产营销策划、房地产 经纪		100	投资设立
正合云智	1000.00	成都	成都	软件开发	100		投资设立
初元盛景	500.00	成都	成都	视频制作、营销策划		52	投资设立
成都合略	500.00	成都	成都	计算机软件和技术开发	100		投资设立
成都原乡	1000.00	成都	成都	房屋租赁; 房地产信息咨 询服务	100		投资设立
悦熙间白	100.00	成都	成都	酒店企业管理、餐饮服务		100	投资设立

## 九、 政府补助

### 1. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	1,472,095.13	810,653.12

## 十、与金融工具相关风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，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之内。

#### (1) 市场风险

##### 1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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。截止本年末，本集团的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

##### 2) 价格风险

本集团以市场价格收取房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等，因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等。

为降低信用风险，本集团执行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款及其他应收款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。本集团应收账款及其他应收款中，前五名金额合计：294,381,366.66元，占本公司应收账款及其他应收款总额的68.11%。

##### 1) 信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日，通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险自初始确认后是否显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

## 2) 已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过90日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团也会将其视为已发生信用减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本集团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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

## 3) 信用风险敞口

于2023年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失。

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

### (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2023年12月31日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	96,036,121.14				96,036,121.14

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应收账款	207,824,380.19				207,824,380.19
其他应收款	224,410,181.03				224,410,181.03
<b>金融负债</b>					
短期借款	9,014,336.67				9,014,336.67
应付账款	2,667,408.05				2,667,408.05
其他应付款	5,691,135.79				5,691,135.79
应付职工薪酬	33,113,984.64				33,113,984.64
一年内到期的非流动负债	3,065,306.43				3,065,306.43
长期借款		3,000,000.00			3,000,000.00

## 2. 敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

本集团借款均系固定利率借款，不存在利率发生变动对当期损益和权益产生影响的情况。

## 十一、 关联方及关联交易

### 1. 关联方关系

#### (1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
四川正合	成都市郫县成都现代工业港南片区西源大道2499号	投资	3,000.00	42.57	42.57

本公司最终控制方为自然人毛子涵。

#### (2) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

#### (3) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
毛子涵	股东或者董监高
傅进春	股东或者董监高
简小千	股东或者董监高
付晓非	股东或者董监高
杨奕锋	股东或者董监高
曾轲	股东或者董监高

## 2. 关联交易

### (1) 关联担保

#### 1) 作为被担保方

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
毛勇、傅进春、丁婷	500.00万元	2021-11-2	2024-11-1	否
简小千、毛勇、付晓非、毛子涵	400.00万元	2023-7-18	2026-7-18	否
杨奕锋、简小千、毛勇、付晓非、毛子涵	300.00万元	2023-3-24	2025-3-9	否

### (2) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	7,027,659.52	6,224,050.80

### (3) 其他关联交易

关联自然人前董事毛勇、董事简小千女士、董事付晓非先生、监事傅进春、监事曾轲先生按公司《项目跟投管理制度》参与风险代理项目跟投，形成关联交易。2023 年关联自然人无新增跟投金额，按《项目跟投管理制度》向关联自然人退回跟投本金 2,595,869.00 元，截止 2023 年 12 月 31 日按《项目跟投管理制度》关联自然人无可分享的项目收益。

## 十二、 或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团本年度不存在需要披露的重要或有事项。

### 十三、 承诺事项

1、本公司认缴的子公司正行致远、无界沟通、正合云智、西藏华瑜、成都合略以及成都原乡的出资 3,700.00 万元，目前尚未实际出资；本公司认缴子公司西安正合出资 1,000.00 万元，目前已出资 100.00 万元，剩余 900.00 万元尚未实际出资。

2、西藏华瑜、无界沟通认缴的其子公司同行汇智、西藏耀邦、西藏跃诚的出资 502.00 万元，目前已出资 80.00 万元，剩余 402.00 万元尚未实际出资。

3、除上述承诺事项外，本集团无其他重大承诺事项。

### 十四、 资产负债表日后事项

1、2024 年 1 月注销 3 级子公司贵州致嘉。

2、2024 年 3 月注销本公司郑州分公司。

3、除存在上述资产负债表日后披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

### 十五、 其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团本年度不存在需要披露的其他重要事项。

### 十六、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	38,550,695.07	34,952,511.39
1-2 年	7,308,983.49	26,367,964.42
2-3 年	17,681,562.17	7,919,402.16
3 年以上	10,002,715.13	8,475,359.24
其中：3-4 年	7,521,286.82	2,920,867.23
4-5 年	1,114,938.16	147,796.57
5 年以上	1,366,490.15	5,406,695.44
合计	73,543,955.86	77,715,237.21

##### (2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,618,709.52	4.92	3,618,709.52	100.00	-
按组合计提坏账准备	69,925,246.34	95.08	11,134,502.72	15.92	58,790,743.62
其中：账龄组合	42,287,794.72	57.50	11,134,502.72	26.33	31,153,292.00
合并范围内的关联方组合	27,637,451.62	37.58			27,637,451.62
<b>合计</b>	<b>73,543,955.86</b>	<b>100.00</b>	<b>14,753,212.24</b>	<b>-</b>	<b>58,790,743.62</b>

续表

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	77,715,237.21	100.00	16,094,020.52	20.71	61,621,216.69
其中：账龄组合	55,231,418.37	71.07	16,094,020.52	29.14	39,137,397.85
合并范围内的关联方组合	22,483,818.84	28.93			22,483,818.84
<b>合计</b>	<b>77,715,237.21</b>	<b>100.00</b>	<b>16,094,020.52</b>	<b>-</b>	<b>61,621,216.69</b>

## 1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都天亿启邦房地产开发有限公司	1,364,097.25	1,364,097.25	100.00	预计收回可能性小
其他公司汇总	2,254,612.27	2,254,612.27	100.00	预计收回可能性小
<b>合计</b>	<b>3,618,709.52</b>	<b>3,618,709.52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2) 应收账款按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	29,259,707.57	1,462,985.37	5.00
1-2 年	4,795,099.72	1,438,529.92	30.00
2-3 年	3,340,038.73	3,340,038.73	100.00
3 年以上	4,892,948.70	4,892,948.70	100.00

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	42,287,794.72	11,134,502.72	-

## (3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	16,094,020.52	1,834,145.65		6,793,663.45		11,134,502.72
单项计提		3,618,709.52				3,618,709.52
合计	16,094,020.52	5,452,855.17	-	6,793,663.45	-	14,753,212.24

## (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	6,793,663.45

## (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款金额 38,558,320.91 元，占应收账款的比例 52.43%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 594,477.59 元。

## 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应收款	267,897,489.86	302,908,281.57
合计	297,897,489.86	332,908,281.57

## 2.1 应收股利

## (1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
贵州正合	25,000,000.00	25,000,000.00
重庆正合嘉	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
贵州正合	25,000,000.00	3 年以上	子公司资金紧张	
重庆正合嘉	5,000,000.00	3 年以上	子公司资金紧张	



被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
合计	30,000,000.00	—	—	—

## 2.2 其他应收款

### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	173,624,942.76	192,100,414.05
往来款	94,000,000.00	74,000,000.00
保证金	60,403,657.78	57,709,550.00
备用金	81,661.70	417,752.74
代收代付社保公积金	3,890.90	
其他	48,535.38	94,346.56
合计	328,162,688.52	324,322,063.35

### (2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	76,298,087.87	150,382,567.36
1-2年	101,855,777.45	109,903,522.59
2-3年	92,985,299.87	36,761,005.37
3年以上	57,023,523.33	27,274,968.03
其中：3-4年	32,188,176.48	18,848,294.37
4-5年	16,458,673.09	852,235.00
5年以上	8,376,673.76	7,574,438.66
合计	328,162,688.52	324,322,063.35

### (3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	38,420,000.00	11.71	38,420,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	289,742,688.52	88.29	21,845,198.66	7.54	267,897,489.86
其中：账龄组合	94,127,170.22	28.68	20,745,669.88	22.04	73,381,500.34
关联方组合	173,624,942.76	52.91			173,624,942.76
保证金组合	21,990,575.54	6.70	1,099,528.78	5.00	20,891,046.76

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	328,162,688.52	100.00	60,265,198.66	-	267,897,489.86

续表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	58,420,000.00	18.01	17,526,000.00	30.00	40,894,000.00
按组合计提坏账准备	265,902,063.35	81.99	3,887,781.78	1.46	262,014,281.57
其中：账龄组合	512,099.30	0.16	223,304.28	43.61	288,795.02
关联方组合	192,100,414.05	59.23			192,100,414.05
保证金组合	73,289,550.00	22.60	3,664,477.50	5.00	69,625,072.50
合计	324,322,063.35	100.00	21,413,781.78	-	302,908,281.57

## 1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
重庆都爵房地产咨询有限公司	51,420,000.00	15,426,000.00	31,420,000.00	31,420,000.00	100.00	预计无法收回
贵阳金信建筑工程有限公司	7,000,000.00	2,100,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	58,420,000.00	17,526,000.00	38,420,000.00	38,420,000.00	—	—

## 2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
保证金组合	21,990,575.54	1,099,528.78	5.00
关联方组合	173,624,942.76		
账龄组合	94,127,170.22	20,745,669.88	
其中：1年以内	30,083,887.52	1,504,194.37	5.00
1-2年	64,002,581.70	19,200,774.51	30.00
2-3年	20,000.00	20,000.00	100.00

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	20,701.00	20,701.00	100.00
合计	289,742,688.52	21,845,198.66	—

## 3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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	3,887,781.78	17,526,000.00		21,413,781.78
--转入第二阶段		17,526,000.00	17,526,000.00	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	17,957,416.88		20,894,000.00	38,851,416.88
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	21,845,198.66		38,420,000.00	60,265,198.66

## (4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	223,304.28	20,522,365.60			20,745,669.88
保证金组合	3,664,477.50	-2,564,948.72			1,099,528.78
单项计提	17,526,000.00	20,894,000.00			38,420,000.00
合计	21,413,781.78	38,851,416.88			60,265,198.66

## (5) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
重庆都爵房地产咨询有限公司	保证金	136,420,000.00	3 年以内	41.57	52,670,000.00
成都无界沟通科技有限公司	内部往来款	69,067,652.94	1-3 年, 3 年以上	21.05	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
成都正合云智数据科技有限公司	内部往来款	25,352,825.94	1-3年, 3年以上	7.73	
成都原乡房屋租赁有限公司	内部往来款	19,764,120.25	1-3年, 3年以上	6.02	
昆明正合房地产经纪有限公司	内部往来款	16,412,932.57	2年以内	5.00	
<b>合计</b>	-	<b>267,017,531.70</b>	-	<b>81.37</b>	<b>52,670,000.00</b>

### 3. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,178,900.00		15,178,900.00	15,178,900.00		15,178,900.00
<b>合计</b>	<b>15,178,900.00</b>		<b>15,178,900.00</b>	<b>15,178,900.00</b>		<b>15,178,900.00</b>

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
西安正合	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正合古麦	7,178,900.00			7,178,900.00
昆明正合	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正合嘉	5,000,000.00			5,000,000.00
贵州正合	1,000,000.00			1,000,000.00
<b>合计</b>	<b>15,178,900.00</b>			<b>15,178,900.00</b>

### 4. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	215,417,959.86	186,439,203.56	170,674,035.89	133,838,731.14
<b>合计</b>	<b>215,417,959.86</b>	<b>186,439,203.56</b>	<b>170,674,035.89</b>	<b>133,838,731.14</b>

#### (2) 主营业务-按产品分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
代理费收入	208,286,047.64	178,671,455.50	155,912,953.52	127,468,269.48
顾问费及其他收入	7,131,912.22	7,767,748.06	14,761,082.37	6,370,461.66
合计	215,417,959.86	186,439,203.56	170,674,035.89	133,838,731.14

## (3) 与履约义务相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
代理服务、顾问服务	服务完成时	按照合同约定结算时点，双方结算确认后一次性付款	代理服务、顾问服务	是	无	无
合计	—	—	—	—		—

## (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

本公司代理服务业务在相关服务已经提供，按照合同约定的代理费率以及实际成交的房产金额与客户进行结算，即本公司有权对该履约义务下已提供的服务向客户发出结算单，且经客户确认后的结算单能够代表本公司累计至今已履约部分转移给客户的价值，故根据《企业会计准则第 14 号—收入》相关规定，无需披露该项履约义务分摊至剩余履约义务的交易价格相关信息。

## 财务报表补充资料

### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	819,192.87	
计入当期损益的政府补助（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）	1,377,540.49	
处置子公司产生的收益	205,244.59	
债务重组损益	3,604,418.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	862,831.07	
小计	6,869,227.61	
减：所得税影响额	746,135.72	
少数股东权益影响额（税后）	-107,928.01	
合计	6,231,019.90	—

### 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-22.25%	-0.60	-0.60
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-24.29%	-0.65	-0.65

成都正合地产顾问股份有限公司

二〇二四年四月二十三日

## 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

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	21,969,103.97	25,353,010.96	12,644,475.16	15,450,098.24
递延所得税负债		3,343,063.70		2,786,381.79
未分配利润	190,934,848.89	190,981,080.64	247,619,228.07	247,638,356.84
少数股东权益	1,444,789.52	1,439,401.06	-788,367.86	-788,255.34
所得税费用	-4,896,231.19	-4,917,833.19		
净利润	-55,286,031.11	-55,264,429.11		
其中：归属于母公司净利润	-56,684,379.18	-56,657,276.20		
少数股东损益	1,398,348.07	1,392,847.09		

#### (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

本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对于单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，按照解释 16 号及《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行追溯调整。

本集团依据前述会计政策变更调整 2023 年年初财务报表相关项目金额，列报项目主要影响如下：

#### ② 合并比较财务报表的相关项目调整如下

受影响的 项目	2022 年 12 月 31 日 (2022 年 1-12 月)			2022 年 1 月 1 日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	21,969,103.97	3,383,906.99	25,353,010.96	12,644,475.16	2,805,623.08	15,450,098.24
递延所得税负债		3,343,063.70	3,343,063.70		2,786,381.79	2,786,381.79

未分配利润	190,934,848.89	46,231.75	190,981,080.64	247,619,228.07	19,128.77	247,638,356.84
少数股东权益	1,444,789.52	-5,388.46	1,439,401.06	-788,367.86	112.52	-788,255.34
所得税费用	-4,896,231.19	-21,602.00	-4,917,833.19			
净利润	-55,286,031.11	21,602.00	-55,264,429.11			
其中：归属于母公司净利润	-56,684,379.18	27,102.98	-56,657,276.20			
少数股东损益	1,398,348.07	-5,500.98	1,392,847.09			

## ②母公司比较财务报表的相关项目调整如下

受影响的项目	2022年12月31日			2022年1月1日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	9,384,538.06	683,473.87	10,068,011.93			
递延所得税负债		683,473.87	683,473.87			

## 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	819,192.87
计入当期损益的政府补助（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）	1,377,540.49
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	205,244.59
债务重组损益	3,604,418.59
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	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	862,831.07
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
<b>非经常性损益合计</b>	<b>6,869,227.61</b>
减：所得税影响数	746,135.72



少数股东权益影响额（税后）	-107,928.01
非经常性损益净额	6,231,019.90

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用