



创富港

NEEQ : 836090

深圳市创富港商务服务股份有限公司

Shenzhen CFG Business Services Co.,Ltd



半年度报告

— 2023 —

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人薛春、主管会计工作负责人张甜及会计机构负责人（会计主管人员）张甜保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本半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、本半年度报告未经会计师事务所审计。
- 五、本半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、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“七、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求进行披露的事项

## 目录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据和经营情况 .....	6
第三节	重大事件 .....	15
第四节	股份变动及股东情况 .....	18
第五节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 .....	21
第六节	财务会计报告 .....	23
附件 I	会计信息调整及差异情况 .....	115
附件 II	融资情况 .....	116

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。
	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	公司董事会办公室

## 释义

释义项目		释义
创富港、股份公司、本公司	指	深圳市创富港商务服务股份有限公司
创富有限、有限公司	指	深圳市创富商务服务有限公司
公司、本公司、母公司	指	深圳市创富港商务服务股份有限公司，部分情况根据文意需要亦指深圳市创富商务服务有限公司
持富港公司	指	深圳市持富港企业管理咨询有限公司，本公司控股股东
财富港有限合伙	指	深圳市财富港咨询企业（有限合伙）
北京创富	指	北京市创富春天商务服务有限公司
BCMS 系统	指	BCMS 商务中心综合管理系统
BITS 系统	指	BITS 商务智能电话服务系统
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司法	指	2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订，2006 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》，2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议进行再次修订，2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议再次修正。
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
公司章程	指	深圳市创富港商务服务股份有限公司章程
高级管理人员	指	总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人的统称
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
三会	指	股东大会、董事会、监事会
报告期	指	2023 年上半年
报告期末	指	2023 年 6 月 30 日
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限公司
会计师、信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳市创富港商务服务股份有限公司		
英文名称及缩写	Shenzhen CFG Business Services Co.,Ltd		
	CFG		
法定代表人	薛春	成立时间	2008年8月25日
控股股东	控股股东为（深圳市持富港企业管理咨询有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（薛春），一致行动人为（张小云）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	服务业-商务服务业-其他商务服务-办公服务		
主要产品与服务项目	服务式办公室租赁及商务增值服务两类，其中服务式办公室租赁又分为办公室出租及办公卡位出租，商务增值服务又分为注册地址、商事登记代办、财税代理、收件传真、秘书接电等服务。在此基础上，公司针对不同客户类型提供针对性的服务套餐。		
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	创富港	证券代码	836090
挂牌时间	2016年4月18日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	做市交易	普通股总股本（股）	110,654,100
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路989号45层		
联系方式			
董事会秘书姓名	王永建	联系地址	深圳市福田区华强北街道深南中路2010东风大厦9层913
电话	0755-83046640	电子邮箱	wangyongj@wybgs.com
传真	0755-83046640		
公司办公地址	深圳市福田区华强北街道深南中路2010东风大厦9层913	邮政编码	518031
公司网址	www.bzsns.com.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91440300678563050Q		
注册地址	广东省深圳市福田区华强北街道深南中路2010东风大厦9层913		
注册资本（元）	110,654,100	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据和经营情况

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划

公司是一家通过多层次智能信息技术平台提供共享办公服务和互助社群的专业连锁企业，主要面向广大中小微企业和创业者提供线上线下一体化的服务式办公室和商务配套增值服务。公司的主要产品和套餐包括：服务式办公室、虚拟办公室、移动开放式办公位、深圳前海/香港/内地创业无忧套餐、会议室/培训室/商务洽谈间、财税代理及商务咨询等系列服务。

为了提升遍布全国九大城市二百多家连锁店的运营管理，营造良好的客户体验，提供优质的客户服务，公司自主研发应用了多层次的信息技术平台和智能化系统，包括 BCMS 商务中心综合管理系统、BITS 商务智能电话服务系统、方圆间企业服务平台、银企直连自动付款系统、BCMS-K3 自动记账系统、智能化交易流程管理系统、发票采集无纸化报销系统、CAIoT 物联网云平台及 CAIoT 物联网边缘计算网关、小碟云财税 SaaS 平台等。

为了充分发挥公司自主研发的信息技术平台和智能化系统的价值，公司从 2022 年开始为产业园区或联合办公空间提供数字化智能系统的管理输出服务。

公司拥有一支高度胜任创新型共享办公空间运营管理的专业化团队，从新店选址评估、办公空间分割设计装修、快速出租和营运服务、信息系统研发、工商财税代理等业务均能独立操作实施，基于丰富的行业经验和深刻的服务理念，着力打造创富港的卓越品牌。同时，为了充分发挥直营体系所积累的丰富经验以及专业化运营团队的价值，公司通过托管店的模式持续对外输出运营管理服务。

报告期内公司商业模式较上年度未发生重大变化。

#### (二) 行业情况

公司系国内主要联合办公空间服务提供商之一，得益于国务院及各部委自 2015 年至今陆续出台的推动大众创业万众创新、加快众创空间建设与发展等相关指导意见和政策，公司所处行业长期以来一直是国家政策重点鼓励和支持的行业。

随着国家不断优化营商环境，推动产业转型升级，根据国家统计局和国家市场监督管理总局公开的统计数据显示，我国新增注册企业数量从 2015 年的 444 万增至 2022 年的 876 万，复合年增长率为 10.19%。新增注册企业的数量在政策支持下持续快速增长，联合办公空间的市场容量亦蕴含着较大的增长空间。与此同时，在当今不断变化的市场环境中，越来越多的企业寻求租期更加灵活的办公解决方案，能够适应企业不同发展阶段的办公空间调整需求，而灵活便捷的联合办公空间也逐步受到市场的广泛接受。

当前我国联合办公行业内仍存在着许多规模很小的联合办公服务企业，一般仅运营一到两个办公空间，同时也存在着许多在不同城市成规模运营的竞争对手。联合办公行业在历经了资本助推扩张的高峰期后，开始进入了调整发展时期，唯有真正能可持续经营和实现盈利的头部企业开始整合市场，凸显自身的竞争优势。与此同时，随着联合办公空间商业模式不断优化和联合办公龙头空间服务商所处行业位置愈发稳固，市场资源与业务将向头部企业集中。

公司凭借多年的业务运营和技术积累，已形成精细化运营管理优势和信息化技术优势，同时通过完善的人才培养体系为公司的快速发展提供重要保障，“高效率、低成本、重细节、倡分享”的核心文化为企业可持续发展提供源源不断的内在驱动力，公司持续正向的盈利能力已然处于国内联合办公行业的领先地位。

### （三）与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“高新技术企业”认定	√是
详细情况	本公司下属控股子公司深圳市创富金科技有限公司于2021年12月23日取得了编号为：GR202144201963的《高新技术企业证书》，认定有效期为3年，到期日为2024年12月22日。

## 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	359,804,423.82	341,070,208.50	5.49%
毛利率%	37.69%	37.67%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	14,729,356.35	22,212,839.71	-33.69%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	12,615,584.13	16,211,830.36	-22.18%
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）	8.19%	15.32%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	7.02%	11.18%	-
基本每股收益	0.13	0.20	-35%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	1,820,950,955.77	1,856,187,016.40	-1.90%
负债总计	1,630,398,503.64	1,681,547,172.53	-3.04%
归属于挂牌公司股东的净资产	186,533,625.48	172,385,931.42	8.21%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.69	1.56	8.33%
资产负债率%（母公司）	72.61%	70.91%	-
资产负债率%（合并）	89.54%	90.59%	-
流动比率	0.27	0.24	-
利息保障倍数	342.32	554.29	-
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	232,175,385.45	203,114,077.73	14.31%
应收账款周转率	56.81	94.21	-
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%	-1.90%	3.10%	-
营业收入增长率%	5.49%	9.66%	-
净利润增长率%	-32.30%	44.96%	-

### 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	11,626,065.70	0.64%	14,737,256.06	0.79%	-21.11%
应收票据					
应收账款	6,017,996.78	0.33%	6,648,140.65	0.36%	-9.48%
使用权资产	1,150,079,860.33	63.16%	1,195,948,190.53	64.43%	-3.84%
租赁负债	1,049,205,191.89	57.62%	1,123,870,239.86	60.55%	-6.64%
交易性金融资产	103,040,000.00	5.66%	72,066,540.00	3.88%	42.98%
应付职工薪酬	8,154,844.86	0.45%	14,262,921.01	0.77%	-42.82%
应交税费	6,556,417.75	0.36%	13,382,709.83	0.72%	-51.01%

#### 项目重大变动原因:

应收账款：略有下降原因托管店结束爬坡期后，有结余资金支付部分托管费用。  
交易性金融资产增长原因：集团经营性净现金流增长导致资金增加，购买银行理财产品金额增加；  
应付职工薪酬大幅下降主要原因：上年期末数含2022年度年终奖；  
应交税费大幅下降主要原因：上年期末数含2022年年度所得税。

#### (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	359,804,423.82	-	341,070,208.50	-	5.49%
营业成本	224,185,658.92	62.31%	212,600,464.84	62.33%	5.45%
毛利率	37.69%	-	37.67%	-	-
税金及附加	1,629,738.79	0.45%	942,139.72	0.28%	72.98%
其他收益	1,916,523.58	0.53%	4,741,541.47	1.39%	-59.58%
投资收益	1,595,198.90	0.44%	2,531,594.97	0.74%	-36.99%
营业利润	18,054,034.43	5.02%	26,385,587.90	7.74%	-31.58%
营业外收入	136,986.37	0.04%	331,252.34	0.10%	-58.65%
营业外支出	14,286.85	0.00%	76,073.90	0.02%	-81.22%
净利润	16,301,842.03	4.53%	24,080,136.62	7.06%	-32.30%



### 项目重大变动原因：

税金及附加：较去年相比增长主要原因为房产税增加约40万元，本期新增两个物业北京东玖和广州金汇的房产税；

其他收益：主要为政府补贴，本期获得补贴较少；

投资收益：下降主要原因为银行理财产品投资收益降低；

营业利润及净利润：下降的原因除了上述税金及附加、其他收益和投资收益的影响外，收入增长1,873万元，总成本费用增长2,353万元，导致利润下降480万元。总成本费用增长中，门店扩张营业成本增长1,159万元；职工薪酬（含社保、公积金、福利等）增长827万元，中介业务费增长222万元，研发费用增长108万元。

营业外收入：降低原因为小规范增值税税收优惠不同所致；

营业外支出：降低原因主要为其他营业外支出减少。

## 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	359,804,423.82	341,070,208.50	5.49%
其他业务收入			
主营业务成本	224,185,658.92	212,600,464.84	5.45%
其他业务成本			

### 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
租赁及商务服务收入	359,804,423.82	224,185,658.92	37.69%	5.49%	5.45%	0.02%

### 按区域分类分析：

适用 不适用

### 收入构成变动的的原因：

收入构成未发生重大变动。

## （三） 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	232,175,385.45	203,114,077.73	14.31%
投资活动产生的现金流量净额	-48,226,551.40	-4,737,187.62	918.04%
筹资活动产生的现金流量净额	-183,060,024.41	-170,826,829.37	7.16%

#### 现金流量分析:

经营活动产生的现金流增长原因: 规模扩张带来的增长;

投资活动产生的现金流量金额本期高于上年同期的原因: 本期购买的理财本金高于上年同期。

#### 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
北京市创富春天商务服务有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制禁止类项)	2,000,000	303,631,397.23	-15,037,338.75	47,451,564.79	-2,634,292.97
广州市精品商务服务有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制、禁止类项目)、物业管理	5,000,000	104,100,834.13	-1,699,756.01	23,222,873.12	-337,676.68
深圳市	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、	5,000,000	198,985,561.65	-8,996,845.11	31,092,761.57	-1,031,137.81

富海商务服务有限公司	公司	企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制、禁止类项目)、物业管理					
杭州迎创商务服务有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制、禁止类项目)、物业管理	1,000,000	50,519,216.76	6,588,900.10	8,086,981.49	1,328,388.47
广州市创智港投资有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制、禁止类项目)、物业管理	3,000,000	104,890,981.59	11,778,493.71	18,673,179.90	2,722,644.53
上海天祉实业有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询 (不含国家限制、禁止类项目)、物	1,000,000	40,778,746.40	-1,257,590.71	8,191,379.91	-117,648.02

		业管理					
深圳市创富金科技有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询（不含国家限制、禁止类项目）、物业管理	5,000,000	42,069,217.69	28,382,159.70	16,156,192.04	9,668,054.20
宁波市旺田商务服务有限公司	控股子公司	房地产经纪、房地产咨询、企业管理咨询、投资咨询（不含国家限制、禁止类项目）、物业管理	1,080,000	37,880,802.58	-5,612,085.65	7,315,942.65	1,731,678.71
深圳市云创客空间有限公司	控股子公司	一般经营项目、提供办公场地租赁（不含金融租赁业务）、自有物业租赁（不含金融租赁业务）、物业服务（取得相关行政主管部门颁发的资质证书	5,000,000	70,530,690.73	4,244,666.13	12,339,862.13	226,853.30

	后方可经营)、经济信息咨询、企业代理登记、会议策划。					
--	----------------------------	--	--	--	--	--

### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
深圳市辛研田科技有限公司	相同业务	扩大经营规模
广州市星耀商务管理有限公司	相同业务	扩大经营规模
深圳市创智创客空间有限公司	相同业务	扩大经营规模
深圳市创富田信息服务有限公司	拓展新业务	新业务探索

### 报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

单位：元

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
深圳市镜境科技有限公司	收购	无影响

2017年2月，公司通过子公司深圳创富红杉与自然人韦智勇和韦志远共同设立深圳市镜境科技有限公司，间接持有深圳市镜境科技有限公司10%的股份。2023年1月，自然人韦智勇和韦志远将其持有的合计90%的股份转让给公司，本次转让完成后，公司直接及间接持有深圳市镜境科技有限公司100%的股份，公司将其纳入合并范围核算。

### (二) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

### 五、 对关键审计事项说明

□适用 √不适用

### 六、 企业社会责任

□适用 √不适用

### 七、 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
市场竞争风险	随着市场经济的不断发展以及国家对本行业支持政策和创业扶持政策的深化与丰富，各市场主体对于写字楼办公的需求将持续增长，服务式办公室租赁行业未来也将获得长足发展。而在这一过程中，同行业国外巨头将不断扩大业务，国内追随者也不断进入相关市场领域，有可能引发市场竞争格局的变化，未

	来市场竞争将更加激烈。如果行业竞争进一步加剧，公司的市场占有率和盈利能力可能存在下降的风险。
管理风险	截止 2023 年 6 月 30 日，创富港全国签约门店数量 254 家，分布于深圳、广州、北京、上海、杭州、香港、成都、宁波、长沙等九大城市，全国签约门店建筑面积合计 35.61 万平方米。为了保证公司各商务中心的服务质量，公司建立了一系列的控制制度，通过对服务严格的程序化管理，以保证服务的质量和流程的标准化。然而，任何规程、措施都可能因自身及外界环境的变化、内部治理结构失效、当事者的认知程度不够、执行人不严格执行现有制度等原因，导致管理风险；另一方面，公司的商务中心分散在全国各地，各地的经济、市场环境各不相同，单一的规章制度难以对每家分支机构所面临风险的特殊性作出具有针对性的防范措施，从而可能产生同管理与操作有关的风险。公司的经营业务目前正处于快速发展阶段，随着商务中心数量的不断增加，对公司的经营管理、质量控制、售后及增值服务等方面提出了更高的要求。如果公司的管理能力不能适应商务中心数量的增长，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整、完善，将对整个公司的经营带来风险。
经营租赁风险	公司的产品和服务基于租赁行为，绝大部分商务中心为租赁经营，不可避免存在与租赁有关的经营风险，包括租赁期届满不能续租的风险、租赁出租方未能取得所有权证的房产的经营风险以及选址风险等。虽然公司与租赁方通过签定较长的租赁协议来规避可能的租赁费上涨以及场地搬迁所带来的负面影响，但仍存在一定的租赁风险。此外，公司租赁的部分房产因出租方未能提供房屋所有权证，公司租赁其房产用于经营同样存在一定的风险。在公司扩张过程中，商务中心的选址极为重要，需要综合分析商圈位置、消费群体、可用面积、租赁价格、周边竞争情况等多种因素。商务中心选址一旦失当，会使既定的经营目标难以实现，带来较大的经营风险。公司针对租赁建立了比较完善的标准规范，按照标准进行严格筛选和论证，确保投资安全，能有效减少租赁带来的经营风险。
实际控制人控制不当风险	公司控股股东为持富港公司，直接持有创富港 24.04%股份。公司实际控制人为薛春，直接持有本公司 15.38%股份，并通过持富港公司及财富港有限合伙间接持有公司 16.04%的股份，合计持有公司 31.42%的股份。2015 年 7 月股份公司成立后，尽管公司建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系及关联交易、重大投资、对外担保等相关重大事项管理制度，但若实际控制人通过其控制地位对公司经营、财务决策、重大人事任免和利润分配等方面实施不利影响，可能会给公司及中小股东带来利益受损的风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

### 第三节 重大事件

#### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.(二)
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	□是 √否	

#### 二、 重大事件详情

##### (一) 诉讼、仲裁事项

##### 1、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		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	16,912,332.21	8,049,125.91	24,961,458.12	13.10%

##### 2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	是否结案	涉及金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况	临时公告披露时间
深圳市捷盛创客空间有限公司	商业保理有限责任公司	详见财务报表附注十二、或有事项1、未决诉讼。	否	16,912,332.21	否	详见财务报表附注十二、或有事项1、未决诉讼。	2020年4月14日

总计	-	-	-	16,912,332.21	-	-	-
----	---	---	---	---------------	---	---	---

### 重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

上述案涉物业瑞思大厦二层、三层，目前公司仍可正常进行对外出租业务，在租会员客户服务未受影响。截至本报告出具日，广东省高级人民法院和上海市高级人民法院尚未做出裁定。基于谨慎性原则，对该涉案物业 2021 年已全额计提减值。

### （二） 公司发生的提供担保事项

#### 挂牌公司及合并报表范围内子公司存在提供担保

√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	创富香港	4,480,000.00	0	1,459,814.27	2020年1月7日	2025年1月7日	连带	否	已事前及时履行
总计	-	4,480,000.00	0	1,459,814.27	-	-	-	-	-

#### 担保合同履行情况

上述担保为公司对合并报表范围内子公司提供的担保，该担保合同正常履行中，尚无明显迹象表明有可能承担连带清偿责任。

#### 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）	4,480,000.00	1,459,814.27
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	4,480,000.00	1,459,814.27
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

公司为全资子公司创富香港商务有限公司贷款合同提供连带责任担保，担保期限从 2020 年 1 月 7 日至 2025 年 1 月 7 日，截至报告期末担保余额为人民币 1,459,814.27 元，该子公司资产负债率超过 70%。该项担保已经第二届董事会第十一次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过，已按照相关法律法规及公司章程规定履行审议程序。

### （三） 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

### （四） 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	2,500,000.00	156,946.96
销售产品、商品,提供劳务	5,000,000.00	1,530,846.72
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	105,000,000.00	8,128,888.38
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

### 重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

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

上述关联交易系根据一般市场价格定价或者系由关联方无偿为公司提供担保，具备公允性、合理性，该等交易不会对公司造成不利影响，亦不会损害到公司和其他股东的利益。

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

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2023-013	购买理财	银行理财产品	单笔不超过 1 亿元、同时累计不超过 2.5 亿元	否	否

**事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：**

公司于 2023 年 4 月 26 日召开第三届董事会第十三次会议、2023 年 5 月 17 日召开 2022 年年度股东大会审议通过了《关于预计 2023 年度使用自有闲置资金购买理财产品的议案》。公司拟使用单笔不超过 1 亿元、同时累计不超过 2.5 亿元的自有闲置资金进行理财。在不影响公司主营业务的正常发展并确保公司经营资金需求的前提下，公司通过适度的理财投资，提高资金使用效率，能获得一定的投资收益，为公司和股东谋取更好的投资回报。

**(六) 承诺事项的履行情况**

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016 年 4 月 18 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 4 月 18 日		挂牌	关联交易承诺	减少及规范关联交易	正在履行中
董监高	2016 年 4 月 18 日		挂牌	股份增减持承诺	本人在挂牌公司担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让的股份不超过本人持有挂牌公司股份总数的 25%。在离职后半年内，本人不转让所持有的挂牌公司股份。	正在履行中

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况：**

无



1	深圳市持富港企业管理咨询有限公司	26,601,140	0	26,601,140	24.04%	26,601,140	0	0	0
2	SCC Venture2010 (HK)Limited	18,450,064	0	18,450,064	16.67%	0	18,450,064	0	0
3	薛春	17,453,400	-430,000	17,023,400	15.38%	17,023,400	0	0	0
4	深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	10,267,980	0	10,267,980	9.28%	10,267,980	0	0	0
5	李劲光	7,102,580	0	7,102,580	6.42%	7,102,580	0	0	0
6	TBP BUSINESS SERVICES HOLDINGS (H.K.) LIMITED	6,152,656	0	6,152,656	5.56%	0	6,152,656	0	0
7	王爱兰	5,415,000	0	5,415,000	4.89%	5,415,000	0	0	0
8	胡劲东	4,845,000	0	4,845,000	4.38%	4,845,000	0	0	0
9	胡国强	3,579,220	0	3,579,220	3.23%	3,579,220	0	0	0
10	张敏	1,544,320	0	1,544,320	1.40%	0	1,544,320	0	0
合计		101,411,360	-	100,981,360	91.25%	74,834,320	26,147,040	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

薛春为公司控股股东持富港公司的控股股东、董事长、法定代表人、总经理；薛春为财富港有限合伙的有限合伙人；薛春、李劲光、王爱兰、胡劲东为持富港公司股东；王爱兰和胡劲东为夫妻关系。除此之外，前十名股东之间相互无关联关系。

## 二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

## 三、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
薛春	董事长兼总经理	男	1967年3月	2021年5月14日	2024年5月14日
陈秀春	董事、副总经理兼深圳分部总监	男	1976年4月	2021年5月14日	2024年5月14日
唐伟	董事兼副总经理	男	1975年6月	2021年5月14日	2024年5月14日
李劲光	董事	女	1972年3月	2021年5月14日	2024年5月14日
胡劲东	董事	男	1960年5月	2021年5月14日	2024年5月14日
杜磊	董事	男	1987年5月	2022年5月27日	2024年5月14日
叶剑生	独立董事	男	1974年11月	2021年5月14日	2024年5月14日
蔡明星	独立董事	男	1965年11月	2021年5月14日	2024年5月14日
涂成洲	独立董事	男	1968年10月	2021年5月14日	2024年5月14日
马艺丹	监事会主席	女	1987年11月	2021年6月10日	2024年5月14日
邱丽娜	监事	女	1980年4月	2021年5月14日	2024年5月14日
赵淑君	职工代表监事	女	1994年8月	2021年4月22日	2024年5月14日
王永建	副总经理兼董事会秘书	男	1975年10月	2022年7月19日	2024年5月14日
黄志兴	副总经理兼广州分部总监	男	1976年12月	2021年6月10日	2024年5月14日
张甜	财务总监	女	1983年12月	2022年1月4日	2024年5月14日

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事、高级管理人员之间无亲属关系。公司实际控制人为薛春，薛春又为公司控股股东持富港的控股股东、董事长、法定代表人、总经理。董事唐伟、李劲光、胡劲东为控股股东持富港的股东。

#### (二) 持股情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	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%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
薛春	17,453,400	-430,000	17,023,400	15.38%	0	0
李劲光	7,102,580	0	7,102,580	6.42%	0	0

胡劲东	4,845,000	0	4,845,000	4.38%	0	0
陈秀春	760,000	0	760,000	0.69%	0	0
<b>合计</b>	30,160,980	-	29,730,980	26.87%	0	0

### (三) 变动情况

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
谭红	副总经理	离任	无	退休辞任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

适用 不适用

### (四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

### (五) 报告期后更新情况

适用 不适用

2023年7月31日，公司原独立董事涂成洲先生因已在公司连续任职满6年向董事会递交辞职报告，辞去公司独立董事职务及董事会专门委员会委员职务，辞职后不再担任公司其它职务。涂成洲先生持有公司股份0股，占公司股本的0%，不是失信联合惩戒对象。

2023年8月25日，公司第三届董事会第十六次会议审议并通过《关于提名杨建玲为独立董事候选人暨变更公司董事会提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会委员的议案》，提名杨建玲女士为公司独立董事，任职期限至第三届董事会任期届满，本次任免尚需提交2023年第一次临时股东大会审议，杨建玲女士持有公司股份0股，占公司股本的0%，不是失信联合惩戒对象。

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	118	10		128
行政人员	47		2	45
技术人员	52	3		55
财务人员	30		1	29
销售人员	779	22		801
<b>员工总计</b>	1,026	35	3	1,058

### (二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 二、 财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	11,626,065.70	14,737,256.06
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	103,040,000.00	72,066,540.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	6,017,996.78	6,648,140.65
应收款项融资			
预付款项	六、4	11,610,902.39	10,995,955.15
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	18,153,181.25	19,294,667.15
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	六、6	8,464,888.08	10,526,481.15
<b>流动资产合计</b>		<b>158,913,034.20</b>	<b>134,269,040.16</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	六、7	4,928,114.14	5,206,562.14
其他权益工具投资	六、8	11,973,105.58	11,293,624.45
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	119,587,640.70	94,047,529.45

固定资产	六、10	4,913,718.21	5,311,953.47
在建工程	六、11	3,802,147.79	191,644.25
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、12	1,150,079,860.33	1,195,948,190.53
无形资产	六、13		
开发支出			
商誉	六、14	18,797,666.28	18,797,666.28
长期待摊费用	六、15	271,351,797.98	290,507,725.86
递延所得税资产	六、16	15,354,917.24	15,303,108.37
其他非流动资产	六、17	61,248,953.32	85,309,971.44
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,662,037,921.57</b>	<b>1,721,917,976.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,820,950,955.77</b>	<b>1,856,187,016.40</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	1,559,814.27	1,860,989.59
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、19	5,138,254.21	6,290,303.36
预收款项			
合同负债	六、20	174,035,087.31	162,490,787.51
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、21	8,154,844.86	14,262,921.01
应交税费	六、22	6,556,417.75	13,382,709.83
其他应付款	六、23	135,330,524.26	125,802,083.97
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	250,403,028.87	233,565,661.10
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>581,177,971.53</b>	<b>557,655,456.37</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			



永续债			
租赁负债	六、25	1,049,205,191.89	1,123,870,239.86
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	六、26	15,340.22	21,476.30
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,049,220,532.11</b>	<b>1,123,891,716.16</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,630,398,503.64</b>	<b>1,681,547,172.53</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	六、27	110,654,100.00	110,654,100.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、28	48,765,243.13	49,577,671.65
减：库存股			
其他综合收益	六、29	-6,569,233.77	-7,300,000.00
专项储备			
盈余公积	六、30	16,796,268.62	16,532,929.51
一般风险准备			
未分配利润	六、31	16,887,247.50	2,921,230.26
归属于母公司所有者权益合计		186,533,625.48	172,385,931.42
少数股东权益		4,018,826.65	2,253,912.45
<b>所有者权益合计</b>		<b>190,552,452.13</b>	<b>174,639,843.87</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>1,820,950,955.77</b>	<b>1,856,187,016.40</b>

法定代表人：薛春

主管会计工作负责人：张甜

会计机构负责人：张甜

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,989,755.54	10,943,151.74
交易性金融资产		86,100,000.00	58,550,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	3,085,872.26	3,071,191.62
应收款项融资			
预付款项		3,798,457.13	2,607,715.94
其他应收款	十六、2	521,304,143.31	480,909,045.44
其中：应收利息			

应收股利	十六、2	10,000,000.00	10,000,000.00
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		104,106.46	256,172.13
<b>流动资产合计</b>		<b>622,382,334.70</b>	<b>556,337,276.87</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	40,029,648.69	39,773,043.05
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		763,503.02	964,110.52
在建工程		382,986.05	5,708.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		186,591,652.30	189,563,063.16
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		26,316,517.94	27,994,120.10
递延所得税资产		5,454,999.68	6,324,566.42
其他非流动资产		10,393,234.01	9,927,047.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>269,932,541.69</b>	<b>274,551,658.40</b>
<b>资产总计</b>		<b>892,314,876.39</b>	<b>830,888,935.27</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		100,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		211,332.79	128,016.49
预收款项			
合同负债		22,368,056.49	21,013,815.37
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,468,183.06	3,555,650.68
应交税费		909,558.75	1,463,522.24
其他应付款		412,300,774.96	348,569,058.94
其中：应付利息			
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		41,377,441.44	39,042,584.97
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>479,735,347.49</b>	<b>413,772,648.69</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		168,218,623.13	175,388,771.86
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>168,218,623.13</b>	<b>175,388,771.86</b>
<b>负债合计</b>		<b>647,953,970.62</b>	<b>589,161,420.55</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		110,654,100.00	110,654,100.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		44,752,781.66	44,752,781.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		16,796,268.62	16,532,929.51
一般风险准备			
未分配利润		72,157,755.49	69,787,703.55
<b>所有者权益合计</b>		<b>244,360,905.77</b>	<b>241,727,514.72</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>892,314,876.39</b>	<b>830,888,935.27</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业总收入		359,804,423.82	341,070,208.50
其中：营业收入	六、32	359,804,423.82	341,070,208.50
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>345,434,029.71</b>	<b>321,897,071.68</b>
其中：营业成本	六、32	224,185,658.92	212,600,464.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、33	1,629,738.79	942,139.72
销售费用	六、34	45,097,336.76	37,072,596.29
管理费用	六、35	28,425,207.80	26,250,649.53
研发费用	六、36	7,000,247.66	5,923,889.68
财务费用	六、37	39,095,839.78	39,107,331.62
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	六、38	1,916,523.58	4,741,541.47
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	1,595,198.90	2,531,594.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		701,552.00	-273,092.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、40	-110,137.88	-52,463.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、41		-8,221.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、42	282,055.72	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>18,054,034.43</b>	<b>26,385,587.90</b>
加：营业外收入	六、43	136,986.37	331,252.34
减：营业外支出	六、44	14,286.85	76,073.90
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>18,176,733.95</b>	<b>26,640,766.34</b>
减：所得税费用	六、45	1,874,891.92	2,560,629.72
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>16,301,842.03</b>	<b>24,080,136.62</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,301,842.03	24,080,136.62
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）		1,572,485.68	1,867,296.91
2. 归属于母公司所有者的净利润		14,729,356.35	22,212,839.71

<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>230,766.23</b>	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		230,766.23	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		230,766.23	
（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		230,766.23	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>16,532,608.26</b>	<b>24,080,136.62</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		14,960,122.58	22,212,839.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,572,485.68	1,867,296.91
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.13	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）		0.13	0.20

法定代表人：薛春

主管会计工作负责人：张甜

会计机构负责人：张甜

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、营业收入</b>	十六、4	<b>59,738,197.43</b>	<b>58,759,879.63</b>
减：营业成本	十六、4	32,488,206.58	32,005,511.03
税金及附加		264,453.23	180,278.11
销售费用		5,255,738.79	3,942,216.89
管理费用		13,084,636.57	11,357,375.39
研发费用			
财务费用		6,504,525.05	7,207,594.64
其中：利息费用			
利息收入			

加：其他收益		558,250.24	175,823.03
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	989,870.37	1,715,942.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-8,538.84	-14,893.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-182,428.96	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>3,497,790.02</b>	<b>5,943,775.61</b>
加：营业外收入		10,828.59	79,064.19
减：营业外支出		5,660.82	20,425.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>3,502,957.79</b>	<b>6,002,414.80</b>
减：所得税费用		869,566.74	1,671,972.68
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,633,391.05</b>	<b>4,330,442.12</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,633,391.05	4,330,442.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>2,633,391.05</b>	<b>4,330,442.12</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<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		393,718,591.21	342,958,413.65
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	16,584,786.68	17,441,018.21
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>410,303,377.89</b>	<b>360,399,431.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		42,930,667.78	47,736,971.14
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		89,627,228.27	70,303,518.40
支付的各项税费		20,437,828.52	15,968,438.07
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	25,132,267.87	23,276,426.52
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>178,127,992.44</b>	<b>157,285,354.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>232,175,385.45</b>	<b>203,114,077.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,031,285.10	1,354,960.95
取得投资收益收到的现金		893,646.90	3,892,054.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,200.00	170.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、46		21,610,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,942,132.00</b>	<b>26,857,185.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		18,695,223.40	29,594,373.36

的现金			
投资支付的现金		500,000.00	2,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、46	30,973,460.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>50,168,683.40</b>	<b>31,594,373.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-48,226,551.40</b>	<b>-4,737,187.62</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,000,000.00	2,000,000.00
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>		<b>1,000,000.00</b>	<b>2,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,301,175.32	2,396,774.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,253.72	406,731.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	182,705,595.37	170,023,322.94
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>184,060,024.41</b>	<b>172,826,829.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-183,060,024.41</b>	<b>-170,826,829.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>888,809.64</b>	<b>27,550,060.74</b>
加：期初现金及现金等价物余额		10,737,256.06	21,622,674.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>11,626,065.70</b>	<b>49,172,734.88</b>

法定代表人：薛春

主管会计工作负责人：张甜

会计机构负责人：张甜

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<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		64,292,748.45	54,912,616.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		66,139,399.28	9,731,513.14
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>130,432,147.73</b>	<b>64,644,129.50</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,536,989.34	8,208,033.04
支付给职工以及为职工支付的现金		16,227,523.46	11,037,664.99
支付的各项税费		2,654,754.69	2,067,561.81
支付其他与经营活动有关的现金		47,654,076.59	34,142,792.07
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>74,073,344.08</b>	<b>55,456,051.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>56,358,803.65</b>	<b>9,188,077.59</b>



<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		733,264.73	1,641,299.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		880.00	70.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			8,820,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>734,144.73</b>	<b>10,461,369.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		374,890.81	1,281,171.74
投资支付的现金			2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		27,550,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>27,924,890.81</b>	<b>3,281,171.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-27,190,746.08</b>	<b>7,180,197.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,000,000.00	2,000,000.00
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>		<b>1,000,000.00</b>	<b>2,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		900,000.00	1,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,741.53	8,785.00
支付其他与筹资活动有关的现金		30,217,712.24	30,005,604.53
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>31,121,453.77</b>	<b>31,914,389.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-30,121,453.77</b>	<b>-29,914,389.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-953,396.20</b>	<b>-13,546,114.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额		8,943,151.74	42,062,544.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>7,989,755.54</b>	<b>28,516,430.14</b>

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 三、 财务报表附注

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	详见附注四、32(1)
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	详见附件 I
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	详见附注七、1
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### 附注事项索引说明:

- 1、财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号,以下简称“解释16号”),本公司自2023年1月1日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定,详见附注四、32(1)。
- 2、2023年8月25日,公司第三届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》,公司根据董事会决议,对2022年度相关重大会计差错事项进行了调整,涉及本报告期上年期末数据更正,详见附件 I。
- 3、报告期内新增合并报表范围子公司1家,子公司全称为深圳市镜境科技有限公司,公司于2023年1月31日收购其他股东90%股权,收购后公司持有镜境科技100%的股权,详见附注七、1。

#### (二) 财务报表项目附注

##### 一、公司的基本情况

深圳市创富港商务服务股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)成立于2008年8月25日,取得深圳市市场监督管理局换发的统一社会信用代码91440300678563050Q号《企业法人营业执照》,住所:深圳市福田区华强北街道深南中

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

路2010东风大厦9层913。股本:人民币110,654,100元,法定代表人:薛春。本公司已于2016年4月在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让,股票名称:创富港,股票代码:836090。

截至2023年6月30日,本公司股权结构情况如下:

序号	股东	持股数量	占股比例(%)
1	深圳市持富港企业管理咨询有限公司	26,601,140	24.04
2	SCC Venture 2010 (HK) Limited	18,450,064	16.67
3	薛春	17,023,400	15.38
4	深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	10,267,980	9.28
5	李劲光	7,102,580	6.42
6	TBP Business Services Holdings (H.K.) Limited	6,152,656	5.56
7	其他持股本公司5%以下股东小计	25,056,28	22.65
	<b>合计</b>	<b>110,654,100</b>	<b>100.00</b>

本公司属商务服务行业,经营范围:商务服务、企业管理咨询、投资咨询(不含国家限制、禁止类项目);物业管理,物业租赁,提供科技研发服务、科技咨询服务、科技成果转移转化与应用服务、技术孵化服务(根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的,依法取得相关审批文件后方可经营);计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

本公司主要提供的服务套餐有:服务式办公室、虚拟办公室、移动开放式办公位、深圳前海/香港/内地创业无忧套餐、会议室/培训室/商务洽谈间、财税代理及商务咨询等一系列服务。

本公司设立了董事会和监事会。本公司下设总经理办公室、财务部、人力资源部、工程部、技术部、市场部等职能部门。

### 二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、44家全资子公司、3家控股公司及30家三级子公司。与上期相比,因收购增加深圳市镜境科技有限公司等1家,合并财务报表的范围具体如下:

序号	公司名称	简称	类型	持股比例
1	深圳市创富港商务服务股份有限公司	创富港	母公司	
2	北京市创富春天商务服务有限公司	北京创富	全资子公司	100.00%
3	成都市旺田商务服务有限公司	成都旺田	全资子公司	100.00%

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	类型	持股比例
4	广州市精品商务服务有限公司	广州精品	全资子公司	100.00%
5	杭州旺田商务服务有限公司	杭州旺田	全资子公司	100.00%
6	杭州财港商务服务有限公司	杭州财港	全资子公司之子公司	100.00%
7	宁波市旺田商务服务有限公司	宁波旺田	全资子公司	100.00%
8	上海创富商务服务有限公司	上海创富	全资子公司	100.00%
9	上海迎创商务服务有限公司	上海迎创	全资子公司之子公司	100.00%
10	上海天祉实业有限公司	上海天祉	全资子公司	100.00%
11	上海旺羿众创空间管理有限公司	上海旺羿	全资子公司之子公司	100.00%
12	上海儒巍企业管理有限公司	上海儒巍	全资子公司之子公司	100.00%
13	深圳市智富港商务服务有限公司	深圳智富港商务	全资子公司	100.00%
14	深圳市创富财税技术有限公司	深圳创富财税	控股公司	70.00%
15	深圳市创富电子商务秘书服务有限公司	深圳创富商务	全资子公司	100.00%
16	深圳市创富港财务代理有限公司	深圳创富港财务	全资子公司	100.00%
17	深圳市创富金科技有限公司	深圳创富金	全资子公司	100.00%
18	深圳市创富卡电子商务有限公司	深圳创富卡	全资子公司	100.00%
19	深圳市富海商务服务有限公司	深圳富海	全资子公司	100.00%
20	深圳市旺田商务秘书服务有限公司	深圳旺田	全资子公司	100.00%
21	创富香港商务有限公司	创富香港	全资子公司	100.00%
22	深圳市宝田科技有限公司	深圳宝田	全资子公司	100.00%
23	深圳众创天使有限公司	众创天使	全资子公司	100.00%
24	深圳市创富红杉投资企业(有限合伙)	创富红杉	全资子公司	100.00%
25	上海奉献邦商务咨询有限公司	上海奉献邦	全资子公司之子公司	100.00%
26	杭州迎创商务服务有限公司	杭州迎创	全资子公司之子公司	100.00%
27	杭州迎创投资管理有限公司	杭州迎创投资	全资子公司之子公司	100.00%
28	广州市诺港商务服务有限公司	广州诺港	全资子公司之子公司	100.00%
29	上海方与圆商务咨询有限公司	上海方与圆	全资子公司之子公司	100.00%
30	深圳市红杉创富投资企业(有限合伙)	红杉创富	全资子公司之子公司	100.00%
31	深圳市嘿桃创富港创客空间有限公司	嘿桃创富港	控股公司	87.50%
32	深圳市创富二邦商务服务有限公司	深圳创富二邦	全资子公司	100.00%
33	深圳市捷盛创客空间有限公司	捷盛创客	全资子公司	100.00%
34	深圳市云创创客空间有限公司	云创创客	全资子公司	100.00%
35	深圳市盛景创客空间有限公司	盛景创客	全资子公司	100.00%

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	类型	持股比例
36	深圳市星辰创客空间有限公司	星辰创客	全资子公司	100.00%
37	广州市金鑫汇投资有限公司	广州金鑫汇	全资子公司	100.00%
38	广州市金锐科技有限公司	广州金锐	全资子公司之子公司	100.00%
39	广州市创智港投资有限公司	广州创智港	全资子公司之子公司	70.00%
40	广州市创励商务管理有限公司	广州创励	全资子公司之子公司	58.00%
41	长沙宝港科技有限公司	长沙宝港	全资子公司	100.00%
42	长沙鑫港商务服务有限公司	长沙鑫港	全资子公司之子公司	100.00%
43	广州市天鑫港科技有限公司	广州天鑫港	全资子公司之控股公司	58.00%
44	上海儒徕众创空间管理有限公司	上海儒徕	全资子公司之子公司	100.00%
45	创富港成都商务服务有限公司	创富港成都	全资子公司	100.00%
46	创富港（广州）商务服务有限公司	创富港广州	控股公司之控股公司	63.00%
47	广州城里公寓管理有限公司	广州城里	全资子公司之控股公司	65.00%
48	深圳市润景创客空间有限公司	润景创客	全资子公司	100.00%
49	深圳市正尚装饰设计工程有限公司	正尚装饰	全资子公司	100.00%
50	深圳市集惠创客空间有限公司	集惠创客	全资子公司	100.00%
51	深圳市左凡智能物联有限公司	深圳左凡	控股公司	51.00%
52	上海辛金企业管理有限公司	上海辛金	全资子公司	100.00%
53	深圳市智享未来科技有限公司	智享未来	全资子公司	100.00%
54	湖南诺港商务服务有限公司	湖南诺港	全资子公司之控股公司	100.00%
55	深圳市创富者人力资源服务有限公司	创富者人力	全资子公司	100.00%
56	深圳创享邦网络科技有限公司	创享邦	全资子公司之控股公司	100.00%
57	上海汇犇文化创意有限公司	上海汇犇	全资子公司之子公司	100.00%
58	杭州眸创信息技术有限公司	杭州眸创	全资子公司之子公司	100.00%
59	广州市智富港投资有限公司	广州智富港	控股子公司之子公司	70.00%
60	广州市富翔信息科技有限公司	广州富翔	全资子公司之控股公司	87.40%
61	长沙财港商务服务有限公司	长沙财港	全资子公司之控股公司	100.00%
62	深圳市金朋商务服务有限公司	金朋商务	全资子公司	100.00%
63	上海汇鑫耕众创空间管理有限公司	上海汇鑫耕	全资子公司之子公司	100.00%
64	广州市源创荟投资有限公司	广州源创荟	控股子公司之子公司	63.00%
65	深圳市启港创客空间有限公司	启港创客	全资子公司	100.00%

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	类型	持股比例
66	成都市创富金信息技术有限公司	成都创富金	全资子公司	100.00%
67	深圳市创星悦商务服务有限公司	深圳创星悦公司	全资子公司	100.00%
68	深圳市辛金创客空间有限公司	深圳辛金创客	全资子公司之子公司	100.00%
69	杭州辛研田商务服务有限公司	杭州辛研田	全资子公司	100.00%
70	杭州方与圆商务服务有限公司	杭州方与圆	全资子公司之子公司	100.00%
71	广州市鸿焱科技有限公司	广州鸿焱	全资子公司之子公司	100.00%
72	成都市创星悦商务服务有限公司	成都创星悦公司	全资子公司	100.00%
73	深圳市莘凡创客空间有限公司	莘凡创客	全资子公司	100.00%
74	深圳市创星创客空间有限公司	深圳创星创客	全资子公司	100.00%
75	深圳市天开创客商务服务有限公司	深圳天开创客	全资子公司	100.00%
76	深圳市优众创空间有限公司	深圳优众创	全资子公司	100.00%
77	深圳市惠创创客空间有限公司	深圳惠创创客	全资子公司	100.00%
78	深圳市镜境科技有限公司	镜境科技	全资子公司	100.00%

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

### 三、财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (2) 持续经营

本集团运营情况较好,营业收入稳定增长,经营活动净现金流为正且较为稳定,预计未来12个月内具备持续经营的能力,本集团以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 四、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营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、投资性房地产的计量模式、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

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

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 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

本集团营业周期为12个月，并以营业周期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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

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。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，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。

### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。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。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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。

### 7. 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。

### 8. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### 9. 金融资产和金融负债

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。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，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。



## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团将同时符合下列条件的金融资产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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益性工具投资包括：其他权益工具投资。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其分类两位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初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团在改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本年无重分类资产。

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为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：

①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，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### (4) 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。

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利(或股息)、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行(含再融资)、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

### 10. 应收票据

参见“应收账款”部分。

### 11. 应收账款

应收票据、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本集团对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团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。通常情况下，如果逾期超过30日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在不须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过30日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收票据及应收账款，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对应收票据、应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。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。

本集团在资产负债表日计算应收票据及应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收票据及应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收票据及应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收票据”或“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

本集团基于共同风险特征参考历史信用损失经验，将应收票据、应收账款划分为不同的组合，在组合的基础上评估信用风险，并考虑本年的前瞻性信息。不同组合的确定情况：

相关组合	计量预期信用损失的情况
以应收账款的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
合并范围内关联方应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算该组合预期信用损失率为0%

### 12. 应收款项融资

当应收票据和应收款项同时满足以下条件时，本集团将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，相关具体会计处理方式见金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息支付；

2) 本集团管理应收票据和应收账款的业务模式即以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 13. 其他应收款

本集团按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本集团按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，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。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本集团按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团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。通常情况下，如果逾期超过30日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过30日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本集团按照金融工具类型、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。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。

本集团在资产负债表日计算其他应收款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为其他应收款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关其他应收款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

本集团基于共同风险特征参考历史信用损失经验，将其他应收款划分为不同的组合，在组合的基础上评估信用风险，并考虑本年的前瞻性信息。不同组合的确定情况：

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

相关组合	计量预期信用损失的情况
应收政府补助、押金、备用金、代垫及暂付款项等其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算该组合预期信用损失率为0%
以账龄作为信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
合并范围内关联方其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算该组合预期信用损失率为0%

### 14. 存货

本集团存货主要为低值易耗品。

存货实行永续盘存制，低值易耗品采用领用时一次转销法进行摊销。存货定期盘点，盘点结果如果与账面记录不符，于期末前查明原因，并根据企业的管理权限，在期末结账前处理完毕。

年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

### 15. 合同资产

#### (1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

#### (2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，对于不包含重大融资成本的合同资产，本集团采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

会计处理方法,本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额,本集团将其差额确认为减值损失,借记“资产减值损失”,贷记“合同资产减值准备”。相反,本集团将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失,认定相关合同资产无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“合同资产减值准备”,贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备,按其差额借记“资产减值损失”。

### 16. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资和对联营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,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作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,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。



## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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。采用权益法核算的长期股权投资,原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 17. 投资性房地产

本集团投资性房地产主要为房屋建筑物,采用成本模式计量。

本集团投资性房地产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:

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75

### 18. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租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办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,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	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	办公及电子设备	5年	5	19.00

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。

### 19. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转长期待摊费用,当月起开始摊销,待办理了竣工决算手续后再对长期待摊费用原值差异进行调整。

### 20. 使用权资产

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。

#### (1) 初始计量

在租赁期开始日,本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;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。

#### (2) 后续计量

在租赁期开始日后,本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产,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。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (3) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。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。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：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。

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

### 21. 无形资产

本集团无形资产包括计算机软件等，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。

### 22. 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、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

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，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 23. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包经营租入物业或房屋初始改造成本等。各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销，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。

各类长期待摊费用摊销年限如下：

序号	类别	摊销年限（年）
1	空间功能改造费用	10年与物业租赁期孰短
2	消防改造费用	10年与物业租赁期孰短

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	摊销年限(年)
3	中央空调费用	10年与物业租赁期孰短
4	办公设施软装费用	5年与物业租赁期孰短
5	翻新维护工程费用	3年与剩余物业租赁期孰短

### 24. 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。

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬等,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、强积金等等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。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。

### 26. 租赁负债

#### (1) 初始计量

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。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;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

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

### 2) 折现率

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。该增量借款利率，是指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本集团自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

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。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

### (3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 27. 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。货币时间价值影响重大的，通

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

### 28. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要为包含联合办公空间服务收入和其他商务服务收入。收入确认政策如下：

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，本集团考虑商品的性质，并按照产出法或投入法确定恰当的履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

具体收入确认原则:

### (1) 联合办公空间服务

空间服务收入系指本集团包含办公空间、卡位空间、公寓服务及配套行政辅助服务收入,公司与客户就相关服务内容签订协议,约定服务期间、服务内容、价格及付款方式等,一般采取先付后用的方式对外提供服务。本集团按照有关合同或协议规定的收费时间和收费方法计算确定,在服务总收入和总成本能够可靠地计量、与服务相关的经济利益很可能流入本集团、服务的完成进度能够可靠地确定时,按权责发生制原则并考虑免租期影响,将收到的租金及商务服务总额在不扣除免租期的整个租赁期内按直线法进行分配,以月度为周期,确认当月空间运营及服务收入的实现。

### (2) 其他商务服务收入

其他商务服务收入系本集团不包含空间租赁的商务服务收入,包括地址托管服务、商事代理服务、财税代理服务、行政支持服务及托管运营服务等。根据与客户签订的商务服务合同的具体情况分为在某一时段内提供服务和某一时点提供服务。一般采取先收款后提供服务的方式。

针对在某一时段内提供服务的收入将收到的服务收入总额在整个合同期内按直线法进行分配,确认商务服务收入的实现。

针对在某一时点提供服务的收入在相关商务服务办结时一次性确认收入,未办结时收到的款项作为合同负债核算。

服务类别	服务内容	收入确认方法
地址托管服务	提供可用于企业注册、变更登记用途的商业地址服务	依据合同采取先收款后提供服务,在合同期内按直线法按月确认收入
商事代理服务	提供代理工商注册服务	公司依据合同委派人员提供代理工商注册服务,按办结后一次性确认收入
财税代理服务	在合同期内按月提供代理记账、代理报税服务	公司依据合同委派人员提供代理记账及代理报税服务,按月确认收入
托管运营收入	为受托管理门店提供托管运营服务	根据托管协议的规定主要分为如下收入:①前期开办服务收入:通常根据托管店规模计算,并于托管运营

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

		达成后一次性确认收入;②日常运营服务及软件系统使用收入:根据托管店实际经营收入,分月计提确认收入
行政支持	提供收件传真、秘书接电、文印、会议等服务	根据合同提供收发传真、秘书接电服务,在合同期内按直线法按月确认收入;文印、会议等服务按办结时一次性确认收入。

### 29. 政府补助

本集团的政府补助包括创业补贴、稳岗补贴等。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。

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。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内按照直线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。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

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

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

本集团已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 2) 属于其他情况的,直接计入当期损益。



## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 30. 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的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对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形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

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，确认递延所得税资产。

### 31. 租赁(自2021年1月1日起适用)

#### (1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

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。

#### (2) 本集团作为承租人

##### 1) 租赁初始计量

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。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及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。

在本集团作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### 2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 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

本集团作为出租人的租赁为经营租赁。

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。提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当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。

执行新租赁准则后，本集团无需对作为出租人所持有资产的会计处理作任何调整。

## 32. 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额的说明)
财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号,以下简称“解释16号”),本集团自2023年1月1日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。	说明1

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

本集团自2023年1月1日起执行解释16号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定,对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至该解释施行日之间发生的上述交易进行追溯调整;对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因上述单项交易而确认的资产和负债,产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异进行追溯调整,报告期无受重要影响的报表项目和金额,可比期间财务附注已重新表述。调整详情见本附注“六、16”。

### (2) 重要会计估计变更

本集团本期未发生重要会计估计变更。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

本集团适用的主要税种及税率如下:

税种	计税依据	税率
增值税	提供服务收入、租赁收入	1%、3%、5%、6%、9%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
房产税	租赁收入	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%

不同企业所得税税率纳税主体说明:

除子公司创富香港的利得税税率适用16.5%外,其余各纳税主体主要适用25%的企业所得税税率。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 税收优惠

(1) 根据财税【2023】1号文件规定: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。

自2023年1月1日至2023年12月31日,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。

自2023年1月1日至2023年12月31日,允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%,抵减应纳税额。

(2) 根据财税【2022】10号规定:一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况,以及宏观调控需要确定,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、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)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

(3) 本公司之子公司深圳市旺田商务秘书服务有限公司于2019年7月4日取得国家税务总局深圳市南山区税务局核发的深南税税通【2019】166555号税务事项通知书,根据《财政部 税务总局 科技部 教育部关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》(财税(2018)120号)第一条规定:自2019年1月1日至2021年12月31日,对国家备案众创空间向在孵对象提供孵化服务取得的收入,免征增值税。深圳旺田从2019年1月1日起,至2021年12月31日取得的国家级众创空间孵化收入免征增值税。根据财税【2022】4号文件规定,该优惠延长至2023年12月31日。

(4) 根据财税【2021】30号规定:对设在前海深港现代服务业合作区的符合条件的企业按15%的税率征收企业所得税。本通知自2021年1月1日起执行至2025年12月31日。本公司全资子公司深圳市创富金科技有限公司符合该优惠的条件。

(5) 根据财税【2022】13号文件第一条规定:一、对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。三、本公告执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

(6) 根据财税【2023】6号文件第一条规定:对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(7) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第十三条、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十五条规定:企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,按照研究开发费用的50%加计扣除。

(8) 根据财税【2018】76号规定:一、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。

(9) 根据财税【2023】7号文件第一条规定:一、企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自2023年1月1日起,再按照实际发生额的100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自2023年1月1日起,按照无形资产成本的200%在税前摊销。

(10) 根据《企业所得税法实施条例》第九十六条规定:企业所得税法第三十条第(二)项所称企业安置残疾人员所支付的工资的加计扣除,是指企业安置残疾人员的,在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上,按照支付给残疾职工工资的100%加计扣除。残疾人员的范围适用《中华人民共和国残疾人保障法》的有关规定。

### 六、合并财务报表主要项目注释

#### 1. 货币资金

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
库存现金	97,710.42	45,305.36
银行存款	11,059,389.97	14,482,393.93
其他货币资金	468,965.31	209,556.77
<b>合计</b>	<b>11,626,065.70</b>	<b>14,737,256.06</b>
其中:存放在境外的款项总额	2,290,061.88	1,607,406.33

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
其中:银行存款	-	4,000,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>4,000,000.00</b>

#### 2. 交易性金融资产

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	103,040,000.00	72,066,540.00
其中:银行理财	103,040,000.00	72,066,540.00
<b>合计</b>	<b>103,040,000.00</b>	<b>72,066,540.00</b>

#### 3. 应收账款

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2023年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	6,340,413.36	100.00	322,416.58	5.09	6,017,996.78
其中：按账龄作为信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,340,413.36	100.00	322,416.58	5.09	6,017,996.78
<b>合计</b>	<b>6,340,413.36</b>	<b>100.00</b>	<b>322,416.58</b>	<b>5.09</b>	<b>6,017,996.78</b>

(续表)

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	6,999,512.29	100.00	351,371.64	5.02	6,648,140.65
其中：按账龄作为信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,999,512.29	100.00	351,371.64	5.02	6,648,140.65
<b>合计</b>	<b>6,999,512.29</b>	<b>100.00</b>	<b>351,371.64</b>	<b>5.02</b>	<b>6,648,140.65</b>

1) 2023年6月30日末无单项金额计提坏账准备的应收账款

2) 组合中，按账龄作为信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款提坏账准备的应收账款

账龄	2023年6月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	6,232,495.05	311,624.75	5.00
1-2年	107,918.31	10,791.83	10.00
<b>合计</b>	<b>6,340,413.36</b>	<b>322,416.58</b>	<b>-</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2023年6月30日
1年以内(含1年)	6,232,495.05
1-2年	107,918.31
<b>合计</b>	<b>6,340,413.36</b>

(3) 应收账款坏账准备情况

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	2022年12月31日	本期变动金额			2023年6月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	351,371.64	-	28,955.06	-	322,416.58
<b>合计</b>	<b>351,371.64</b>	<b>-</b>	<b>28,955.06</b>	<b>-</b>	<b>322,416.58</b>

(4) 2023年1-6月无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

序号	单位名称	2023年6月30日	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
1	深圳市辛研田科技有限公司	3,414,684.72	1年以内	53.86	170,734.24
		25,214.74	1-2年	0.40	2,521.47
2	深圳和信恒泰创业投资企业(有限合伙)	415,446.24	1年以内	6.55	20,772.31
3	广州市星耀商务管理有限公司	80,506.42	1年以内	1.27	4,025.32
4	朱卿	64,167.00	1年以内	1.00	3,208.35
5	杭州环科环保咨询有限公司	52,512.00	1年以内	0.83	2,625.60
	<b>合计</b>	<b>4,052,531.12</b>		<b>63.91</b>	<b>203,887.29</b>

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	9,408,842.51	81.03	8,523,891.53	77.52
1-2年	780,000.00	6.72	1,375,000.00	12.50
2-3年	1,325,000.00	11.41	250,000.00	2.28
3年以上	97,059.88	0.84	847,063.62	7.70
<b>合计</b>	<b>11,610,902.39</b>	<b>100.00</b>	<b>10,995,955.15</b>	<b>100.00</b>

(2) 账龄超过1年且金额重要的预付账款未及时结算原因

单位名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所	独立第三方	1,705,000.00	1-3年	IPO期间的审计费用
<b>合计</b>		<b>1,705,000.00</b>		

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	与本集团关系	2023年6月30日	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所	独立第三方	855,000.00	1年以内	7.36
		780,000.00	1-2年	6.72
		925,000.00	2-3年	7.97
西部矿业股份有限公司 注1	独立第三方	1,902,816.00	1年以内	16.39
瑞庭网络技术(上海)有限公司	独立第三方	1,776,612.52	1年以内	15.3
国浩律师(深圳)事务所咨询费	独立第三方	150,000.00	1年以内	1.29
		250,000.00	2-3年	2.15
恒祥基业投资有限公司	独立第三方	393,953.45	1年以内	3.39
<b>合计</b>		<b>7,033,381.97</b>		<b>60.57</b>

注1: 预付西部矿业股份有限公司的业主租金款，租赁合同已签订尚未开始执行。

5. 其他应收款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	18,153,181.25	19,294,667.15
<b>合计</b>	<b>18,153,181.25</b>	<b>19,294,667.15</b>

5.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2023年6月30日	2022年12月31日
房租押金备用金	17,445,508.12	18,276,666.51
合作意向金	8,693,640.31	8,693,640.31
预付业主租金	3,220,957.70	3,344,845.44
其他往来款	2,365,734.15	2,413,080.98
<b>原值小计</b>	<b>31,725,840.28</b>	<b>32,728,233.24</b>
坏账准备	13,572,659.03	13,433,566.09
<b>净值合计</b>	<b>18,153,181.25</b>	<b>19,294,667.15</b>

(2) 其他应收款按坏账准备计提方法分类

类别	2023年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	



深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	2023年6月30日				
	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	12,284,464.01	38.72	12,284,464.01	100.00	-
按组合计提坏账准备	19,441,376.27	61.28	1,288,195.02	6.63	18,153,181.25
其中：按账龄为信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,365,734.15	7.46	1,288,195.02	54.45	1,077,539.13
按押金、备用金、暂付款特征组合计提的坏账准备的其他应收款	17,075,642.12	53.82	-	-	17,075,642.12
合计	31,725,840.28	100.00	13,572,659.03	42.78	18,153,181.25

(续表)

类别	2022年12月31日				
	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	12,408,351.75	37.91	12,408,351.75	100.00	-
按组合计提坏账准备	20,319,881.49	62.09	1,025,214.34	5.05	19,294,667.15
其中：按账龄为信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,413,080.98	7.37	1,025,214.34	42.49	1,387,866.64
按押金、备用金、暂付款特征组合计提的坏账准备的其他应收款	17,906,800.51	54.72	-	-	17,906,800.51
合计	32,728,233.24	100.00	13,433,566.09	44.05	19,294,667.15

(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	-	1,025,214.34	12,408,351.75	13,433,566.09
2023年1月1日其他应收款账面余额在本期				
转入第二阶段	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-
转回第二阶段	-	-	-	-
转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	262,980.68		262,980.68
本期转回	-		123,887.74	123,887.74
本期转销	-	-	-	-

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
<b>2023年6月30日余额</b>	-	<b>1,288,195.02</b>	<b>12,284,464.01</b>	<b>13,572,659.03</b>

1) 按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2023年6月30日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京电影学院深圳研究院	8,693,640.31	8,693,640.31	100.00	因涉及诉讼预计无法收回
卢竞翔	3,220,957.70	3,220,957.70	100.00	
倪路圣	369,866.00	369,866.00	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>12,284,464.01</b>	<b>12,284,464.01</b>		

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2023年6月30日		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	669,649.39	33,482.47	5.00
1-2年	283,328.82	28,332.88	10.00
2-3年	125,373.56	25,074.71	20.00
3-4年	139,981.99	69,991.00	50.00
4-5年	80,432.15	64,345.72	80.00
5年以上	1,066,968.24	1,066,968.24	100.00
<b>合计</b>	<b>2,365,734.15</b>	<b>1,288,195.02</b>	-

3) 组合中，按押金、备用金及暂付款特征计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2023年6月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
押金备用金组合	17,075,642.12	-	-
<b>合计</b>	<b>17,075,642.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(4) 其他应收款按账龄列示

账龄	2023年6月30日
1年以内(含1年)	4,954,788.23
1-2年	1,484,449.09

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2-3年	1,358,153.87
3-4年	1,383,315.96
4-5年(注1)	11,053,408.22
5年以上(注1)	11,491,724.91
<b>合计</b>	<b>31,725,840.28</b>

注1: 账龄在4年以上的其他应收款主要系无需重分类至其他非流动资产的一年内到期的业主押金。

(5) 其他应收款坏账准备

类别	2022年12月31日	变动金额				2023年6月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	13,433,566.09	262,980.68	123,887.74	-	-	13,572,659.03
<b>合计</b>	<b>13,433,566.09</b>	<b>262,980.68</b>	<b>123,887.74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,572,659.03</b>

(6) 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	2023年6月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京电影学院深圳研究院	合作意向金	8,693,640.31	4-5年	27.40	8,693,640.31
卢竞翔	预付业主租金	3,270,957.70	5年以上	10.31	3,270,957.70
深圳招商物业管理有限公司	房租押金备用金	243,115.58	1年以内	0.77	-
		32,524.00	1-2年	0.10	
		134,452.00	3-4年	0.42	
		327,256.80	4-5年	1.03	
		377,636.60	5年以上	1.19	
广东左凡智能家居科技有限公司	其往来款	1,000,000.00	5年以上	3.15	1,000,000.00
东亚银行有限公司	房租押金备用金	970,894.73	1年以内	3.06	-
<b>合计</b>		<b>15,050,477.72</b>		<b>47.43</b>	<b>12,964,598.01</b>

6. 其他流动资产

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
待抵扣进项税	8,464,888.08	10,526,481.15
<b>合计</b>	<b>8,464,888.08</b>	<b>10,526,481.15</b>

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

7. 长期股权投资

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动							2023年6月30日	减值准备余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
深圳市创智创客空间有限公司	2,336,603.92	-	-	259,070.33	-	-	-	-	-	2,595,674.25	-
二、联营企业											
深圳市辛研田科技有限公司注1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市星耀商务管理有限公司	2,707,206.09	-	980,000.00	444,946.36	-	-	-	-	-	2,172,152.45	-
深圳市创富田信息服务有限公司	162,752.13	-	-	-2,464.69	-	-	-	-	-	160,287.44	-
<b>合计</b>	<b>5,206,562.14</b>	<b>-</b>	<b>980,000.00</b>	<b>701,552.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,928,114.14</b>	<b>-</b>

注1：本集团对深圳市辛研田科技有限公司的长期股权投资已减记至0.00元。深圳市辛研田科技有限公司超额亏损，详见：八、在其他主体中的权益（5）合营企业或联营企业发生的超额亏损。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 8. 其他权益工具投资

#### (1) 其他权益工具投资情况

项目	在被投资单位持股比例 (%)	2023年6月30日	2022年12月31日	累计利得损失
深圳市百标港生物技术投资管理有限公司	20.00	1,700,000.00	1,700,000.00	-
深圳鹏芯生物合伙企业(有限合伙)	10.86	2,230,766.23	1,500,000.00	230,766.23
铜道电子商务集团有限公司	0.08	1,500,000.00	1,500,000.00	-
深圳市众投四邦投资企业(有限合伙)	15.63	1,326,195.65	1,326,195.65	-
深圳临置创试科技有限责任公司	25.00	-	-	-1,200,000.00
深圳百芯生物科技合伙企业(有限合伙)	20.00	1,113,072.00	1,113,072.00	-
深圳市众投三十二邦投资企业(有限合伙)	24.20	520,100.40	540,285.50	-
嘉兴春早一号投资管理合伙企业(有限合伙)	6.21	757,971.30	789,071.30	-
深圳百都科技合伙企业(有限合伙)	26.67	510,000.00	510,000.00	-
深圳市一种新科技有限公司	15.00	-	-	-2,000,000.00
深圳市和信智健创业投资企业(普通合伙)	19.80	-	-	-2,000,000.00
广东左凡智能家居科技有限公司	5.67	-	-	-1,000,000.00
深圳市和信健行创业投资企业(有限合伙)	11.11	-	-	-600,000.00
深圳赛斯鹏芯生物技术有限公司	0.70	1,815,000.00	1,815,000.00	-
深圳市匠家实业控股有限公司	5.00	500,000.00	500,000.00	-
<b>合计</b>		<b>11,973,105.58</b>	<b>11,293,624.45</b>	<b>-6,569,233.77</b>

本集团其他权益工具投资为对深圳市百标港生物技术投资管理有限公司等15家非上市公司投资，本集团对其不存控制及重大影响，且并非为了短期交易，不存短期获利模式。

### 9. 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. 2022年12月31日余额	106,202,040.45	<b>106,202,040.45</b>

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	合计
2. 本期增加金额	28,749,296.32	28,749,296.32
(1) 外购	28,749,296.32	28,749,296.32
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	134,951,336.77	134,951,336.77
二、累计折旧		
1. 2022年12月31日余额	12,154,511.00	12,154,511.00
2. 本期增加金额	3,209,185.07	3,209,185.07
(1) 计提	3,209,185.07	3,209,185.07
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	15,363,696.07	15,363,696.07
三、减值准备		
1. 2022年12月31日余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	-	-
四、账面价值		
1. 2023年6月30日账面价值	119,587,640.70	119,587,640.70
2. 2022年12月31日账面价值	94,047,529.45	94,047,529.45

10. 固定资产

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
固定资产	4,913,718.21	5,311,953.47
固定资产清理	-	-
合计	4,913,718.21	5,311,953.47

10.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	办公及电子设备	合计
一、账面原值		
1. 2022年12月31日余额	16,901,397.03	16,901,397.03
2. 本期增加金额	661,388.46	661,388.46
(1) 购置	661,388.46	661,388.46

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	办公及电子设备	合计
(2) 在建工程转入	-	-
(3) 合并增加	-	-
3. 本期减少金额	167,790.92	167,790.92
(1) 处置或报废	167,790.92	167,790.92
(2) 合并减少	-	-
4. 2023年6月30日余额	17,394,994.57	17,394,994.57
二、累计折旧		
1. 2022年12月31日余额	11,589,443.56	11,589,443.56
2. 本期增加金额	1,031,821.90	1,031,821.90
(1) 计提	1,031,821.90	1,031,821.90
(2) 合并增加	-	-
3. 本期减少金额	139,989.10	139,989.10
(1) 处置或报废	139,989.10	139,989.10
(2) 合并减少	-	-
4. 2023年6月30日余额	12,481,276.36	12,481,276.36
三、减值准备		
1. 2022年12月31日余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
4. 2023年6月30日余额	-	-
四、账面价值		
1. 2023年6月30日账面价值	4,913,718.21	4,913,718.21
2. 2022年12月31日账面价值	5,311,953.47	5,311,953.47

11. 在建工程

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
在建工程	3,802,147.79	191,644.25
工程物资	-	-
合计	3,802,147.79	191,644.25

11.1 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	2023年6月30日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深圳置富广场2楼B	1,152,100.92	-	1,152,100.92	-	-	-
其他零星装修工程	2,650,046.87	-	2,650,046.87	191,644.25	-	191,644.25
<b>合计</b>	<b>3,802,147.79</b>	<b>-</b>	<b>3,802,147.79</b>	<b>191,644.25</b>	<b>-</b>	<b>191,644.25</b>

12. 使用权资产

(1) 使用权资产明细

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2022年12月31日余额	2,019,010,479.86	2,019,010,479.86
2. 本期增加金额	86,761,788.56	86,761,788.56
(1) 租入	86,761,788.56	86,761,788.56
(2) 合并增加	-	-
3. 本期减少金额	66,163,609.97	66,163,609.97
(1) 处置或报废	-	-
(2) 合同终止	66,163,609.97	66,163,609.97
4. 2023年6月30日余额	2,039,608,658.45	2,039,608,658.45
二、累计折旧		
1. 2022年12月31日余额	805,297,839.45	805,297,839.45
2. 本期增加金额	132,630,118.76	132,630,118.76
(1) 计提	132,630,118.76	132,630,118.76
(2) 合并增加	-	-
3. 本期减少金额	66,163,609.97	66,163,609.97
(1) 处置或报废	-	-
(2) 合同终止	66,163,609.97	66,163,609.97
4. 2023年6月30日余额	871,764,348.24	871,764,348.24
三、减值准备		
1. 2022年12月31日余额	17,764,449.88	17,764,449.88
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
4. 2023年6月30日余额	17,764,449.88	17,764,449.88
四、账面价值		
1. 2023年6月30日账面价值	1,150,079,860.33	1,150,079,860.33



深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	合计
2. 2022年12月31日账面价值	1,195,948,190.53	1,195,948,190.53

13. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 2022年12月31日余额	916,495.38	916,495.38
2. 本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	916,495.38	916,495.38
二、累计摊销		
1. 2022年12月31日余额	916,495.38	916,495.38
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	916,495.38	916,495.38
三、减值准备		
1. 2022年12月31日余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2023年6月30日余额	-	-
四、账面价值		
1. 2023年6月30日账面价值	-	-
2. 2022年12月31日账面价值	-	-

14. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
		企业合并形成的	处置	
收购上海辛金	12,984,316.74	-	-	12,984,316.74
收购杭州辛研田	5,813,349.54	-	-	5,813,349.54

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
		企业合并形成的	处置	
合计	18,797,666.28	-	-	18,797,666.28

2019年8月5日，本公司与上海辛金股东签订收购协议，约定公司以769.44万元作为对价购买上海辛金100%股权。本次收购形成非同一控制下合并，合并成本为769.44万元，合并日可辨认净资产公允价值为-528.99万元，确认商誉1,298.43万元。

2022年6月30日，本公司与杭州辛研田签订收购协议，约定公司以665.00万元作为对价购买杭州辛研田100%股权。本次收购形成非同一控制下合并，合并成本为665.00万元，合并日可辨认净资产公允价值为83.67万元，确认商誉581.33万元。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
收购上海辛金	-	-	-	-
收购杭州辛研田	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

上海辛金公司是形成商誉的上海辛金整体资产组，该资产组与购买日时确定的资产组一致。

杭州辛研田公司是形成商誉的杭州辛研田整体资产组，该资产组与购买日时确定的资产组一致。

15. 长期待摊费用

项目	2022年12月31日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2023年6月30日
空间功能改造费用	202,432,534.83	7,422,144.93	19,524,855.44	-	190,329,824.32
消防改造费用	23,955,642.68	856,841.41	2,338,372.16	-	22,474,111.93
中央空调费用	42,772,033.77	1,830,264.66	4,181,223.57	-	40,421,074.86
办公设施软装费用	15,880,337.31	1,045,159.07	3,407,650.44	-	13,517,845.94
翻新维护工程费用	5,467,177.27	678,673.76	1,536,910.10	-	4,608,940.93
合计	290,507,725.86	11,833,083.83	30,989,011.71	-	271,351,797.98

16. 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	2023年6月30日	2022年12月31日
----	------------	-------------

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	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
资产减值准备	12,665,539.63	3,166,384.92	12,783,125.03	3,195,781.25
可抵扣亏损	23,334,067.14	5,833,516.79	23,686,238.98	5,921,559.77
新租赁准则会 税差异	361,181,674.42	90,295,418.60	364,728,468.73	91,182,117.18
<b>合计</b>	<b>397,181,281.19</b>	<b>99,295,320.31</b>	<b>401,197,832.74</b>	<b>100,299,458.20</b>

(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
新租赁准则会 税差异	335,761,612.32	83,940,403.07	339,985,399.47	84,996,349.83
<b>合计</b>	<b>335,761,612.32</b>	<b>83,940,403.07</b>	<b>339,985,399.47</b>	<b>84,996,349.83</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	83,940,403.07	15,354,917.24	84,996,349.83	15,303,108.37
递延所得税负债	83,940,403.07	-	84,996,349.83	-

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
资产减值准备	21,872,447.77	22,683,736.33
新租赁准则会税差异	59,467,746.66	55,459,993.34
可抵扣亏损	83,381,288.34	78,237,758.20
<b>合计</b>	<b>164,721,482.77</b>	<b>156,381,487.87</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2023年6月30日	2022年12月31日	备注
2023年到期(2018年)	7,775,628.15	8,420,963.13	税务确认可抵扣亏损
2024年到期(2019年)	11,811,700.91	12,937,204.84	税务确认可抵扣亏损
2025年到期(2020年)	14,419,231.41	14,650,018.04	税务确认可抵扣亏损
2026年到期(2021年)	18,257,062.37	20,863,856.47	税务确认可抵扣亏损
2027年到期(2022年)	18,473,538.14	21,365,715.72	税务确认可抵扣亏损
2028年到期(2023年)	12,644,127.36	-	2023.6.30 利润金额
<b>合计</b>	<b>83,381,288.34</b>	<b>78,237,758.20</b>	

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

17. 其他非流动资产

项目	2023年6月30日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租赁押金	61,692,973.32	444,020.00	61,248,953.32	57,815,207.44	444,020.00	57,371,187.44
预付长期资产款	-	-	-	27,938,784.00	-	27,938,784.00
合计	61,692,973.32	444,020.00	61,248,953.32	85,753,991.44	444,020.00	85,309,971.44

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2023年6月30日	2022年12月31日
保证借款	1,559,814.27	1,860,989.59
合计	1,559,814.27	1,860,989.59

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
房租	114,576.76	75,916.65
工程款	2,904,045.26	4,683,780.51
水电费	1,069,588.72	942,935.59
管理费	1,022,599.51	524,428.95
其他	27,443.96	63,241.66
合计	5,138,254.21	6,290,303.36

(2) 期末无账龄超过1年的重要应付账款

20. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
预收客户款	174,035,087.31	162,490,787.51
合计	174,035,087.31	162,490,787.51

(2) 合同负债的账面价值在本期末发生的重大变动情况

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
----	-------------	------	------	------------

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
短期薪酬	14,249,921.77	76,667,314.45	82,775,390.60	8,141,845.62
离职后福利-设定提存计划	12,999.24	6,793,429.47	6,793,429.47	12,999.24
<b>合计</b>	<b>14,262,921.01</b>	<b>83,460,743.92</b>	<b>89,568,820.07</b>	<b>8,154,844.86</b>

(2) 短期薪酬

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	12,838,132.34	69,646,823.64	75,743,205.18	6,741,750.80
职工福利费	1,079,238.56	2,462,261.37	2,465,340.81	1,076,159.12
社会保险费	-	2,758,876.04	2,758,876.04	-
其中：医疗保险费	-	2,507,840.82	2,507,840.82	-
工伤保险费	-	79,816.36	79,816.36	-
生育保险费	-	171,218.86	171,218.86	-
住房公积金	-	1,577,860.55	1,577,860.55	-
工会经费和职工教育经费	54,802.71	203,146.41	212,187.12	45,762.00
其他	277,748.16	18,346.44	17,920.90	278,173.70
<b>合计</b>	<b>14,249,921.77</b>	<b>76,667,314.45</b>	<b>82,775,390.60</b>	<b>8,141,845.62</b>

(3) 设定提存计划

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
基本养老保险	9,970.24	6,640,093.14	6,640,093.14	9,970.24
失业保险费	3,029.00	153,336.33	153,336.33	3,029.00
<b>合计</b>	<b>12,999.24</b>	<b>6,793,429.47</b>	<b>6,793,429.47</b>	<b>12,999.24</b>

22. 应交税费

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
企业所得税	1,958,116.90	7,364,399.50
增值税	4,035,632.59	5,401,419.66
城市维护建设税	95,319.90	96,346.49
个人所得税	294,818.98	348,227.18
教育费附加	41,019.34	41,259.43
地方教育附加	27,346.24	27,552.33
印花税	29,478.66	24,476.50
土地使用税	702.87	1,405.74
堤围费	861.01	105.69
房产税	73,121.26	77,517.31
<b>合计</b>	<b>6,556,417.75</b>	<b>13,382,709.83</b>

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

23. 其他应付款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	135,330,524.26	125,802,083.97
<b>合计</b>	<b>135,330,524.26</b>	<b>125,802,083.97</b>

23.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2023年6月30日	2022年12月31日
客户押金备用金	127,786,471.40	118,826,330.13
少数股东借款	2,030,000.00	2,670,000.00
关联方往来款注1	3,010,801.15	2,067,429.71
客户订金	449,006.29	467,353.69
暂收客户款	165,009.29	136,578.61
其他	1,889,236.13	1,634,391.83
<b>合计</b>	<b>135,330,524.26</b>	<b>125,802,083.97</b>

注1：关联方往来款主要系收到的尚未走完减资流程的减资款1,870,000.00元和客户备用金及业务服务费1,140,801.15元。关联交易披露详见十一、(二)(2) 采购商品/接受劳务、关联方往来余额披露详见十一、(三)2. 应付项目。

(2) 期末无账龄超过1年的重要其他应付款

24. 一年内到期的非流动负债

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
一年内到期的租赁负债	250,403,028.87	233,565,661.10
<b>合计</b>	<b>250,403,028.87</b>	<b>233,565,661.10</b>

25. 租赁负债

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
租赁付款额	1,225,487,861.28	1,324,890,765.94
减：未确认融资费用	-176,282,669.39	-201,020,526.08
<b>合计</b>	<b>1,049,205,191.89</b>	<b>1,123,870,239.86</b>

26. 其他非流动负债

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
一年以后结转与资产相关的政府补助的递延收益	15,340.22	21,476.30

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
合计	15,340.22	21,476.30

27. 股本

项目	2022年12月31日	本期变动增减(+、-)					2023年6月30日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	110,654,100.00	-	-	-	-	-	110,654,100.00

28. 资本公积

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
资本溢价	44,001,005.00	-	812,428.52	43,188,576.48
其他资本公积	5,576,666.65	-	-	5,576,666.65
合计	49,577,671.65	-	812,428.52	48,765,243.13

本期减少情况说明：

公司购买控股子公司长沙鑫港 12%少数股权和湖南诺港 12%少数股权，实际购买对价与按新增持股比例计算的应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）合计 812,428.52 元。详见八、其他主体中的权益 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况。

29. 其他综合收益

项目	2022年12月31日	本期所得税前发生额	本期发生额					2023年6月30日
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-7,300,000.00	230,766.23	-	-500,000.00	-	730,766.23	-	-6,569,233.77
合计	-7,300,000.00	230,766.23	-	-500,000.00	-	730,766.23	-	-6,569,233.77

30. 盈余公积

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
----	-------------	------	------	------------

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
法定盈余公积	16,532,929.51	263,339.11	-	16,796,268.62
合计	16,532,929.51	263,339.11	-	16,796,268.62

31. 未分配利润

项目	2023年1-6月	2022年度
上期期末余额	2,921,230.26	-33,725,989.54
加：期初未分配利润调整数	-	-
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	-	-
会计政策变更	-	-
重要前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
其他调整因素	-	-
本期期初余额	2,921,230.26	-33,725,989.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14,729,356.35	38,489,994.09
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-500,000.00	-
减：提取法定盈余公积	263,339.11	1,842,774.29
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转增资本	-	-
本期期末余额	16,887,247.50	2,921,230.26

32. 营业收入、营业成本

项目	2023年1-6月		2022年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	359,804,423.82	224,185,658.92	341,070,208.50	212,600,464.84
合计	359,804,423.82	224,185,658.92	341,070,208.50	212,600,464.84

33. 主营业务收入-按服务类型分类

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
主营业务收入		
租赁及商务服务收入	359,804,423.82	341,070,208.50
合计	359,804,423.82	341,070,208.50

34. 前五名客户的营业收入明细

2023年1-6月前五名客户的营业收入如下：

客户	金额	占营业收入总额的比例(%)
深圳市辛研田科技有限公司	890,196.36	0.25
北京小芦科技有限公司	444,974.73	0.12



## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

客户	金额	占营业收入总额的比例 (%)
北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司广东分公司	436,917.44	0.12
深圳市创智创客空间有限公司	404,609.95	0.11
深圳市广汇源环境水务有限公司	409,720.99	0.11
<b>合计</b>	<b>2,586,419.47</b>	<b>0.71</b>

### 35. 前五名业主的营业成本明细

2023年1-6月前五名业主的营业成本如下：

业主	金额	占营业成本总额的比例 (%)
国家机关事务管理局机关服务中心	5,751,192.67	2.57
码来仓储（深圳）有限公司	4,143,173.69	1.85
上海新聚投资管理有限公司	3,735,033.51	1.67
北京通成达水务建设有限公司	3,658,717.59	1.63
北京市永顺房地产开发有限公司	3,607,214.76	1.61
<b>合计</b>	<b>20,895,332.22</b>	<b>9.33</b>

### 36. 税金及附加

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
城市维护建设税	554,682.32	418,716.29
教育费附加	238,403.98	181,673.29
地方教育附加	158,936.85	121,305.93
印花税	160,942.94	115,825.87
房产税	500,643.24	98,279.64
土地使用税	12,130.71	702.87
堤围费	3,698.75	3,494.71
环境保护税		2,141.12
车船税	300.00	
<b>合计</b>	<b>1,629,738.79</b>	<b>942,139.72</b>

### 37. 销售费用

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
职工薪酬	28,215,740.00	21,160,223.54
广告费	5,989,636.02	5,521,047.97
中介业务费	5,335,766.81	3,111,799.28
办公费	2,483,149.99	1,962,061.53
日常维修费	1,578,600.56	2,089,404.72
咨询及服务费	610,680.00	2,220,297.35
交通费	288,803.55	258,705.04

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
房租物业及水电费	191,788.58	170,070.70
其他	403,171.25	578,986.16
<b>合计</b>	<b>45,097,336.76</b>	<b>37,072,596.29</b>

38. 管理费用

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
职工薪酬	23,959,753.64	22,744,011.87
办公费	689,501.83	522,920.99
咨询及服务费	1,760,230.00	1,282,666.84
房租物业及水电费	872,277.00	838,718.74
折旧与摊销	182,185.35	209,109.47
差旅费	268,821.77	178,786.29
日常维修费	76,697.94	66,752.59
交通费	271,340.50	74,590.78
培训及会务费	274,861.44	251,509.99
网络通讯费	64,028.70	77,189.12
其他	5,509.63	4,392.85
<b>合计</b>	<b>28,425,207.80</b>	<b>26,250,649.53</b>

39. 研发费用

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
职工薪酬	6,096,734.33	4,854,115.14
委外开发技术服务	58,000.00	502,997.78
办公及其他费用	845,513.33	566,776.76
<b>合计</b>	<b>7,000,247.66</b>	<b>5,923,889.68</b>

40. 财务费用

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
利息费用	53,253.72	44,887.52
减：利息收入	17,330.33	27,722.32
加：汇兑损益	41,818.42	-11,366.52
其他支出	448,012.31	396,294.76
租赁融资费用	38,570,085.66	38,705,238.53
<b>合计</b>	<b>39,095,839.78</b>	<b>39,107,331.97</b>

41. 其他收益

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
政府补助	1,916,523.58	4,741,541.47

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
合计	1,916,523.58	4,741,541.47

42. 政府补助明细

项目	2023年1-6月	来源	与资产相关/ 与收益相关
税收返还	20,000.00	杨浦区产业政策体系解读	与收益相关
三代手续费返还	73,860.96	财政部税务总局人民银行关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知	与收益相关
稳岗补贴	10,099.00	《人力资源社会保障部 财政部 国家税务总局关于做好失业保险稳岗位提技能防失业工作的通知》(人社部发〔2022〕23号)、关于开通2022年《南山区稳就业工作措施》稳岗有奖、增员有补项目申报的通知	与收益相关
企业支持补贴	92,113.14	《人力资源社会保障部办公厅 教育部办公厅 财政部办公厅关于加快落实一次性扩岗补助政策有关工作的通知》；2023深圳高校毕业生灵活就业社保补贴标准	与收益相关
创业孵化器补贴	1,200,000.00	深圳市科技创新委员会关于开展2023年第一季度国家级科技企业孵化器、国家备案众创空间统计工作的通知；长沙市人力资源和社会保障局办公室关于公布2022年度长沙市市级创业孵化基地评估认定结果的通知	与收益相关
进项税加计扣除	520,450.48	深圳市科技创新委员会关于开展2023年第一季度国家级科技企业孵化器、国家备案众创空间统计工作的通知；长沙市人力资源和社会保障局办公室关于公布2022年度长沙市市级创业孵化基地评估认定结果的通知	与收益相关
合计	1,916,523.58		

43. 投资收益

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	701,552.00	-273,092.83
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	-	412,467.70
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	260,712.87
理财产品投资收益	893,646.90	2,131,507.22
合计	1,595,198.90	2,531,594.96

44. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
应收账款坏账损失	28,955.06	-62,000.61
其他应收款坏账损失	-139,092.94	9,536.75
合计	-110,137.88	-52,463.86

45. 资产减值损失（损失以“-”号填列）

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
坏账	-	-8,221.50
合计	-	-8,221.50

46. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
资产处置收益	282,055.72	-
合计	282,055.72	-

47. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2023年1-6月	2022年1-6月	计入本期非经常性损益的金额
增值税减征收入	135,556.37	325,302.27	135,556.37
其他	1,430.00	5,950.07	1,430.00
合计	136,986.37	331,252.34	136,986.37

48. 营业外支出

项目	2023年1-6月	2022年1-6月	计入本期非经常性损益的金额
资产报废损失	11,481.82	5,848.80	11,481.82
其他	2,805.03	70,225.10	2,805.03
合计	14,286.85	76,073.90	14,286.85

49. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
当年所得税费用	2,149,669.01	541,357.45
递延所得税费用	-51,808.87	2,019,272.27
以前年度所得税	-222,968.22	
合计	1,874,891.92	2,560,629.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
本期合并利润总额	18,176,733.95	26,640,766.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,503,264.99	6,660,191.59
子公司适用不同税率的影响	-2,986,643.85	-3,890,114.42
调整以前期间所得税的影响	-222,968.22	0

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
非应税收入的影响	-	0
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,278.83	1,895,359.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,411,982.02	-894,532.06
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,783,192.80	2,109,023.55
使用前期已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	-68,968.69	-1,300,026.03
研发费用加计扣除	-1,727,281.92	-2,019,272.27
<b>所得税费用</b>	<b>1,874,891.92</b>	<b>2,560,629.72</b>

50. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
利息收入	17,330.33	27,722.32
政府补助款	1,396,073.10	4,288,885.35
其他往来款 注1	15,171,383.25	13,124,410.54
<b>合计</b>	<b>16,584,786.68</b>	<b>17,441,018.21</b>

注1: 收到的其他往来款, 系对应其他应收款和其他应付款的核算内容, 主要包括客户押金及备用金等。

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
往来款	2,638,039.57	2,258,411.24
广告费	5,989,636.02	4,002,811.06
中介业务费	5,335,766.81	3,118,529.28
办公费	3,954,691.72	2,484,982.52
日常维修费	1,655,298.50	2,156,157.31
咨询及服务费	2,370,910.00	3,502,964.19
交通费	560,144.05	210,297.56
房租物业及水电费	1,064,065.58	1,008,789.44
差旅费	268,821.77	243,295.81
培训及会务费	274,861.44	381,229.28
网络通讯费	64,028.70	55,988.85
委外开发技术服务	58,000.00	344,695.54
其他杂费	898,003.71	3,508,274.44
<b>合计</b>	<b>25,132,267.87</b>	<b>23,276,426.52</b>

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
收回银行理财产品	-	21,610,000.00
合计	-	21,610,000.00

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
购买银行理财产品	30,973,460.00	-
合计	30,973,460.00	-

5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
偿还租赁负债支付的金额	182,705,595.37	170,017,583.21
合计	182,705,595.37	170,017,583.21

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	16,301,842.03	24,080,136.62
加: 资产减值准备	-	-
信用减值损失	110,137.88	60,685.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	4,234,870.89	2,216,513.00
使用权资产折旧	132,630,118.76	124,703,274.46
无形资产摊销	-	133307.76
长期待摊费用摊销	30,989,011.71	27,467,496.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-282,935.72	170.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	11,481.82	5,848.80
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-	-
财务费用(收益以“-”填列)	38,623,339.38	38,750,126.05
投资损失(收益以“-”填列)	-1,595,198.90	-2,531,594.97
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-51,808.87	-869,919.37
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-	0
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	3,230,371.84	-70,272,134.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	7,974,154.63	-111,559,882.39
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	232,175,385.45	32,184,026.82

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	11,626,065.70	49,172,734.88
减: 现金的期初余额	10,737,256.06	19,622,674.14
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	888,809.64	27,550,060.74

(2) 现金和现金等价物

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
现金	11,626,065.70	49,172,734.88
其中: 库存现金	97,710.42	32,917.01
可随时用于支付的银行存款	7,059,389.97	48,338,861.10
可随时用于支付的其他货币资金	468,965.31	800,956.77
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
期末现金和现金等价物余额	<b>11,626,065.70</b>	<b>49,172,734.88</b>
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

51. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	2023年6月30日外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金-港币	2,308,769.31	0.92198	2,128,639.13
应收账款-港币	144,620.03	0.92198	133,336.78
短期借款-港币	1,583,347.00	0.92198	1,459,814.27
其他应收款-港币	6,764,726.39	0.92198	6,236,942.44
其他应付款-港币	5,395,331.20	0.92198	4,974,387.46

(1) 境外经营实体

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团境外经营实体为创富(香港)商务服务有限公司，主要经营地为香港，记账本位币为港币和综合本位币。

### 七、合并范围的变化

#### 1. 非同一控制下企业合并

##### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
镜境科技	2023年1月31日	-	90.00	股权收购
合计		-		

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
镜境科技	2023年1月31日	股权已过户	-	-
合计			-	-

##### (2) 合并成本及商誉

项目	镜境科技
现金	-
合并成本合计	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-
商誉	-

注：镜境科技是本集团持股10%的对外投资公司，收购时点净资产为0.00元，本集团以0.00元对价收购其他股东90%股权。

被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	镜境科技	
	购买日	
	公允价值	账面价值
净资产		
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	500,000.00	500,000.00
未分配利润	-1,500,000.00	-1,500,000.00
取得的净资产	-	-



深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京创富	北京市	北京市	服务业	100	-	设立
成都旺田	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
广州精品	广州市	广州市	服务业	100	-	设立
杭州旺田	杭州市	杭州市	服务业	100	-	设立
杭州财港	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
宁波旺田	宁波市	宁波市	服务业	100	-	设立
上海创富	上海市	上海市	服务业	100	-	设立
上海迎创	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
上海天祉	上海市	上海市	服务业	100	-	设立
上海旺羿	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
上海儒巍	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
深圳智富港商务	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创富财税	深圳市	深圳市	服务业	2	68	设立
深圳创富商务	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创富金	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创富卡	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳旺田	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
创富香港	香港	香港	服务业	100	-	设立
众创天使	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳宝田	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创富港财务	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
深圳富海	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
创富红杉	深圳市	深圳市	服务业	80	20	设立
上海奉献邦	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
杭州迎创	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
杭州迎创投资	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
广州诺港	广州市	广州市	服务业	-	100	设立
上海方与圆	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
红杉创富	深圳市	深圳市	服务业	-	100	非同一控制下合并
长沙宝港	长沙市	长沙市	服务业	100	-	设立

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙鑫港	长沙市	长沙市	服务业	-	100	设立
广州创智港	广州市	广州市	服务业	-	70	设立
广州创励	广州市	广州市	服务业	-	58	设立
深圳创富二邦	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
嘿桃创富港	深圳市	深圳市	服务业	87.5	-	设立
捷盛创客空间	深圳市	深圳市	服务业	100	-	收购
云创创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
盛景创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
星辰创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
广州金鑫汇	广州市	广州市	服务业	100	-	设立
广州金锐	广州市	广州市	服务业	-	100	设立
广州天鑫港	广州市	广州市	服务业	-	58	设立
上海儒徕	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
创富港成都	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
润景创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
正尚装饰	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
左凡智能	深圳市	深圳市	服务业	51	-	设立
集惠创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
广州城里公寓管理有限公司	广州市	广州市	服务业	-	65	设立
创富港(广州)	广州市	广州市	服务业	-	63	设立
智享未来	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
上海辛金	上海市	上海市	服务业	100	-	非同一控制下合并
湖南诺港	长沙市	长沙市	服务业	-	100	非同一控制下合并
创富者人力	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
创享邦	深圳市	深圳市	服务业	-	100	非同一控制下合并
上海汇犇	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
杭州眸创	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
广州智富港	广州市	广州市	服务业	-	70	设立
广州富翔	广州市	广州市	服务业	-	87.40	设立
长沙财港	长沙市	长沙市	服务业	-	100	设立
金朋商务	深圳市	深圳市	零售业	100	-	设立
上海汇鑫耕	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
广州源创荟	广州市	广州市	资本市场服务	-	63	设立

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
启港创客	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	设立
成都创富金	成都市	成都市	软件和信息技术服务	100	-	设立
深圳创星悦公司	深圳市	深圳市	居民服务业	100	-	设立
深圳辛金创客	深圳市	深圳市	居民服务业	-	100	设立
杭州辛研田	杭州市	杭州市	服务业	100	-	非同一控制下合并
杭州方与圆	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
广州鸿焱	广州市	广州市	其他软件开发	-	100	设立
成都创星悦公司	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
深圳莘凡创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创星创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳天开创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳优创众创	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳惠创创客	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
镜境科技	深圳市	深圳市	其他软件开发	100	-	非同一控制下合并

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	变更前持股比例(%)	变更后持股比例(%)
湖南诺港	长沙市	长沙市	服务业	88	100
长沙鑫港	长沙市	长沙市	服务业	88	100

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	湖南诺港	长沙鑫港
银行存款	500,000.00	120,000.00
购买成本合计	500,000.00	120,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-64,731.44	-127,697.08
差额	564,731.44	247,697.08
其中：调整资本公积	564,731.44	247,697.08
调整盈余公积	-	-

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	湖南诺港	长沙鑫港
调整未分配利润	-	-

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市辛研田科技有限公司	深圳	深圳	服务业	-	29.39	权益法核算
广州市星耀商务管理有限公司	广州	广州	服务业	-	49.00	权益法核算
深圳市创智创客空间有限公司	深圳	深圳	服务业	-	50.00	权益法核算

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

1) 深圳市创智创客空间有限公司

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产	1,547,405.21	1,770,991.74
非流动资产	17,099,550.72	18,731,708.58
资产合计	18,646,955.93	20,502,700.32
流动负债	948,421.61	2,107,219.66
非流动负债	14,377,185.85	15,592,272.84
负债合计	15,325,607.46	17,699,492.50
归属于母公司股东权益	3,321,348.47	2,803,207.82
按持股比例计算的净资产份额	1,660,674.24	1,401,603.91
调整事项	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	2,595,674.25	2,336,603.92
营业收入	3,566,717.17	7,755,347.66
财务费用	434,249.74	958,936.44
所得税费用	29,193.96	-
净利润	518,140.65	855,520.19
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

(3) 重要的联营企业的主要财务信息

1) 深圳市辛研田科技有限公司

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产	6,327,169.28	11,791,139.05

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
非流动资产	66,659,691.66	46,376,603.04
资产合计	72,986,860.94	58,167,742.09
流动负债	35,933,622.59	31,726,722.21
非流动负债	49,326,270.32	33,700,234.36
负债合计	85,259,892.91	65,426,956.57
归属于母公司股东权益	-12,142,828.46	-7,129,078.07
按持股比例计算的净资产份额	-3,568,777.28	-2,095,236.04
调整事项	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	-	-
营业收入	6,989,704.94	6,493,381.15
财务费用	2,791,433.32	2,838,938.12
所得税费用	-	-
净利润	-5,013,750.39	-7,880,217.07
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

2) 广州市星耀商务管理有限公司

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产	3,036,216.98	4,540,558.57
非流动资产	13,319,919.67	14,202,822.18
资产合计	16,356,136.65	18,743,380.75
流动负债	1,822,949.33	2,729,272.98
非流动负债	10,100,223.15	10,489,197.39
负债合计	11,923,172.48	13,218,470.37
归属于母公司股东权益	4,432,964.17	5,524,910.38
按持股比例计算的净资产份额	2,172,152.44	2,707,206.09
调整事项	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	2,172,152.45	2,707,206.09
营业收入	3,287,554.65	5,519,576.03
财务费用	226,042.46	508,427.88
所得税费用	-155,155.34	-
净利润	908,053.79	-284,328.06
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

(4) 不重要的联营企业的主要财务信息

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
联营企业		

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
投资账面价值合计	160,287.44	162,752.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,464.69	-37,247.87
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-2,464.69	-37,247.87

### (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	2023年6月30日未累积未确认的损失
深圳市辛研田科技有限公司	-2,041,334.79	-1,473,541.24	-3,514,876.03

## 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。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) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与港币有关。于2023年6月30日，除下表所述资产及负债的港币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
货币资金-港币	2,308,769.31	1,618,753.11
交易性金融资产-港币	-	2,000,000.00
应收账款-港币	144,620.03	172,382.29
其他应收款-港币	6,764,726.39	6,051,336.49

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应付账款-港币	-	71,319.38
其他应付款-港币	5,395,331.20	4,896,091.60
短期借款-港币	1,583,347.00	2,083,345.00

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

### 2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款。于2023年6月30日，本集团的带息债务主要为以港币计价的浮动利率借款合同，港币计价的浮动利率借款合同金额为1,583,347.00港币（2022年12月31日：港币计价的浮动利率借款合同金额为2,083,345.00港币。）

### 3) 价格风险

本集团以市场价格出租房屋，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

于2023年6月30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，具体包括：

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。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它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。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：4,052,531.12元。

### (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。

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2023年6月30日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币：44,900,000.00元（2022年12月31日：15,000,000.00元），尚未使用港币额度为：3,416,653.00港币。其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币：44,900,000.00元（2022年12月31日：15,000,000.00元），尚未使用港币额度为：3,416,653.00港币。

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6月30日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	11,626,065.70	-	-	-	11,626,065.70
交易性金融资产	103,040,000.00	-	-	-	103,040,000.00
应收账款	6,340,413.36	-	-	-	6,340,413.36
其他应收款	31,725,840.28	-	-	-	31,725,840.28
其他非流动资产	-	6,101,283.18	23,563,518.34	32,028,171.8	61,692,973.32
其他权益工具投资	-	-	-	11,973,105.58	11,973,105.58
<b>金融负债</b>					
短期借款	1,559,814.27	-	-	-	1,559,814.27
应付账款	5,138,254.21	-	-	-	5,138,254.21
其他应付款	135,330,524.26	-	-	-	135,330,524.26
一年内到期的非流动 负债	319,727,158.69	-	-	-	319,727,158.69
租赁负债	-	295,026,607.04	669,211,788.01	261,249,466.23	1,225,487,861.28
应付职工薪酬	8,154,844.86	-	-	-	8,154,844.86

2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	汇率变动	2023年1-6月
----	------	-----------



深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

		对净利润的 影响	对股东权益的 影响
所有外币	对人民币升值 5%	86,201.92	86,201.92
所有外币	对人民币贬值 5%	-86,201.92	-86,201.92

(2) 利率风险敏感性分析

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。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2023年1-6月	
		对净利润的 影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-79,160.57	-79,160.57
浮动利率借款	减少 1%	79,160.57	79,160.57

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2023年6月30日公允价值			
	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公允价 值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	-	-	103,040,000.00	103,040,000.00
1. 以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	-	-	103,040,000.00	103,040,000.00
(1) 银行理财产品	-	-	103,040,000.00	103,040,000.00
(二) 其他权益工具投资	-	-	11,973,105.58	11,973,105.58
<b>持续以公允价值计量的资产 总额</b>	-	-	<b>115,013,105.58</b>	<b>115,013,105.58</b>

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 交易性金融资产中银行理财产品，期限不固定，可随时转让，账面价值与公允价值相近，采用账面价值作为公允价值。

(2) 其他权益工具系本集团持有的非上市公司股权，公允价值确定方法：①截至估值日一个年度内有最新一轮融资或有交易的，估值=被投资企业最近一轮融资或交易估值×持有该企业股权的比例；②投资的深圳一种新科技有限公司等5家企业经营状况恶化，预计无法收回投资，公允价值按零进行计量；③被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，以投资成本及被投资单位净资产作为公允价值的合理估计进行计量。

不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项等。不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 十一、关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

###### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	深圳市	服务业	33,602.00	24.04	24.04

公司控股股东为持富港公司，直接持有创富港24.04%股份。公司实际控制人为薛春，直接持有本公司股本的15.38%，并通过持富港公司控制本公司24.04%的股份，合计控制本公司39.42%的股份。

###### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	33,602.00	-	-	33,602.00

###### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	2023年6月30日	2022年12月31日	期末比例	期初比例
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	26,601,140.00	26,601,140.00	24.04	24.04

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 子公司

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. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、2. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市辛研田科技有限公司	联营企业
广州市星耀商务管理有限公司	联营企业
深圳市创智创客空间有限公司	合营企业

### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	股东
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	股东
深圳市创富村投资有限公司	实际控制人控制企业
深圳市旺田港贸易有限公司	实际控制人控制企业
深圳市文正明信息技术有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员担任董事、总经理
至尊科技(北京)有限公司	公司5%以上股东及其关系密切的家庭成员控制的企业
深圳市小海豹超细微珠科技开发有限公司	公司5%以上股东控制的企业
上海文振信息技术有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
燕鸟融资租赁(深圳)有限公司	独立董事关系密切的家庭成员控制的企业
深圳市爱守候酒店公寓有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
谢光华	职工代表监事
深圳市八颗心文化发展有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
深圳市爱创辛商务服务有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
深圳市洽荣商务服务有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
深圳市辛吉港商务服务有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
深圳市大港创客空间有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司

## (二) 关联交易

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (1) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	2023年1-6月	2022年1-6月
燕鸟融资租赁（深圳）有限公司	提供商务服务	-	2,832.60
至尊科技（北京）有限公司	提供商务服务	2,201.94	3,532.39
深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	提供商务服务	2,101.83	2,073.59
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	提供商务服务	2,297.14	1,876.18
深圳市创富村投资有限公司	提供商务服务	2,111.59	1,962.94
深圳市旺田港贸易有限公司	提供商务服务	2,173.77	2,060.52
深圳市文正明信息技术有限公司	提供商务服务	2,111.59	2,073.59
深圳市小海豹超细微珠科技开发有限公司	提供商务服务	991.80	-
深圳市八颗心文化发展有限公司	提供商务服务	736.49	736.49
广州市星耀商务管理有限公司	提供商务服务	221,314.26	161,875.10
深圳市创智创客空间有限公司	提供商务服务	404,609.95	130,270.91
深圳市辛研田科技有限公司	提供商务服务	890,196.36	363,592.76
其中：深圳市爱守候酒店公寓有限公司		309,294.66	363,592.76
深圳市爱创辛商务服务有限公司		292,003.21	-
深圳市洽荣商务服务有限公司		54,338.65	-
深圳市辛吉港商务服务有限公司		149,499.11	-
深圳市大港创客空间有限公司		85,060.73	-
<b>合计</b>		<b>1,530,846.72</b>	<b>672,887.07</b>

### (2) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2023年1-6月	2022年1-6月
广州市星耀商务管理有限公司	接受商务服务	93,145.06	267,987.00
深圳市创智创客空间有限公司	接受商务服务	63,801.90	80,534.91
<b>合计</b>		<b>156,946.96</b>	<b>348,521.91</b>

## 2. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
薛春、李劲光、王爱兰、胡劲东、创富港	创富香港	1,459,814.27	2020-1-7	2025-1-7	否
薛春、张小云	创富港	100,000.00	2023-1-1	2023-12-31	否

## 3. 关联方资产转让、债务重组情况

本期无关联方资产转让、债务重组情况。

## 4. 关联方资金拆借

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本期无关联方资金拆借。

### 5. 关键管理人员薪酬

项目名称	2023年1-6月	2022年1-6月
薪酬合计	2,243,891.97	2,568,756.70

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	2023年6月30日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市辛研田科技有限公司	3,439,899.46	173,255.71	2,671,327.16	133,566.35
	其中：深圳市爱守候酒店公寓有限公司	686,353.36	35,578.40	358,501.06	17,925.05
	深圳市爱创辛商务服务有限公司	1,035,344.01	51,767.20	888,175.81	44,408.79
	深圳市洽荣商务服务有限公司	646,444.92	32,322.25	589,108.00	29,455.40
	深圳市辛吉港商务服务有限公司	604,875.63	30,243.78	458,418.29	22,920.91
	深圳市大港创客空间有限公司	466,881.54	23,344.08	377,124.00	18,856.20
应收账款	深圳市创智创客空间有限公司	45,209.53	2,260.48	51,366.01	2,568.30
应收账款	广州市星耀商务管理有限公司	80,506.42	4,025.32	-	-
应收账款	深圳市创富村投资有限公司	1,190.15	59.51	-	-
应收账款	深圳市旺田港贸易有限公司	1,190.15	59.51	-	-
应收账款	深圳市文正明信息技术有限公司	1,190.15	59.51	-	-

#### 2. 应付项目

项目名称	关联方	2023年6月30日	2022年12月31日
合同负债	至尊科技(北京)有限公司	11,585.76	13,897.81
合同负债	深圳市八颗心文化发展有限公司	-	1,500.00
合同负债	深圳市小海豹超细微珠科技开发有限公司	-	991.80
合同负债	深圳市创富村投资有限公司	1,008.24	-
合同负债	深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	2,218.09	-
合同负债	深圳市旺田港贸易有限公司	1,008.24	-
合同负债	深圳市文正明信息技术有限公司	1,008.24	-

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	2023年6月30日	2022年12月31日
合同负债	深圳市持富港商务服务有限公司	2,020.83	-
其他应付款	深圳市持富港企业管理咨询有限公司	2,157.60	2,157.60
其他应付款	深圳市辛研田科技有限公司	934,731.46	334,404.83
	其中:深圳市爱守候酒店公寓有限公司	357,556.87	219,974.75
	深圳市爱创辛商务服务有限公司	107,935.85	111,413.48
	深圳市辛吉港商务服务有限公司	65,430.24	2,186.60
	深圳市大港创客空间有限公司	223,369.70	830.00
	深圳市洽荣商务服务有限公司	180,438.80	-
其他应付款	深圳市创智创客空间有限公司	1,861,154.25	1,535,299.81
其他应付款	广州市星耀商务管理有限公司	182,995.54	180,399.52

## 十二、或有事项

### 1、未决诉讼

#### (1) 捷盛创客空间瑞思大厦查封诉讼案

子公司深圳市捷盛创客空间有限公司(以下简称:“捷盛创客”或“公司”)于2018年3月6日向刘海景和深圳市广业盛实业有限公司租赁位于深圳市罗湖区新秀路新秀村瑞思大厦二层、三层(以下简称:“瑞思大厦”)的办公室,租赁面积共4871.84平方米,租赁期限至2034年1月8日止。

上述瑞思大厦办公室因刘海景、深圳市广业盛实业有限公司与江铜国际商业保理有限责任公司的诉讼案,上海金融法院于2018年11月21日裁定查封瑞思大厦二层【2275.97平方米】,深圳市中级人民法院(以下简称“深圳中院”)于2019年1月29日裁定查封瑞思大厦三层【2595.87平方米】。

为了维护自身合法权益,公司于2019年3月7日针对深圳中院裁定查封瑞思大厦三层事项,向深圳中院提出执行异议申请,请求确认捷盛创客签订的瑞思大厦租赁合同有效,保障承租人权益。2019年10月14日深圳中院下达了(2019)粤03执异153号执行裁定书,对本次执行异议进行了裁定,深圳中院认为公司请求在法院处置其涉案房产时,保障其对涉案房产的承租权益,于法无据,深圳中院不予支持,驳回了公司的异议请求。公司于2019年12月5日向广东省高级人民法院申请复议,法院已经受理,2020年4月7日广东省高级人民法院就公司申请复议案件下达(2019)粤执复903号执行裁定书,撤销了上述深圳中院执行裁定,并要求深圳中院重新审查。2021年4月26日深圳中院下达(2020)粤03执异516号执行裁定书,驳回深圳市捷盛创客空间有限公司的异议请求。公司于2021年5月5日再次向广东省高级人民法院提出复议,法院已经受理,尚未做出裁定。2022年9月30日,广东高院组织当事人参加执行听证。

公司于2019年12月20日,针对上海金融法院裁定查封瑞思大厦二层事项,向上海金融法院提出执行异议申请,请求确认捷盛创客签订的瑞思大厦租赁合同有效,保障

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

承租人权益。2020年12月7日,捷盛创客收到(2020)沪74执异112号执行裁定书,裁定驳回捷盛创客的异议请求。捷盛创客对裁定不服,于2020年12月15日提出执行异议。该案已于2021年6月3日开庭审理,上海金融法院于2022年5月30日做出一审判决,驳回捷盛创客全部诉讼请求,捷盛创客已提起上诉。上海市高级人民法院二审已于2023年4月25日开庭审理,等待法院审理结果。

上述案涉物业瑞思大厦二层、三层,目前公司仍可正常进行对外出租业务,在租会员服务未受影响。截至财务报告批准报出日,广东省高级人民法院和上海市高级人民法院尚未做出裁定,已对涉案物业全额计提减值。

### (2) 万达广场诉讼案

本公司营运中心万达广场A原业主上海润朋业有限公司因不能清偿到期债务且明显缺乏偿债能力,上海市杨浦区人民法院于2019年07月26日作出(2019)沪0101破1号民事裁定书,裁定上海润朋实业有限公司破产清算。上海市杨浦区人民法院于2019年08月20日作出(2019)沪0101破1号决定书,指定上海市君悦律师事务所担任上海润朋实业有限公司破产管理人(以下简称“破产管理人”)。破产管理人代表上海润朋实业有限公司于2021年5月14日与新业主上海畅本实业有限公司(以下简称“上海畅本”)签署《房屋买卖合同》,根据上海市杨浦区人民法院在2021年5月20日做出的(2019)沪0110破1号之三的裁定,该房屋产权于2021年5月20日起归上海畅本所有。上海畅本2021年10月20日向上海市杨浦区人民法院提起民事诉讼,请求判令上海分公司返还房屋,并支付占用期间(2021年5月20日起至实际返还之日)的房屋使用费暂估金额200.00万元,2021年10月27日,上海市杨浦区人民法院裁定冻结本公司及上海分公司银行存款200万元。上海畅本2022年1月17日变更诉讼请求内容,要求支付自2021年5月20日至上述房屋实际返还之日的房屋使用费暂估金额400.00万元,2022年1月25日,法院裁定追加冻结本公司及上海分公司银行存款200万元。上述案件在2022年7月12日开庭,一审判决,驳回上海畅本全部的诉讼请求,上海畅本提起上诉。2023年1月16日,上海市第二中级人民法院终审判决,驳回上海畅本上诉,维持一审原判。2023年2月,分别收到创富港股份和上海分公司银行账户解封消息。2023年3月2日,公司及上海分公司收到上海市高级人民法院发来的上海畅本已提起再审申请的通知。2023年4月11日在上海市高级人民法院举行听证会议,2023年5月18日,上海市高级人民法院作出指令上海市第二中级人民法院再审本案的裁定。2023年6月13日,上海市第二中级人民法院开庭审理再审,2023年7月17日,上海市第二中级人民法院裁定撤销上海市第二中级人民法院民事判决及上海市杨浦区人民法院民事判决,发回上海杨浦区人民法院重审。

截至2023年6月30日,使用权资产账面价值已摊销完毕。公司管理层认为已一次性将租金预付给上海润朋实业有限公司指定收款人,并取得了上海润朋实业有限公司开具的租赁发票,无需另外支付上述房屋使用费用,故上述未决诉讼事项预计不会对本公司造成重大损失。

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 十三、承诺事项

#### 1. 重大承诺事项

1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

本集团不可撤销租赁已在租赁负债及一年内到期的非流动负债披露。

2. 除上述承诺事项外，截至2023年6月30日，本集团无其他重大承诺事项。

### 十四、资产负债表日后事项

1. 本集团无需披露的重大资产负债表日后事项。

### 十五、其他重要事项

1. 截至2023年6月30日，本集团无需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) 应收账款按坏账计提方法分类列示

项目	2023年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	3,241,866.68	100.00	155,994.42	4.81	3,085,872.26
其中：按账龄作为信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,119,090.40	96.21	155,994.42	5.00	2,963,095.98
合并范围内关联方应收账款	122,776.28	3.79	-	-	122,776.28
合计	3,241,866.68	100.00	155,994.42	4.81	3,085,872.26

(续表)

项目	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	3,226,517.69	100.00	155,326.07	4.81	3,071,191.62
其中：按账龄作为信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,105,114.23	96.24	155,326.07	5.00	2,949,788.16
合并范围内关联方应收账款	121,403.46	3.76	-	-	121,403.46



深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
合计	3,226,517.69	100.00	155,326.07	4.81	3,071,191.62

- 1) 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款
- 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2023年6月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,118,293.19	155,914.66	5.00
1-2年	797.21	79.76	10.00
合计	3,119,090.40	155,994.42	

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以内(含1年)	3,241,069.47	3,225,110.55
1-2年	797.21	1,407.14
合计	3,241,866.68	3,226,517.69

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	2022年12月31日	本期变动金额			2023年6月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	155,326.07	668.35	-	-	155,994.42
合计	155,326.07	668.35	-	-	155,994.42

(4) 本期无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

序号	单位名称	2023年6月30日	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
1	深圳市辛研田科技有限公司	2,305,651.32	1年以内	71.12	115,282.57
2	深圳和信恒泰创业投资企业(有限合伙)	369,876.87	1年以内	11.41	18,493.84
3	广州市金锐科技有限公司	138,886.62	1年以内	4.28	6,944.33
4	广州市星耀商务管理有限公司	80,506.42	1年以内	2.48	4,025.32
5	深圳市创智创客空间有	23,925.55	1年以内	0.74	1,196.28

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	单位名称	2023年6月30日	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
	限公司				
	合计	2,918,846.78		90.03	145,942.34

2. 其他应收款

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	511,304,143.31	470,909,045.44
合计	521,304,143.31	480,909,045.44

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	2023年6月30日	2022年12月31日
创富金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2023年6月30日	2022年12月31日
集团往来	508,420,506.54	467,952,567.18
押金备用金	2,712,208.37	2,681,589.18
其他	265,199.37	360,789.56
原值小计	511,397,914.28	470,994,945.92
坏账准备	93,770.97	85,900.48
净值合计	511,304,143.31	470,909,045.44

(2) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

项目	2023年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	511,397,914.28	100.00	93,770.97	0.02	511,304,143.31
其中：按账龄为信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	265,199.37	0.05	93,770.97	35.36	171,428.40

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按押金、备用金、暂付款特征组合计提的坏账准备的其他应收款	2,712,208.37	0.53	-	-	2,712,208.37
合并范围内关联方其他应收款	508,420,506.54	99.42	-	-	508,420,506.54
<b>合计</b>	<b>511,397,914.28</b>	<b>100.00</b>	<b>93,770.97</b>	<b>0.02</b>	<b>511,304,143.31</b>

(续表)

项目	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	470,994,945.92	100.00	85,900.48	0.02	470,909,045.44
其中：按账龄为信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	360,789.56	0.08	85,900.48	23.81	274,889.08
按押金、备用金、暂付款特征组合计提的坏账准备的其他应收款	2,681,589.18	0.57	-	-	2,681,589.18
合并范围内关联方其他应收款	467,952,567.18	99.35	-	-	467,952,567.18
<b>合计</b>	<b>470,994,945.92</b>	<b>100.00</b>	<b>85,900.48</b>	<b>0.02</b>	<b>470,909,045.44</b>

(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)	
2022年12月31日余额	-	85,900.48	-	85,900.48
2022年12月31日其他应收款账面余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	7,870.49	-	7,870.49
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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)	
其他变动	-	-	-	-
2023年6月30日余额	-	93,770.97		93,770.97

1) 期末无按单项计提坏账准备的其他应收款

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2023年6月30日		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	35,619.37	1,780.97	5.00
1-2年	45,000.00	4,500.00	10.00
2-3年	114,800.00	22,960.00	20.00
3-4年	10,500.00	5,250.00	50.00
4-5年	-	-	-
5年以上	59,280.00	59,280.00	100.00
合计	265,199.37	93,770.97	

3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2023年6月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
集团往来组合	508,420,506.54	-	-
押金备用金组合	2,712,208.37	-	-
合计	511,132,714.91	-	-

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	2022年12月31日	本期变动金额			2023年6月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	85,900.48	7,870.49	-	-	93,770.97
合计	85,900.48	7,870.49	-	-	93,770.97

(5) 本期无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	2023年6月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
北京市创富春天商务服务有限公司	内部往来	74,572,833.41	1年以内	14.58
深圳市富海商务服务有限公司	内部往来	71,313,504.54	1年以内	13.94
广州市诺港商务服务有限公司	内部往来	29,163,306.25	1年以内	5.70
上海儒徕众创空间管理有限公司	内部往来	28,907,288.20	1年以内	5.65
广州市金锐科技有限公司	内部往来	28,640,515.95	1年以内	5.60
<b>合计</b>		<b>232,597,448.35</b>		<b>45.47</b>

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2023年6月30日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	37,273,687.00	-	37,273,687.00	37,273,687.00	-	37,273,687.00
对合营企业投资	2,595,674.25	-	2,595,674.25	2,336,603.92	-	2,336,603.92
对联营企业投资	160,287.44	-	160,287.44	162,752.13	-	162,752.13
<b>合计</b>	<b>40,029,648.69</b>	<b>-</b>	<b>40,029,648.69</b>	<b>39,773,043.05</b>	<b>-</b>	<b>39,773,043.05</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京市创富春天商务服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
上海创富商务服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
广州市精品商务服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
创富香港商务有限公司	683,985.00	-	-	683,985.00	-	-
杭州旺田商务服务有限公司	700,000.00	-	-	700,000.00	-	-
深圳市旺田商务秘书服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
深圳市创富电子商务秘书服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
深圳市创富港财务代理有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
成都市旺田商务服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
深圳市宝田科技有限公司	701,002.00	-	-	701,002.00	-	-
宁波市旺田商务服务有限公司	1,080,000.00	-	-	1,080,000.00	-	-
深圳市创富财税技术有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市富海商务服务有限公司	2,162,400.00	-	-	2,162,400.00	-	-
上海天祉实业有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
深圳市智富港商务服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
深圳众创天使有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
深圳市嘿桃创富港创客空间有限公司	437,500.00	-	-	437,500.00	-	-
深圳市创富卡电子商务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
广州市金鑫汇投资有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
长沙宝港科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海辛金企业管理有限公司	7,694,400.00	-	-	7,694,400.00	-	-
深圳市智享未来科技有限公司	1,164,400.00	-	-	1,164,400.00	-	-
成都市创星悦商务服务有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
杭州辛研田商务服务有限公司	6,650,000.00	-	-	6,650,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>37,273,687.00</b>		-	<b>37,273,687.00</b>	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动								2023年6月30日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳市创智创客空间有限公司	2,336,603.92	-	-	259,070.33	-	-	-	-	-	2,595,674.25	-
二、联营企业											
深圳市创富田信	162,752.13	-	-	-2,464.69	-	-	-	-	-	160,287.44	-

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动								2023年6月30日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
息服务有限公司											
合计	2,499,356.05	-	-	256,605.64	-	-	-	-	-	2,755,961.69	-



## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 4. 营业收入和营业成本

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>营业收入合计</b>	<b>59,738,197.43</b>	<b>58,759,879.63</b>
租赁及商务服务收入	59,738,197.43	58,759,879.63
<b>营业成本合计</b>	<b>32,488,206.58</b>	<b>32,005,511.03</b>
营业成本	32,488,206.58	32,005,511.03

#### (1) 主营业务收入-按服务类型分类

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
租赁及商务服务收入	59,738,197.43	58,759,879.63
<b>合计</b>	<b>59,738,197.43</b>	<b>58,759,879.63</b>

### 5. 投资收益

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	-620.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	256,605.64	74,642.96
理财产品投资收益	733,884.73	1,641,299.29
<b>合计</b>	<b>989,870.37</b>	<b>1,715,942.25</b>

## 十七、财务报告批准

本财务报告于2023年8月25日由本公司董事会批准报出。

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

项目	2023年1-6月	说明
非流动资产处置损益	270,573.90	
计入当期损益的政府补助	1,396,073.10	
委托他人投资或管理资产的损益	893,646.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	134,181.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	123,887.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
<b>小计</b>	<b>2,818,362.98</b>	
所得税影响额	704,590.76	
少数股东权益影响额(税后)	-	
<b>合计</b>	<b>2,113,772.22</b>	

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
归属于母公司股东的净利润	8.19	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	7.02	0.11	0.11

深圳市创富港商务服务股份有限公司

二〇二三年八月二十五日

深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

**附件 I 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
投资性房地产	100,907,299.88	94,047,529.45		
非流动资产合计	1,728,777,746.67	1,721,917,976.24		
资产总计	1,863,046,786.83	1,856,187,016.40		
未分配利润	9,781,000.69	2,921,230.26		
归属于母公司所有者权益合计	179,245,701.85	172,385,931.42		
所有者权益合计	181,499,614.30	174,639,843.87		

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用  不适用

1、财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号，以下简称“解释16号”)，本公司自2023年1月1日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。详见附注四、32(1)重要会计政策变更。

2、公司2022年度财务数据存在部分前期会计差错事项。2023年8月25日，公司第三届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》，公司根据董事会决议，对2022年度相关重大会计差错事项进行了调整，涉及本报告期上年期末数据更正，不涉及本报告期上年同期数据更正。

2022年度财务报表项目更正情况如下：

项目	2022年12月31日和2022年年度			
	调整前	影响数	调整后	影响比例
投资性房地产	100,907,299.88	-6,859,770.43	94,047,529.45	-6.80%
非流动资产合计	1,728,777,746.67	-6,859,770.43	1,721,917,976.24	-0.40%
资产总计	1,863,046,786.83	-6,859,770.43	1,856,187,016.40	-0.37%
未分配利润	9,781,000.69	-6,859,770.43	2,921,230.26	-70.13%
归属于母公司所有者权益合计	179,245,701.85	-6,859,770.43	172,385,931.42	-3.83%
所有者权益合计	181,499,614.30	-6,859,770.43	174,639,843.87	-3.78%
营业成本	422,232,393.21	-57,645.12	422,174,748.09	-0.01%
资产处置收益	6,532,923.83	-6,917,415.55	-384,491.72	-105.89%
营业利润	55,936,894.46	-6,859,770.43	49,077,124.03	-12.26%
利润总额	56,211,877.10	-6,859,770.43	49,352,106.67	-12.20%
净利润	47,809,703.20	-6,859,770.43	40,949,932.77	-14.35%
持续经营净利润	47,809,703.20	-6,859,770.43	40,949,932.77	-14.35%
其中：归属于母公司所有者的净利润（扣非前）	45,349,764.52	-6,859,770.43	38,489,994.09	-15.13%
其中：归属于母公司所有者的净利润	32,974,744.81	-1,671,708.76	31,303,036.05	-5.07%

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司财务报表附注

2023年01月01日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

润(扣非后)				
--------	--	--	--	--

## 二、非经常性损益项目及金额

单位:元

项目	金额
非流动资产处置损益	270,573.90
计入当期损益的政府补助	1,396,073.10
委托他人投资或管理资产的损益	893,646.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	123,887.74
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	134,181.34
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>2,818,362.98</b>
减:所得税影响数	704,590.76
少数股东权益影响额(税后)	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>2,113,772.22</b>

## 三、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 附件 II 融资情况

### 一、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

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 三、存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

### 四、存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用