



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



年度报告

2024

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人薛春、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）张甜保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

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、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	22
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	28
第五节	行业信息	33
第六节	公司治理	34
第七节	财务会计报告	39
	附件会计信息调整及差异情况.....	145

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	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	商务中心智能电话系统
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，2023 年 12 月 29 日十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议再次修订。
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	2024 年度
报告期末	指	2024 年 12 月 31 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责任公司
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、持富港公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	科学研究和技术服务业(M)-科技推广和应用服务业(M75)-创业空间服务(M754)-创业空间服务(M7540)		
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分为办公室出租及办公卡位出租，商务增值服务分为注册地址、商事登记代办、财税代理、收件传真、秘书接电等。在此基础上，公司根据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	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	92,204,036
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	0755-32935266	电子邮箱	cfgzq@wybgs.com
传真	0755-32935266		
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）	92,204,036	注册情况报告期内是否变更	是

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

1、商业模式

公司是一家业内领先的联合办公空间服务提供商，以自主研发的 BCMS 系统为核心，以信息化建设和智能化技术为基础，致力于为中小型企业、创业企业及自由职业者等提供经济、高效的一站式创新创业整体解决方案。

联合办公空间及服务为公司的核心业务，公司运用互联网、物联网、人工智能等技术及自主开发的智能化管理系统，为客户提供经济、实用、智能化的物理空间。此外，公司一方面围绕企业早期及成长期阶段的特征与需求，提供创业者日常运营所需的高事代理、财税代理、日常行政、社群及创业咨询服务等专业服务；另一方面，对大型产业园输出公司丰富的数字化运营经验，提供数字化系统服务，助力园区提效降本。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，公司持续对外输出运营管理服务。

公司秉承“科技赋能创业服务”的发展理念，一直以来重视对技术研发的投入，拥有一支覆盖计算机、软件、物联网等专业知识背景的技术及运营服务团队，积极将信息化建设与联合办公空间业务进行有机结合，形成了高效的运营管理能力和智能化服务能力。公司已自主研发应用多层次的信息技术管理平台和智能化系统，通过自主开发的 BCMS 商务中心综合管理系统，可以实现对所有连锁门店运营进行全面的实时跟踪管理，通过自主开发的 BITS 商务智能电话系统、BIFS 智能传真服务系统、银企直连自动付款系统 BCMS-CLOUD 自动记账系统、方圆间办公自动化系统、小碟云财税平台等，持续不断地优化客户服务体验和提升客户办公效率。公司还利用物联网技术，把快递柜、文印系统、门锁、电话机等设备联结，并通过自助服务、自助结算等方式，进一步提高办公智能化水平。

报告期内公司商业模式较上年度未发生重大变化。

2、经营计划实现情况

报告期内，公司管理层始终贯彻落实董事会制定的各项经营计划，经过全体员工不懈努力，公司有序开展经营活动，报告期内公司财务业绩情况：公司实现营业收入 79,011 万元，较上年同期增长了 5.57%；实现净利润 5,516 万元，较上年同期增长 56.01%。2025 年公司将继续致力于“科技赋能企业服务”研发探索，坚持科技创新驱动发展战略，为公司开辟新的盈利能力，努力保持技术领先优势，提高核心竞争力。

(二) 行业情况

1、外部市场环境

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 2023 年的 1,002.90 万，复合年增长率为 10.72%。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。

2、行业发展现状

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

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input checked="" type="checkbox"/> 省（市）级
“单项冠军”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input checked="" type="checkbox"/> 是
详细情况	1、子公司深圳市创富金科技有限公司于 2024 年 12 月 26 日再次获得国家级高新技术企业认定,有效期至 2027 年 12 月 25 日。 2、子公司深圳市创富金科技有限公司于 2023 年 12 月 31 日获得深圳市专精特新中小企业认定,有效期至 2026 年 12 月 30 日。

其他与创新属性相关的认定情况：

1、子公司深圳市创富金科技有限公司于 2022 年 12 月 16 日获得创新型中小企业认定，有效期至 2025 年 12 月 15 日。

2、子公司深圳市创富金科技有限公司于 2024 年 8 月 14 日获得科技型中小企业认定，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

3、子公司深圳市创富卡数字智能技术有限公司于 2024 年 8 月 14 日获得科技型中小企业认定，有效期至 2024 年 12 月 31 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	790,109,357.11	748,427,146.21	5.57%
毛利率%	39.02%	37.73%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	53,346,161.35	33,042,373.72	61.45%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	45,743,937.60	27,681,750.83	65.25%
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）	29.91%	18.05%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于	25.65%	15.15%	-

挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)			
基本每股收益	0.57	0.30	90%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	1,700,190,998.35	1,872,720,121.90	-9.21%
负债总计	1,499,457,960.95	1,678,083,422.59	-10.64%
归属于挂牌公司股东的净资产	199,133,587.33	193,325,619.48	3.00%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.16	1.75	23.43%
资产负债率% (母公司)	75.36%	73.52%	-
资产负债率% (合并)	88.19%	89.61%	-
流动比率	0.29	0.28	-
利息保障倍数	87.13	194.67	-
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	477,360,772.40	476,717,762.66	0.13%
应收账款周转率	212.64	126.69	-
存货周转率	0	0	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-9.21%	0.89%	-
营业收入增长率%	5.57%	7.10%	-
净利润增长率%	56.01%	-13.66%	-

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	15,863,257.96	0.93%	27,050,333.07	1.44%	-41.36%
应收票据		0.00%		0.00%	
应收账款	2,264,208.20	0.13%	5,167,058.12	0.28%	-56.18%
其他应收款	14,757,653.80	0.87%	34,075,650.36	1.82%	-56.69%
使用权资产	980,267,468.30	57.66%	1,126,565,261.23	60.16%	-12.99%
交易性金融资产	137,928,004.32	8.11%	96,480,000.00	5.15%	42.96%
在建工程	894,147.07	0.05%	2,052,311.92	0.11%	-56.43%
短期借款	77,188.21	0.00%	30,981,752.53	1.65%	-99.75%
应付账款	3,166,043.22	0.19%	5,322,684.82	0.28%	-40.52%
合同负债	176,175,460.02	10.36%	177,585,437.79	9.48%	-0.79%
一年内到期的非流动负债	274,682,263.82	16.16%	263,909,483.13	14.09%	4.08%

租赁负债	872,197,265.83	51.30%	1,039,187,952.16	55.49%	-16.07%
预计负债	3,108,980.88	0.18%		0.00%	-
其他非流动负债	0.00	0.00%	9,204.14	0.00%	-100.00%
未分配利润	70,252,505.46	4.13%	34,901,603.59	1.86%	101.29%
资本公积	21,986,695.66	1.29%	37,244,219.76	1.99%	-40.97%

项目重大变动原因

1、货币资金：本期末较上期末减少 1,119 万元，同比下降 41.36%，主要系公司减少了流动资金用于理财所致；

2、应收账款：本期末较上期末减少 290 万元，同比下降 56.18%，主要系收回部分管理输出店欠款所致；

3、其他应收款：本期末较上期末减少 1,932 万元，同比下降 56.69%，主要系公司 2023 年发起股份回购预付股份回购款，2024 年该事项已完结；

4、交易性金融资产：本期末较上期末增加 4,145 万元，同比增长 42.96%，主要系公司本期资金增长的同时导致理财资金的增加；

5、在建工程：本期末较上期末减少 116 万元，同比下降 56.43%，主要系公司未完工的工程项目已支付的费用减少；

6、短期借款：本期末较上期末减少 3,090 万元，同比下降 99.75%，主要系公司本期已归还中国银行贷款 3,000 万元；

7、应付账款：本期末较上期末减少 216 万元，同比下降 40.52%，支付已完成项目未付工程装修款；

8、其他非流动负债：本期末较上期末减少 0.92 万元，同比下降 100.00%，主要系专项补贴购买资产，期末待确定递延收益全部完成确认；

9、未分配利润：本期末较上期末增长 3,535 万元，同比增长 101.29%，主要系增加了本年度利润同时进行一次 1,383 万元分红；

10、资本公积：本期末较上期末减少 1,526 万元，同比下降 40.97%，主要系股权回购溢价部分减少资本公积。

(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	790,109,357.11	-	748,427,146.21	-	5.57%
营业成本	481,789,711.54	60.98%	466,079,511.52	62.27%	3.37%
毛利率%	39.02%	-	37.73%	-	-
税金及附加	4,019,739.02	0.51%	3,239,477.77	0.43%	24.09%
销售费用	94,915,542.46	12.01%	92,474,856.82	12.36%	2.64%
管理费用	72,941,391.31	9.23%	59,971,525.13	8.01%	21.63%

研发费用	13,695,843.38	1.73%	15,224,883.07	2.03%	-10.04%
财务费用	70,636,989.07	8.94%	77,857,472.26	10.40%	-9.27%
其他收益	3,507,926.25	0.44%	3,538,967.06	0.47%	-0.88%
投资收益	3,518,602.44	0.45%	3,351,787.58	0.45%	4.98%
公允价值变动收益	1,148,004.32	0.15%			-
信用减值损失	146,073.01	0.02%	-107,734.61	-0.01%	235.59%
资产减值损失	-2,701,600.00	-0.34%	-540,300.00	-0.07%	-400.02%
资产处置收益	7,533,324.59	0.95%	870,860.06	0.12%	765.04%
营业利润	65,262,470.94	8.26%	40,692,999.73	5.44%	60.38%
营业外收入	242,815.15	0.03%	263,608.94	0.04%	-7.89%
营业外支出	3,224,542.42	0.41%	240,529.29	0.03%	1,240.60%
所得税费用	7,118,017.55	0.90%	5,358,390.17	0.72%	32.84%
净利润	55,162,726.12	6.98%	35,357,689.21	4.72%	56.01%

项目重大变动原因

- 1、营业收入：本期较上年同期增加 4,168 万元，同比增长 5.57%，主要系公司业务扩张所致；
 - 2、管理费用：本期较上年同期增加 1,297 万元，同比增长 21.63%，主要系公司暂停北交所上市申请，结束上市辅导支付给各中介机构费用；
 - 3、研发费用：本期较上年同期减少 153 万元，同比下降 10.04%，主要系公司小碟云项目研发结束人员薪酬费用计入管理费用；
 - 4、信用减值损失：本期较上年同期减少 25 万元，同比减少 235.59%，主要系坏账计提减少；
 - 5、资产减值损失：本期较上年同期增加 216 万元，同比增长 400.02%，主要系为收购杭州辛研田公司商誉的减值；
 - 6、资产处置收益：本期较上年同期增加 666 万元，同比增长 765.04%，主要系启用新租赁准则合同未到期提前终止产生的收益；
 - 7、营业外支出：本期较上年同期增加 298 万元，同比增长 1,240.60%，主要系上海万达诉讼需补支付租金；
 - 8、所得税费用：本期较上年同期增加 176 万元，同比增长 32.84%，主要系利润上涨导致所得税费用增加；
- 综上，报告期内公司本年度营业利润较上年增加 2,457 万元，净利润比较上年增加 1,981 万元。主要系公司有效的成本费用控制，公司总成本费用涨幅低于收入增幅，导致公司利润增长。

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	790,109,357.11	748,427,146.21	5.57%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	481,789,711.54	466,079,511.52	3.37%
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百分比
租赁及商务服务收入	790,109,357.11	481,789,711.54	39.02%	5.57%	3.37%	1.3%

按地区分类分析

适用 不适用

收入构成变动的的原因

营业收入本期较上年同期增加 4,168 万元，增长 5.57%，主要系公司业务扩张所致。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	深圳市辛研田科技有限公司	3,188,702.37	0.40%	是
2	深圳和信恒泰创业投资企业（有限合伙）	1,227,389.33	0.16%	否
3	深圳市创智创客空间有限公司	998,764.05	0.13%	是
4	青木科技股份有限公司	675,286.77	0.09%	否
5	北京市九公山长城纪念林有限公司	658,234.01	0.08%	否
合计		6,748,376.53	0.86%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	国家机关事务管理局机关服务中心	9,597,554.79	1.99%	否
2	码来仓储（深圳）有限公司	7,954,427.16	1.65%	否
3	西部矿业股份有限公司	6,992,256.33	1.45%	否
4	北京通成达企业管理有限公司	6,963,951.41	1.45%	否
5	深圳招商商置投资有限公司	6,806,474.22	1.41%	否
合计		38,314,663.91	7.95%	-

注：码来仓储（深圳）有限公司（2006-09 至 2025-01），现名为：招商局港口现代物流科技（深圳）有限公司。

（三） 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	477,360,772.40	476,717,762.66	0.13%

投资活动产生的现金流量净额	-73,719,137.20	-138,375,723.49	46.73%
筹资活动产生的现金流量净额	-414,901,530.31	-322,028,962.16	-28.84%

现金流量分析

- 1、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额 477,360,772.40 元，同比增长 0.13%，与上年同期基本持平，无重大变动；
- 2、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额-73,719,137.20 元，同比增长 46.73%，主要系本期公司投资理财金额净增加额降低，减少投资支出所致；
- 3、报告期内，公司筹资活动产生的现金流净额-414,901,530.31 元，同比下降 28.84%，主要系本期公司支付股权回购款 2,215 万元，现金分红 1,383 万元，同时归还 2023 年度中行贷款 3,000 万元。

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	服务式办公室租赁和商务增值服务	2,000,000	194,391,725.80	-5,818,666.31	105,234,738.65	9,472,792.59
广州市精品商务	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增	5,000,000	98,496,356.44	3,221,312.72	49,001,228.74	155,309.08

服务有限公司		值服务					
深圳市富海商务服务有限公司	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	5,000,000	72,385,108.29	-8,238,181.78	56,821,818.85	1,840,070.70
杭州迎创商务服务有限公司	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	1,000,000	34,334,526.52	11,428,818.89	16,183,263.25	2,462,178.76
广州市创智港投资有限公司	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	3,000,000	85,192,962.44	9,508,853.35	39,974,339.16	5,614,915.84

上海天祉实业有限公司	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	1,000,000	28,888,345.30	530,898.36	15,770,511.82	1,474,734.93
深圳市创富金融科技有限公司	控股子公司	信息系统、应用软件的研发及销售	5,000,000	70,695,035.78	26,485,503.49	38,831,689.89	22,224,873.13
宁波市旺田商务服务有限公司	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	1,080,000	21,357,067.90	-1,194,610.88	13,606,804.33	3,090,734.33
深圳市云创客空间	控股子公司	服务式办公室租赁和商务增值服务	5,000,000	51,255,990.39	-1,380,961.49	22,639,834.12	-5,260,125.59

有 限 公 司							
------------------	--	--	--	--	--	--	--

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	拓展新业务/相同业务	新业务探索/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
点漾科技（深圳）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

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	209,739,950.38	0	不存在
合计	-			-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	13,695,843.38	15,224,883.07

研发支出占营业收入的比例%	1.73%	2.03%
研发支出中资本化的比例%	-	-

(二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	2	3
本科以下	48	40
研发人员合计	50	43
研发人员占员工总量的比例%	4.87%	4.06%

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	10	10
公司拥有的发明专利数量	3	3

(四) 研发项目情况

序号	项目名称	研发形式	所处阶段及项目进展情况
1	自动化楼宇租赁账务处理 ERP 系统研发	自主研发	验收完成
2	3D 音视频远程会议系统开发	委外研发	验收完成
3	基于云架构漫游驱动的自助文印系统开发	委外研发	验收完成
4	基于 OCR 识别技术的无纸化发票报销流程管理系统	自主研发	验收完成
5	数电发票自动化生成与分发系统研发	自主研发	在研阶段
6	基于大数据分析及可视化技术的智能物联网展示大屏系统研发	自主研发	在研阶段
7	数字人事系统	自主研发	验收完成
8	基于智能体技术的 AI 自媒体平台	自主研发	验收完成

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

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

1. 收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注三、25 及附注五、33，2024 年度创富港公司实现营业收入 790,109,357.11 元。</p> <p>由于营业收入是利润表的重要项目，且是创富港公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 对营业收入执行分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>(3) 通过对管理层的访谈，检查租赁合同的主要条款，对租赁收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，评价创富港租赁收入的确认政策的适当性；</p> <p>(4) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关的支持性文件，如客户合同、银行回单等原始单据，结合应收账款审计执行函证程序，检查收入的真实性；</p> <p>(5) 对营业收入执行截止性测试，收入确认是否记录在正确的会计期间。</p>
2. 长期待摊费用	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注三、21 及附注五、15，截至 2024 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面价值为 229,430,228.28 元。</p> <p>由于长期待摊费用金额较大，对财务报表具有重要影响，我们将长期待摊费用的账面价值识别为关键审计事项。</p>	<p>针对长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 了解创富港长期待摊费用相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键内部控制执行的有效性；</p> <p>(2) 检查形成长期待摊费用的改造工程等的支持性文件，如工程施工合同、结算单等资料；</p> <p>(3) 根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>(4) 根据我们对公司业务的了解，比较和评估管理层用于评估长期待摊费用的摊销年限的判断的合理性；</p> <p>(5) 获取公司长期待摊费用摊销计算表，检</p>

	查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确； (6) 根据对公司市场规模变化的了解，检查公司是否将预期不能为其带来经济利益的项目摊余价值予以转销。
3. 使用权资产和租赁负债	
关键审计事项	审计中的应对
<p>关于租赁会计政策详见财务报表附注三、28；关于使用权资产相关信息披露详见财务报表附注五、12；关于租赁负债相关信息披露详见财务报表附注五、25，截至 2024 年 12 月 31 日使用权资产账面价值 980,267,468.30 元，租赁负债账面价值为 872,197,265.83 元。</p> <p>创富港公司使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将使用权资产和租赁负债的会计处理识别为关键审计事项。</p>	<p>针对使用权资产和租赁负债执行的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 检查创富港公司制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定；</p> <p>(2) 获取所有租赁合同汇总表及租赁合同，对租赁合同进行检查，判断创富港公司对“租赁”的识别是否恰当；</p> <p>(3) 复核和评价管理层关于折现率的选择是否恰当；</p> <p>(4) 结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等会计处理是否准确；</p> <p>(5) 选取样本，对租赁合同相关信息实施函证程序。</p>

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

报告期内，公司依法合规经营，按时足额缴纳国家税收，支付员工工资，缴纳社会保险及住房公积金，切实维护员工利益；注重服务质量，履行合同，切实保障了消费者及供应商的合法权益；公司经营良好，为社会创造财富，为促进当地经济和社会和谐进步贡献一份力量。

在践行社会公益方面：2024 年 1 月 12 日，公司通过深圳市社会公益基金会捐款 5,000 元人民币，用于子公司创享邦与爱迪公益联合发起的创新创业者关爱行动；2024 年 7 月 24 日，通过平江县慈善协会捐款 5 万元人民币，用于湖南省平江县水灾救援。

八、 未来展望

是否自愿披露

□是 √否

九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
市场竞争风险	<p>目前，我国联合办公行业参与者数量众多，大多数企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，办公者对于联合办公服务的要求将日趋提高和差异化。因此，联合办公服务商规模化和行业份额集中化将是行业发展趋势。若公司在激烈的市场竞争中不能持续提升自身服务与管理能力，及时扩大品牌影响力，有效应对市场竞争加剧的风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。</p> <p>措施：公司不断拓展服务内容、提高服务质量、提高科技创新能力，持续提升公司的差异化竞争优势，在市场竞争中保持领先地位，扩大业务规模、增强资本实力和抗风险能力、准确把握发展趋势和客户需求的变化。</p>
管理风险	<p>截止 2024 年 12 月 31 日，创富港全国签约门店数量 275 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 38.44 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。</p> <p>措施：公司将严格执行已经制定的与公司治理、内部控制相关的各项制度。严格遵守有关法律法规和公司章程等的规定，积极规范法人治理结构，提升管理水平。</p>
经营租赁风险	<p>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</p>

	<p>既定的经营目标难以实现，带来较大的经营风险。</p> <p>措施：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。</p>
实际控制人控制不当风险	<p>公司控股股东为持富港公司，直接持有创富港 28.85%股份。公司实际控制人为薛春，直接持有本公司 18.46%股份，并通过持富港公司及财富港有限合伙间接持有公司 19.29%的股份，合计持有公司 37.76%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。</p> <p>措施：加强内部控制管理、提升相关管理人员风险意识努力降低实际控制人不当控制风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	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)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	√是 □否	三.二.(五)
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	三.二.(七)
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（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	18,358,602.39	9.15%
作为被告/被申请人	11,955,850.99	5.96%
作为第三人	0	0%
合计	30,314,453.38	15.10%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2020-	原告/申请人	详见财务报	是	14,710,629.39	否	详见财务报

010、 2024- 022、 2024- 037、 2024- 060、 2024-064		表附注 十三、2 或有 事项 (1)未决诉 讼。				表附注 十三、2 或 有事项 (1)未决诉 讼。
---	--	--------------------------------------	--	--	--	--------------------------------------

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

报告期内，瑞思大厦二层强制执行事宜，上海高院已将再审申请转给最高院，最高院于 2024 年 6 月 24 日裁定驳回深圳市捷盛创客空间有限公司的再审申请。瑞思大厦三层协助执行查封事宜，广东高院已将再审申请转给最高院，最高院于 2024 年 8 月 13 日裁定驳回深圳市捷盛创客空间有限公司的申诉请求。基于谨慎性原则，对该涉案物业 2021 年已全额计提减值。

上述案涉物业瑞思大厦二层、三层分别于 2024 年 6 月 19 日和 2024 年 4 月 11 日收到法院出具的公告及限期搬离的通知，公司将积极与法院及相关方进行协调沟通，最大限度减少执行查封对公司运营的影响，依法保障自身合法权益。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。

(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	是否已被采取监管措施
					起始	终止				
1	创富香港	4,480,000.00	0	77,188.21	2020年1月7日	2025年1月7日	连带	否	已事前及时履行	否

合计	-	4,480,000.00	0	77,188.21	-	-	-	-	-	-
----	---	--------------	---	-----------	---	---	---	---	---	---

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

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	77,188.21
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	77,188.21
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 77,188.21 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次会议及 2019 年第三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。

预计担保及执行情况

适用 不适用

(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	714,938.30
销售产品、商品，提供劳务	8,500,000.00	4,776,719.38
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额

收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
接受担保	150,000,000.00	30,981,752.53
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

上述日常性关联交易在 2024 年度的日常性关联交易预计范围之内，未超过预计金额。

2024 年度的日常性关联交易的预计(公告编号:2024-025)、向银行申请综合授信额度暨接受关联担保(公告编号:2024-036)经 2024 年 4 月 28 日召开的第三届董事会第二十次会议(公告编号:2024-029)及 2024 年 5 月 21 日召开的 2023 年年度股东大会(公告编号:2024-050)审议通过。

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。

违规关联交易情况

适用 不适用

(五) 股份回购情况

公司于 2023 年 10 月 30 日召开第三届董事会第十七次会议，2023 年 11 月 16 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司回购股份方案的议案》，公司本次回购目的为减少注册资本，回购方式为要约回购。本次回购价格为 1.85 元/股，拟回购股份数量总额不超过 32,000,000 股，占公司目前总股本的比例不高于 28.92%，拟回购资金总额不超过 59,200,000 元，本次股份回购期限自 2023 年 12 月 7 日起至 2024 年 1 月 5 日止。

截至 2024 年 1 月 5 日，公司以要约方式回购公司股份 18,450,064 股，占公司总股本的比例为 16.67%，占拟回购总数量比例 57.66%，回购资金总额 34,150,026.04 元(含过户费、经手费等)。本次回购实施结果与回购股份方案不存在差异。公司已于 2024 年 1 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕上述 18,450,064 股回购股份的注销手续，并于 2024 年 3 月 20 日按有关规定完成工商变更登记手续的办理，公司注册资本由人民币 110,654,100 元减少至 92,204,036 元。

(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	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
实际控制人或控股股东	2015年12月7日		权益变动	回购承诺	若未完成对 TBP Business Services Holdings (H.K.) Limited 的承诺事项,则按 TBP Business Services Holdings (H.K.) Limited 要求回购其全部或部分股份,回购价格按投资金额的 1.4 倍加上已宣布但尚未发放的股利。	未履行
实际控制人或控股股东	2015年12月7日	2024年1月18日	权益变动	回购承诺	若未完成对 HSG Venture 2010 (HK) Limited 的承诺事项,则按 HSG Venture 2010 (HK) Limited 要求回购其全部或部分股份,回购价格按投资金额的 1.4 倍加上已宣布但尚未发放的股利。	变更或豁免
实际控制人或控股股东	2023年1月9日	2024年3月1日	权益变动	回购承诺	若未完成对财信证券的承诺事项,按财信证券要求回购股份,回购价格为认购价格(6元/股)加上按每年8%的年化收益率(单利)所计算的利息之和确定。	变更或豁免
实际控制人或控股股东	2023年3月30日	2024年3月14日	权益变动	回购承诺	若未完成对西部证券的承诺事项,按西部证券要求回购股份,回购价格为认购价格(6元/股)加上按每年8%的年化收益率(单利)所计算的利息之和确定。	变更或豁免
实际控制人或控股股东	2023年1月5日	2024年3月28日	权益变动	回购承诺	若未完成对申万宏源证券的承诺事项,按申万宏源证券要求回购股份,回购价格为认购价格(6元/股)加上按每年8%的年化收益率(单利)所计算的利息之和确定。	变更或豁免

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

关于实际控制人薛春与投资机构股东 TBP Business Services Holdings (H.K.) Limited 股权回购的特殊投资条款，截至本报告出具之日，回购承诺已达触发条件，实际控制人薛春尚未收到 TBP 的股权回购请求。

(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
银行存款	受限制的货币资金	冻结	72,820.00	0.00%	诉讼冻结
总计	-	-	72,820.00	0.00%	-

资产权利受限事项对公司的影响

诉讼冻结的银行存款金额较小，对公司日常业务无影响。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售 条件股 份	无限售股份总数	32,298,510	29.19%	37,607,291	69,905,801	75.82%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	30,856,990	30,856,990	33.47%	
	董事、监事、高管	190,000	0.17%	2,986,696	3,176,696	3.45%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	78,355,590	70.81%	- 56,057,355	22,298,235	24.18%	
	其中：控股股东、实际控制人	43,624,540	39.42%	- 30,856,990	12,767,550	13.85%	
	董事、监事、高管	12,517,580	11.31%	-2,986,895	9,530,685	10.33%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		110,654,100	-	- 18,450,064	92,204,036	-	
普通股股东人数							39

股本结构变动情况

√适用 □不适用

1、2024年3月22日公司根据相关规定，为自2022年12月1日起就所持股份进行自愿限售并在中国登记结算公司北京分公司进行限售登记的股东，办理完成股票解除限售登记。

2、公司自2023年12月7日开始，至2024年1月5日结束，累计通过股份回购专用证券账户以要约方式回购公司股份18,450,064股，并于2024年1月29日在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕回购股份注销手续，公司总股本由110,654,100股变更为92,204,036股。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量

1	深圳市持富港企业管理咨询有限公司	26,601,140	0	26,601,140	28.85%	0	26,601,140	0	0
2	薛春	17,023,400	0	17,023,400	18.46%	12,767,550	4,255,850	0	0
3	深圳市财富港咨询企业（有限合伙）	10,267,980	0	10,267,980	11.14%	0	10,267,980	0	0
4	李劲光	7,102,580	0	7,102,580	7.70%	5,326,935	1,775,645	0	0
5	TBP BUSINESS SERVICES HOLDINGS (H. K.) LIMITED	6,152,656	0	6,152,656	6.67%	0	6,152,656	0	0
6	王爱兰	5,415,000	-4,000	5,411,000	5.87%	0	5,411,000	0	0
7	胡劲东	4,845,000	-199	4,844,801	5.25%	3,633,750	1,211,051	0	0
8	胡国强	3,579,220		3,579,220	3.88%	0	3,579,220	0	0
9	张敏	1,544,320		1,544,320	1.67%	0	1,544,320	0	0
10	深圳市长宏投资管理有限公司	1,520,000		1,520,000	1.65%	0	1,520,000	0	0
	合计	84,051,296	-4,199	84,047,097	91.14%	21,728,235	62,318,862	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

薛春为公司控股股东持富港公司的控股股东、执行董事、法定代表人；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、实际控制人情况

是否合并披露

□是 √否

（一）控股股东情况

公司控股股东为深圳市持富港企业管理咨询有限公司，法定代表人：薛春，成立日期：2008年5月22日，统一社会信用代码：91440300674804558M，注册资本：3.3602万元人民币，报告期内公司控股股东未发生改变。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为薛春。截至本报告期末，薛春直接持有本公司 18.46% 股份，并通过持富港公司及财富港有限合伙间接持有公司 19.29% 的股份，合计持有公司 37.76% 的股份。报告期内公司实际控制人未发生改变。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

√是 否

是否涉及发行上市、财务业绩等对赌事项

√是 否

对赌目标	对赌期间	补偿方式
在对赌期间内未能进行上市材料申报、或原股东或标的公司发生严重违法行为或严重违约且未能及时补救	自投资协议约定的股权交割完成后五年半	实际控制人薛春回购投资方所持有公司全部或部分股权/股份，回购价格为投资方投资金额的 1.4 倍加上已宣布但尚未发放的股利（按照该等投资方要求回购的股权部分所占比例计算）

详细情况

一、《关于深圳市创富商务服务有限公司之增资扩股及股权转让协议》主要约定条款

2010 年 12 月，投资机构股东 TBP Business Services Holdings (H.K.) Limited（以下简称“TBP”）与创富有限原股东持富港、薛春、李劲光、胡劲东等股东及关联公司签订《关于深圳市创富商务服务有限公司之增资扩股及股权转让协议》（以下简称“投资协议”）。其中关于股权回购条款主要约定为：若于投资协议约定的股权交割完成后四年内公司未能进行上市的材料申报，或原股东或公司发生严重违法行为或严重违约，且未能及时补救，则投资方有权要求大股东薛春或公司以约定的购买价格回购投资方所持有的全部或部分公司股权。股权回购价格以投资方投资金额的 1.4 倍加上已宣布但尚未发放的股利（按照该等投资方要求回购的股权部分所占比例计算）。

二、补充协议主要约定条款

2015 年 12 月，TBP 作为投资方与持富港、薛春等股东签署《补充协议》约定自标的公司在全国中小企业股份转让系统挂牌之日起，终止投资协议关于投资方有权要求公司在约定情况下履行回购投资方所持有公司全部或部分股权/股份的全部条款，但保留投资方有权要求薛春在约定情况下履行回购投资方所持有公司全部或部分股权/股份的权利，并将投资行使股权/股份回购权利的条件变更为自投资协议约定的股权交割完成后五年半内公司未能进行上市的材料申报、或原股东或公司发生严重违法行为或严重违约且未能及时补救。同时确认自投资协议签署至今，关于投资行使股权/股份回购权利的条件并未成就，公司并未发生投资方要求行使并股权/股份回购权利的情形。

三、补充协议（二）主要约定条款

2021 年 6 月，TBP 作为投资方与持富港、薛春等股东签署《深圳市创富港商务服务股份有限公司补充协议》，协议约定如下：

自公司在深圳证券交易所创业板公开发行股票申报材料受理之日中止投资协议、补充协议关于股权回购的全部条款及特殊权利条款（以下合称“对赌条款”）。

自公司在深圳证券交易所创业板公开发行股票并上市交易之日起，对赌条款终止执行。

若公司首发上市申请被有权部门（中国证监会/深圳证券交易所）不予核准/注册，或公司自行撤回本次申请，或因任何原因导致首发上市终止的，则自不予核准/注册或撤回申请之日或首发上市终止之日起，对赌条款恢复效力。

四、补充协议（三）主要约定条款

2023年4月，TBP作为投资方与持富港、薛春等股东签署《深圳市创富港商务服务股份有限公司补充协议》，约定如下：

自公司在北京证券交易所公开发行股票申报材料受理之日中止投资协议、补充协议关于股权回购的全部条款（以下合称“对赌条款”）。

自公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市交易之日起，对赌条款将无条件不可撤销地终止执行。

若公司首发上市申请被有权部门（北京证券交易所/中国证监会）作出终止审核/不予注册等决定，或公司自行撤回本次申请，或因任何原因导致首发上市终止的，则自终止审核/不予注册或撤回申请之日或首发上市终止之日起，对赌条款恢复效力。

本补充协议签订生效后，投资协议补充协议（二）终止。

五、对赌条款履行情况

关于上述股权回购的特殊投资条款，公司已不作为条款的义务承担主体方，该条款承担义务主体为公司实际控制人薛春。截至本报告出具之日，对赌条款已达触发条件，实际控制人薛春尚未收到TBP的股权回购请求。

除上述尚在履行的对赌事项外，公司不存在其他对赌事项涉及的其他特殊权利条款。对赌条款等特殊权利条款履行过程中不存在纠纷，不存在损害公司及股东利益的情形，不会对公司的生产经营产生重大不利影响。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位：元或股

股东会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2024 年 2 月 22 日	1.50	0	0
合计	1.50	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况

√适用 □不适用

公司于 2024 年 2 月 5 日召开第三届董事会第十九次会议，于 2024 年 2 月 22 日召开 2024 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2023 年第三季度权益分派预案的议案》，公司拟以应分配股数 92,204,036 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），本次权益分派共发现金红利 13,830,605.40 元。2024 年 2 月 29 日，公司在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露《2023 年第三季度权益分派实施公告》，公司以 2024 年 3 月 7 日为权益分派权益登记日，以 2024 年 3 月 8 日为除权除息日进行权益分配，上述权益分派已实施完毕。

(二) 权益分派预案

√适用 □不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	3.50	0	0

第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第六节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
薛春	董事长兼总经理	男	1967年3月	2024年5月29日	2027年5月29日	17,023,400	0	17,023,400	18.46%
黄志兴	董事兼副总经理	男	1976年12月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%
陈秀春	董事兼副总经理	男	1976年4月	2024年5月29日	2027年5月29日	760,000	0	760,000	0.82%
唐伟	董事兼副总经理	男	1975年6月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%
李劲光	董事	女	1972年3月	2024年5月29日	2027年5月29日	7,102,580	0	7,102,580	7.70%
胡劲东	董事	男	1960年5月	2024年5月29日	2027年5月29日	4,845,000	-199	4,844,801	5.25%
马波	独立董事	男	1980年2月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%
蔡明星	独立董事	男	1965年11月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%
杨建玲	独立董事	女	1981年6月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%
吴小冰	监事会主席	女	1993年6月	2024年5月29日	2027年5月29日	0	0	0	0%

邱丽娜	监事	女	1980年 4月	2024年 5月29 日	2027年 5月29 日	0	0	0	0%
赵淑君	职工代表 监事	女	1994年 8月	2024年 5月29 日	2027年 5月29 日	0	0	0	0%
王永建	副总经理 兼董事会 秘书	男	1975年 10月	2024年 5月29 日	2027年 5月29 日	0	0	0	0%
张甜	财务总监	女	1983年 12月	2024年 5月29 日	2027年 5月29 日	0	0	0	0%

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、执行董事、法定代表人。董事唐伟、李劲光、胡劲东为控股股东持富港的股东。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
杜磊	董事	离任	无	个人原因
叶剑生	独立董事	离任	无	个人原因
黄志兴	副总经理	新任	董事兼副总经理	原董事辞职
马波	无	新任	独立董事	原独立董事辞职

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

黄志兴先生，1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历；
1998年2月—2001年2月任深圳创真科技有限公司广州分公司培训部/市场部经理；
2001年2月—2003年2月任深圳市文正明信息技术有限公司广州办事处经理；
2003年3月—2007年9月任杭州信雅达系统工程股份有限公司华南区经理；
2007年10月至今任深圳市创富港商务服务股份有限公司 CEO 委员会委员兼广州分部总监；
2015年6月至今任深圳市创富港商务服务股份有限公司副总经理。

马波先生，1980年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历；
2004年7月—2014年1月，在华为技术有限公司历任软件工程师、技术主管、大数据技术架构师等职位；
2014年2月—2014年9月，在北京三快在线科技有限公司（美团）任大数据技术架构师；
2014年10月—2017年5月，在百度国际科技(深圳)有限公司任数据库技术架构师；
2017年5月—2018年9月，在深圳云天励飞技术股份有限公司任首席软件架构师；
2018年9月—2020年10月，在深圳市欢太科技有限公司（OPPO）任 AI 平台业务负责人、技术架构师；

2020年11月—2023年11月，在百度国际科技(深圳)有限公司 AI 应用产品部任资深技术架构师；
2023年12月至今，在深圳新度博望科技有限公司任首席算法工程师（技术 VP）。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	135		1	134
行政人员	47	4		51
技术人员	56	1		57
财务人员	29		2	27
销售人员	783	8		791
员工总计	1,050	13	3	1,060

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	6	8
本科	231	267
专科	593	588
专科以下	220	197
员工总计	1,050	1,060

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

报告期内，公司采取了稳健经营战略，经营面积规模比上一期期末继续增加，员工总数增加 10 人。公司通过科技赋能服务，进一步提升销售、财务、行政人员人效，充分利用优质的内外部学习资源提升技术、管理等核心人员的专业技能及管理能力和公司通过提升员工队伍整体素质，使其发挥最大效能，从而提升人力资源管理效率。

在培训方面，公司设置入职培训、岗前培训和在岗培训。创富港学习中心持续提供系统的知识学习平台，旨在培养能征善战的、认同企业价值观且愿意追随企业共同成长和发展的各级人才。创富港学习中心搭建了标准化的培训体系，充分利用学习平台资源，为不同级别及岗位员工安排管理提升类适配课程，持续致力于打造学习型组织并不断的优化人才培养与复制机制。同时，在内训师队伍建设、课程体系完善、培训管理制度搭建方面取得了很大进展。

薪酬绩效管理方面，公司依据市场水平、企业经营状况制定合理的薪酬策略和制度，注重全面薪酬管理。在 2024 年宏观环境下，公司依然采取具有竞争力的薪酬策略，调整和优化人才队伍。在绩效管理上，结合 2024 年市场情况，调整和优化了中高层人员的业绩考核指标，对一线业务人员继续实行固定加浮动的薪酬策略，对职能后勤人员不断优化和完善绩效管理体系，融入公司价值观，同时加强对员工的非物质报酬，提升员工归属感，以确保公司战略目标的实现。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

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

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理机构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等内控管理制度文件在 2024 年得到有效贯彻和落实。公司三会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司信息披露工作严格遵循《信息披露管理制度》要求，做到及时、准确、完整。公司董事会秘书负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息，督促公司董事、监事、高级管理人员及关键部门负责人信息披露风险防控的意识。公司现有的治理机制可以给所有股东提供合适的保护以及能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。同时，相关管理制度也保护了公司资产的安全、完整，使各项生产和经营管理活动得以顺利进行。截止报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

(二) 监事会对监督事项的意见

在报告期内，监事会能独立运作，在日常的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东互相独立，报告期内控股股东不存在影响公司独立性的行为，公司具备自主经营能力。

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

2、人员独立：公司人员管理独立、自主。公司的总经理、副总经理、董秘、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产完整及独立：公司所有资产产权关系明晰，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

公司合法拥有与目前业务有关的设备、商标、房屋等资产的所有权或使用权。

4、机构独立：公司设立了独立的组织机构，股东大会、董事会、监事会运作规范，独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

(四) 对重大内部管理制度的评价

在报告期内，公司依据会计准则，结合公司的实际情况，制定、完善公司的内部管理制度，保证公司的内部控制符合现代企业规范管理、规范治理的要求。董事会严格依照公司的内部管理制度进行管理和运行。

1、关于会计核算体系：

报告期内，公司严格执行《会计法》、《企业会计准则》等有关会计法规的规定，规范公司会计核算体系，依法开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系：

报告期内，从财务会计人员、财务会计部门、财务管理制度和会计政策四个方面完善和执行公司的财务管理体系。

3、关于风险控制体系：

报告期内，公司从风险识别、风险估计、风险驾驭、风险监控四个方面评估公司的风险控制体系，采取事前防范、事中控制、事后弥补的措施，重在事前防范，杜绝事后弥补事件的发生。

4、内部运营管理体系：

公司的管理层一直在不断的完善各项内部管理制度，结合公司自身的实际情况，对运营服务的各个环节进行有效管理，不断优化各部门、各环节责权利等关键管理要素，制定了保障服务品质的各项运营制度和流程。

5、人力资源管理体系：

公司管理层一直重视人力资源管理建设，重点优化了招聘、培训、绩效薪酬等管理体系，注重吸引并稳定优秀人才，并和主要技术人员和管理人员签定了《保密协议》，保障知识产权的安全。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	XYZH/2025SZAA2B0057	
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	
审计报告日期	2025 年 4 月 17 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	刘晓聪	崔显荣
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	9 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	28	
审计报告： 深圳市创富港商务服务股份有限公司全体股东： 一、 审计意见 我们审计了深圳市创富港商务服务股份有限公司（以下简称创富港公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了创富港公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。 二、 形成审计意见的基础 我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于创富港公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。 三、 关键审计事项 关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。		
4. 收入确认		

关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注三、25 及附注五、33，2024 年度创富港公司实现营业收入 790,109,357.11 元。</p> <p>由于营业收入是利润表的重要项目，且是创富港公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 对营业收入执行分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>(3) 通过对管理层的访谈，检查租赁合同的主要条款，对租赁收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，评价创富港租赁收入的确认政策的适当性；</p> <p>(4) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关的支持性文件，如客户合同、银行回单等原始单据，结合应收账款审计执行函证程序，检查收入的真实性；</p> <p>(5) 对营业收入执行截止性测试，收入确认是否记录在正确的会计期间。</p>
5. 长期待摊费用	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注三、21 及附注五、15，截至 2024 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面价值为 229,430,228.28 元。</p> <p>由于长期待摊费用金额较大，对财务报表具有重要影响，我们将长期待摊费用的账面价值识别为关键审计事项。</p>	<p>针对长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 了解创富港长期待摊费用相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键内部控制执行的有效性；</p> <p>(2) 检查形成长期待摊费用的改造工程等的支持性文件，如工程施工合同、结算单等资料；</p> <p>(3) 根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>(4) 根据我们对公司业务的了解，比较和评估管理层用于评估长期待摊费用的摊销年限的判断的合理性；</p> <p>(5) 获取公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>(6) 根据对公司市场规模变化的了解，检查公司是否将预期不能为其带来经济利益的项目摊余价值予以转销。</p>

6. 使用权资产和租赁负债	
关键审计事项	审计中的应对
<p>关于租赁会计政策详见财务报表附注三、28；关于使用权资产相关信息披露详见财务报表附注五、12；关于租赁负债相关信息披露详见财务报表附注五、25，截至 2024 年 12 月 31 日使用权资产账面价值 980,267,468.30 元，租赁负债账面价值为 872,197,265.83 元。</p> <p>创富港公司使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将使用权资产和租赁负债的会计处理识别为关键审计事项。</p>	<p>针对使用权资产和租赁负债执行的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 检查创富港公司制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定；</p> <p>(2) 获取所有租赁合同汇总表及租赁合同，对租赁合同进行检查，判断创富港公司对“租赁”的识别是否恰当；</p> <p>(3) 复核和评价管理层关于折现率的选择是否恰当；</p> <p>(4) 结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等会计处理是否准确；</p> <p>(5) 选取样本，对租赁合同相关信息实施函证程序。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督创富港公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：刘晓聪

中国注册会计师：崔显荣

中国 北京

二〇二五年四月十七日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	15,863,257.96	27,050,333.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	137,928,004.32	96,480,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	2,264,208.20	5,167,058.12
应收款项融资			
预付款项	五、4	6,685,941.99	9,452,487.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	14,757,653.80	34,075,650.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	5,355,040.39	6,549,418.43
流动资产合计		182,854,106.66	178,774,947.37
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	7,819,500.47	6,319,622.62
其他权益工具投资	五、8	11,973,105.58	12,223,105.58
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	109,601,003.82	116,258,761.74

固定资产	五、10	5,409,969.44	4,527,650.73
在建工程	五、11	894,147.07	2,052,311.92
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、12	980,267,468.30	1,126,565,261.23
无形资产	五、13		
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、14	15,555,766.28	18,257,366.28
长期待摊费用	五、15	229,430,228.28	261,919,698.61
递延所得税资产	五、16	14,975,150.63	15,079,537.74
其他非流动资产	五、17	141,410,551.82	130,741,858.08
非流动资产合计		1,517,336,891.69	1,693,945,174.53
资产总计		1,700,190,998.35	1,872,720,121.90
流动负债：			
短期借款	五、18	77,188.21	30,981,752.53
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、19	3,166,043.22	5,322,684.82
预收款项			
合同负债	五、20	176,175,460.02	177,585,437.79
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、21	19,144,432.49	15,752,188.99
应交税费	五、22	12,831,729.25	12,377,673.23
其他应付款	五、23	138,074,597.23	132,957,045.80
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	274,682,263.82	263,909,483.13
其他流动负债			
流动负债合计		624,151,714.24	638,886,266.29
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、25	872,197,265.83	1,039,187,952.16
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、26	3,108,980.88	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	五、27		9,204.14
非流动负债合计		875,306,246.71	1,039,197,156.30
负债合计		1,499,457,960.95	1,678,083,422.59
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、28	92,204,036.00	110,654,100.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、29	21,986,695.66	37,244,219.76
减：库存股			
其他综合收益	五、30	-6,569,233.77	-6,569,233.77
专项储备			
盈余公积	五、31	21,259,583.98	17,094,929.90
一般风险准备			
未分配利润	五、32	70,252,505.46	34,901,603.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		199,133,587.33	193,325,619.48
少数股东权益		1,599,450.07	1,311,079.83
所有者权益（或股东权益）合计		200,733,037.40	194,636,699.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,700,190,998.35	1,872,720,121.90

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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		7,424,514.70	15,529,090.78
交易性金融资产		114,711,438.08	79,700,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	695,664.09	1,904,477.34

应收款项融资			
预付款项		2,792,806.13	3,024,307.53
其他应收款	十六、2	525,752,413.06	524,013,389.85
其中：应收利息			
应收股利	十六、2	40,000,000.00	
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		155,766.84	97,740.80
流动资产合计		651,532,602.90	624,269,006.30
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	92,378,013.58	42,188,485.81
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		959,895.23	596,009.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		147,966,052.29	177,923,869.34
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		17,970,550.72	23,867,236.37
递延所得税资产		5,022,569.46	4,716,254.83
其他非流动资产		63,995,223.34	60,504,076.88
非流动资产合计		328,292,304.62	309,795,933.20
资产总计		979,824,907.52	934,064,939.50
流动负债：			
短期借款			30,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		170,910.67	135,870.23
预收款项			

卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		4,622,889.86	4,063,652.61
应交税费		1,477,149.33	1,498,541.50
其他应付款		536,275,623.18	425,466,905.31
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		20,462,800.92	22,072,483.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		41,971,713.42	41,537,712.09
其他流动负债			
流动负债合计		604,981,087.38	524,775,165.27
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		130,278,973.36	161,942,255.63
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		3,108,980.88	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		133,387,954.24	161,942,255.63
负债合计		738,369,041.62	686,717,420.90
所有者权益（或股东权益）：			
股本		92,204,036.00	110,654,100.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		29,495,257.56	44,752,781.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		21,259,583.98	17,094,929.90
一般风险准备			
未分配利润		98,496,988.36	74,845,707.04
所有者权益（或股东权益）合计		241,455,865.90	247,347,518.60
负债和所有者权益（或股东权益）合计		979,824,907.52	934,064,939.50

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		790,109,357.11	748,427,146.21
其中：营业收入	五、33	790,109,357.11	748,427,146.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		737,999,216.78	714,847,726.57
其中：营业成本	五、33	481,789,711.54	466,079,511.52
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、34	4,019,739.02	3,239,477.77
销售费用	五、35	94,915,542.46	92,474,856.82
管理费用	五、36	72,941,391.31	59,971,525.13
研发费用	五、37	13,695,843.38	15,224,883.07
财务费用	五、38	70,636,989.07	77,857,472.26
其中：利息费用	五、38	69,938,708.30	76,821,773.76
利息收入	五、38	36,462.75	46,006.49
加：其他收益	五、39	3,507,926.25	3,538,967.06
投资收益（损失以“-”号填列）	五、40	3,518,602.44	3,351,787.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	五、40	61,042.08	873,060.48
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）	五、41	1,148,004.32	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	146,073.01	-107,734.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-2,701,600.00	-540,300.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、44	7,533,324.59	870,860.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		65,262,470.94	40,692,999.73
加：营业外收入	五、45	242,815.15	263,608.94
减：营业外支出	五、46	3,224,542.42	240,529.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,280,743.67	40,716,079.38
减：所得税费用	五、47	7,118,017.55	5,358,390.17

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,162,726.12	35,357,689.21
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 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）		1,816,564.77	2,315,315.49
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		53,346,161.35	33,042,373.72
六、其他综合收益的税后净额			230,766.23
（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			
七、综合收益总额		55,162,726.12	35,588,455.44
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		53,346,161.35	33,273,139.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,816,564.77	2,315,315.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.57	0.30
（二）稀释每股收益（元/股）		0.57	0.30

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	2024 年	2023 年
一、营业收入	十六、4	124,382,201.00	122,952,798.22

减：营业成本	十六、4	64,624,236.88	66,079,317.15
税金及附加		658,431.60	434,127.84
销售费用		9,340,269.57	10,193,685.89
管理费用		37,112,817.98	28,657,158.24
研发费用			
财务费用		11,814,406.55	13,016,351.34
其中：利息费用		11,463,106.72	12,414,450.24
利息收入		21,430.22	34,505.70
加：其他收益		385,265.37	665,881.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	42,497,389.62	2,326,588.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-442,163.00	207,502.76
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）		811,438.08	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		27,404.10	24,049.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-99,182.40	-213,334.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,454,353.19	7,375,342.71
加：营业外收入		46,516.31	13,187.96
减：营业外支出		3,160,643.33	160,215.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,340,226.17	7,228,315.47
减：所得税费用		-306,314.63	1,608,311.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,646,540.80	5,620,003.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		41,646,540.80	5,620,003.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		41,646,540.80	5,620,003.88
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		843,911,156.53	811,819,627.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	11,991,076.43	17,382,762.98
经营活动现金流入小计		855,902,232.96	829,202,390.37
购买商品、接受劳务支付的现金		104,415,459.31	92,300,623.76
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		183,919,952.18	174,246,594.07
支付的各项税费		36,978,528.80	31,382,058.67
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	53,227,520.27	54,555,351.21
经营活动现金流出小计		378,541,460.56	352,484,627.71
经营活动产生的现金流量净额		477,360,772.40	476,717,762.66
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		1,981,929.42	1,031,285.10
取得投资收益收到的现金		1,200,782.61	1,937,069.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,863.18	880.00
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			
投资活动现金流入小计		3,224,575.21	2,969,234.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	五、48	33,643,712.41	41,911,209.63
投资支付的现金		3,000,000.00	3,750,000.00
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	五、48	40,300,000.00	95,683,748.53
投资活动现金流出小计		76,943,712.41	141,344,958.16
投资活动产生的现金流量净额		-73,719,137.20	-138,375,723.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			42,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			42,000.00
取得借款收到的现金			31,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			31,042,000.00
偿还债务支付的现金		30,904,564.32	1,879,237.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,084,954.25	1,960,238.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,531,250.00	1,750,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48	367,912,011.74	349,231,487.07
筹资活动现金流出小计		414,901,530.31	353,070,962.16
筹资活动产生的现金流量净额		-414,901,530.31	-322,028,962.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、49	-11,259,895.11	16,313,077.01
加：期初现金及现金等价物余额		27,050,333.07	10,737,256.06
六、期末现金及现金等价物余额		15,790,437.96	27,050,333.07

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	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		131,300,745.79	131,897,765.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		138,929,639.33	82,734,820.91

经营活动现金流入小计		270,230,385.12	214,632,586.38
购买商品、接受劳务支付的现金		13,921,763.95	12,522,376.71
支付给职工以及为职工支付的现金		31,220,581.81	30,420,546.12
支付的各项税费		5,046,793.40	4,156,462.61
支付其他与经营活动有关的现金		23,761,147.96	57,347,369.44
经营活动现金流出小计		73,950,287.12	104,446,754.88
经营活动产生的现金流量净额		196,280,098.00	110,185,831.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		340,257.72	
取得投资收益收到的现金		1,171,308.44	11,637,811.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.00	880.00
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			
投资活动现金流入小计		1,511,666.16	11,638,691.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		981,003.45	2,542,970.66
投资支付的现金		50,722,855.00	3,987,940.00
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		34,200,000.00	72,220,510.75
投资活动现金流出小计		85,903,858.45	78,751,421.41
投资活动产生的现金流量净额		-84,392,192.29	-67,112,729.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			31,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			31,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,513,105.42	115,240.01
支付其他与筹资活动有关的现金		75,479,376.37	66,371,922.91
筹资活动现金流出小计		119,992,481.79	67,487,162.92
筹资活动产生的现金流量净额		-119,992,481.79	-36,487,162.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-8,104,576.08	6,585,939.04
加：期初现金及现金等价物余额		15,529,090.78	8,943,151.74
六、期末现金及现金等价物余额		7,424,514.70	15,529,090.78

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	110,654,100.00				37,244,219.76		- 6,569,233.77		17,094,929.90		34,901,603.59	1,311,079.83	194,636,699.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	110,654,100.00				37,244,219.76		- 6,569,233.77		17,094,929.90		34,901,603.59	1,311,079.83	194,636,699.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-18,450,064.00				- 15,257,524.10				4,164,654.08		35,350,901.87	288,370.24	6,096,338.09
（一）综合收益总额											53,346,161.35	1,816,564.77	55,162,726.12

动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他											3,055.47	3,055.47
四、本期末余额	92,204,036.00				21,986,695.66		- 6,569,233.77	21,259,583.98		70,252,505.46	1,599,450.07	200,733,037.40

项目	2023年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	110,654,100.00				49,577,671.65		- 7,300,000.00	16,532,929.51		2,921,230.26	2,253,912.45	174,639,843.87	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													

其他											
二、本年期初余额	110,654,100.00			49,577,671.65		-	16,532,929.51	2,921,230.26	2,253,912.45	174,639,843.87	
						7,300,000.00					
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-		730,766.23	562,000.39	31,980,373.33	-942,832.62	19,996,855.44	
				12,333,451.89							
(一) 综合收益总额						230,766.23		33,042,373.72	2,315,315.49	35,588,455.44	
(二) 所有者投入和减少资本									42,000.00	42,000.00	
1. 股东投入的普通股									42,000.00	42,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配							562,000.39	-562,000.39	-	-1,750,000.00	
									1,750,000.00		
1. 提取盈余公积							562,000.39	-562,000.39			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-	-1,750,000.00	
									1,750,000.00		
4. 其他											
(四) 所有者权益						500,000.00		-500,000.00			

内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益						500,000.00				-500,000.00		
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他					-						-	-13,883,600.00
				12,333,451.89						1,550,148.11		
四、本年期末余额	110,654,100.00			37,244,219.76		-	17,094,929.90		34,901,603.59	1,311,079.83		194,636,699.31
						6,569,233.77						

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

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	110,654,100.00				44,752,781.66				17,094,929.90		74,845,707.04	247,347,518.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	110,654,100.00				44,752,781.66				17,094,929.90		74,845,707.04	247,347,518.60
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-18,450,064.00				- 15,257,524.10				4,164,654.08		23,651,281.32	-5,891,652.70
(一) 综合收益总额											41,646,540.80	41,646,540.80
(二) 所有者投入和减少资本	-18,450,064.00				- 15,257,524.10							-33,707,588.10
1. 股东投入的普通股	-18,450,064.00				- 15,682,554.40							-34,132,618.40
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					425,030.30							425,030.30
4. 其他												
(三) 利润分配									4,164,654.08		-	-13,830,605.40

										17,995,259.48	
1. 提取盈余公积								4,164,654.08		-4,164,654.08	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配										-	-13,830,605.40
4. 其他										13,830,605.40	
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	92,204,036.00			29,495,257.56				21,259,583.98		98,496,988.36	241,455,865.90

项目	2023 年										
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	110,654,100.00				44,752,781.66				16,532,929.51		69,787,703.55	241,727,514.72
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	110,654,100.00				44,752,781.66				16,532,929.51		69,787,703.55	241,727,514.72
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								562,000.39			5,058,003.49	5,620,003.88
(一) 综合收益总额											5,620,003.88	5,620,003.88
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								562,000.39			-562,000.39	
1. 提取盈余公积								562,000.39			-562,000.39	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												

(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	110,654,100.00				44,752,781.66				17,094,929.90		74,845,707.04	247,347,518.60

深圳市创富港商务服务股份有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

深圳市创富港商务服务股份有限公司(以下简称本公司或公司, 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路2010东风大厦9层913。股本: 92,204,036元, 法定代表人: 薛春。本公司于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2024年12月31日, 本公司股权结构情况如下:

序号	股东	持股数量(股)	占股比例(%)
1	深圳市持富港企业管理咨询有限公司	26,601,140	28.85
2	薛春	17,023,400	18.46
3	深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	10,267,980	11.14
4	李劲光	7,102,580	7.70
5	TBPBusinessServicesHoldings(H.K.)Limited	6,152,656	6.67
6	王爱兰	5,411,000	5.87
7	胡劲东	4,844,801	5.25
8	其他持股本公司5%以下股东小计	14,796,280	16.06
	合计	92,204,036	100.00

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, 提供科技研发服务、科技咨询服务、科技成果转化与应用服务、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; 创业空间服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

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。

本财务报表于2025年4月17日由本公司董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本集团运营情况较好，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。

三、 重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团营业周期为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

本公司以人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
账龄超过1年或逾期的重要应付账款、其他应付款	五、19.(2)，23(2)	单项金额超过200万元的
重要的投资活动	五、48.(2)	投资金额超过本集团合并报表净资产的10%以上的

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的非全资子公司	八、1. (2)	非全资子公司收入或资产金额占本集团合并报表收入或总资产的 5%以上的
重要的合营企业、联营企业	八、3. (2) (3)	对合营企业、联营企业的长期股权投资账面价值占本集团合并报表总资产的 0.5%以上的

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于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。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易按照是否丧失控制权分别进行会计处理。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

9. 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。

10. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。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记账本位币，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；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：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。

11. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表内予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

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

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

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产。

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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

(4) 金融工具减值

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

1) 预期信用损失的计量

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。

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

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

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资）、贷款承诺及财务担保合同，本集团采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十一、1。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估时，根据历史还款数据并结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断

债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法

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

本集团将特定客户的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

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

① 应收账款的组合类别及确定依据

本集团根据应收账款的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款，本集团判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团以账龄组合为基础评估其预期信用损失。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
合并范围内关联方组合	本集团评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失。
账龄组合	以应收账款账龄为信用特征

本集团基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法如下：

账龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20
3 至 4 年	50
4 至 5 年	80
5 年以上	100

② 其他应收款的组合类别及确定依据

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据
特定性质款项组合	本组合为日常经常活动中应收取的押金、备用金、暂付款等，本集团评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失。
账龄组合	参照本集团应收账款政策确认预期损失率计提损失准备，与应收账款的组合划分相同。
合并范围内关联方组合	本集团评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失。

3) 按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

4) 减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将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：①集团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。）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：①集团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。）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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(6) 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。

(7) 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。

12. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

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。合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、11 金融资产减值相关内容。

(2) 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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

13. 与合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司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，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。本集团持

有被投资单位 20%以下表决权的，如本集团在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/与被投资单位之间发生重要交易的/向被投资单位派出管理人员的/向被投资单位提供关键技术资料等，本集团认为对被投资单位具有重大影响。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本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决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

（2）会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日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，初始投资成本按零确定。

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；

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；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；

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

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，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不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本

集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

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

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，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，按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权确认金融资产，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。

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，确认金融资产，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。

15. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括房屋建筑物。采用成本模式计量。

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

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

16. 固定资产

本集团固定资产是为生产商品、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运输设备、办公电子设备等。

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(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	办公及电子设备	5	5	19.00
2	运输设备	5	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。

17. 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。

18. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 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。

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

计算机软件等无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团研发支出的归集范围包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧及待摊费用、设计费用、装备调试费、委托外部研究开发费用、其他费用等。

20. 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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组，难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资

产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉减值测试的方法、参数与假设，详见附注五、14。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租入物业或房屋初始改造成本等本集团已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

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
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

22. 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，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。

23. 预计负债

当与未决诉讼或仲裁、保证类质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

24. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。如需在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

25. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团的履约义务在满足下列条件之一的，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。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控制权时点确认收入。本集团在判断客户是否已取得商品控制权时，综合考虑下列迹象：①本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；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，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，按照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以及预期将退还给客户款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在重大融资成分等因素的影响。

（2）具体方法

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。

（1）联合办公空间服务收入

联合办公空间服务收入系为客户提供办公空间和配套的办公服务而收取的服务费，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。本公司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公司、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，将收到的服务费总额在整个合同期内按直线法进行分配，以月度为周期，确认当月联合办公空间服务收入的实现。

（2）其他商务服务收入

其他商务服务收入主要包括企业托管服务、商事代理服务、财税代理服务、行政支持服务及管理输出服务等，一般采取先收款后提供服务的方式。

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：针对在某一时段内提供的服务，公司将收到的服务费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的服务，公司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
企业托管服务	提供住所登记及托管服务并提供包括但不限于代理签收邮件、信函、法律文书、接听电话等企业托管基本服务	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	代办企业注册登记、工商变更、工商年检、特殊行业行政许可申请等代理业务和前述相关的工商咨询业务	公司依据合同委派人员提供工商代办服务，按办结后一次性确认收入
财税代理服务	提供会计代理记账服务、税务代理服务	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
行政支持服务	提供收件传真、秘书接电、文印、会议、创业咨询及社群等服务	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、社群及创业咨询等服务按办结时次性确认。
管理输出服务	为管理输出店提供投资经营决策咨询、新项目选址、日常经营支持等服务	根据管理输出协议的规定主要分为如下收入： ①前期开办服务：根据管理输出店规模一次性确认收入；②日常运营服务及软件系统使用收入：根据管理输出店实际经营收入，分月度计提，年度进行结算确认收入。

26. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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

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

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

在同时满足下列条件时，本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

28. 租赁

(1) 租赁的识别

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

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

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

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

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

2) 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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长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。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。

29. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

30. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
2023年10月25日，财政部颁布了《企业会计准则解释第17号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”的解释内容，自2024年1月1日起施行。	执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响
2024年12月6日，财政部颁布了《企业会计准则解释第18号》，规定“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量、关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”等内容，该解释规定自印发之日起施行。	执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响

(2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生重要会计估计变更。

四、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。

2. 税收优惠

(1) 财税【2023】19号公告规定：对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。执行至 2027 年 12 月 31 日。

(2) 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。根据财税【2023】42 号文件规定，该优惠延长至 2027 年 12 月 31 日。

(3) 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。

(4) 根据财税【2023】12 号文件规定：二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（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。三、对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 根据财税【2013】5 号文件规定：一、对企业和个人取得的地方政府债券利息收入，免征企业所得税。本公司享受该优惠政策。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2024年1月1日，“年末”系指2024年12月31日，“本年”系指2024年1月1日至12月31日，“上年”系指2023年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	32,437.20	83,429.18
银行存款	15,506,160.39	26,838,004.80
其他货币资金	324,660.37	128,899.09
合计	15,863,257.96	27,050,333.07
其中：存放在境外的款项总额	4,003,097.04	4,953,602.87

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
其中：银行存款	72,820.00	-
合计	72,820.00	-

2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	137,928,004.32	96,480,000.00
其中：银行理财	116,928,004.32	58,480,000.00
深圳政府债券	21,000,000.00	34,000,000.00
财通证券公司理财	-	4,000,000.00
合计	137,928,004.32	96,480,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,317,368.94	5,240,792.43
1-2年	68,342.25	189,433.37
2-3年	1,499.61	22,269.10
合计	2,387,210.80	5,452,494.90

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	2,387,210.80	100.00	123,002.60	5.15	2,264,208.20
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	2,387,210.80	100.00	123,002.60	5.15	2,264,208.20
合计	2,387,210.80	100.00	123,002.60	5.15	2,264,208.20

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提的坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备	5,452,494.90	100	285,436.78	5.23	5,167,058.12
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	5,452,494.90	100	285,436.78	5.23	5,167,058.12
合计	5,452,494.90	100	285,436.78	5.23	5,167,058.12

1) 本年末无单项金额计提坏账准备的应收账款

2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,317,368.94	115,868.45	5
1-2年	68,342.25	6,834.23	10
2-3年	1,499.61	299.92	20
合计	2,387,210.80	123,002.60	-

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款	285,436.78	-98,267.18	-	64,167.00	-	123,002.60
合计	285,436.78	-98,267.18	-	64,167.00	-	123,002.60

(4) 本年无实际核销的重要应收账款

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
深圳市辛研田科技有限公司	246,722.64	10.34	12,336.13
深圳和信恒泰创业投资企业（有限合伙）	117,126.03	4.91	5,856.30
广州市星耀商务管理有限公司	78,563.31	3.29	3,928.17
深圳市创智创客空间有限公司	66,321.23	2.78	3,316.06
深圳锂裕科技有限公司	26,516.39	1.11	1,325.82
合计	535,249.60	22.43	26,762.48

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,625,318.58	99.09	8,666,154.57	91.68
1—2 年	57,623.41	0.86	483,332.82	5.11
2—3 年	-	-	300,000.00	3.18
3 年以上	3,000.00	0.04	3,000.00	0.03
合计	6,685,941.99	100.00	9,452,487.39	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
瑞庭网络技术（上海）有限公司	2,316,129.24	40.56
深圳市浩晴贸易有限公司	910,600.00	13.62
杭州新天地园区运营服务有限公司	317,955.11	4.76
深圳市富基物业管理有限公司帕克大厦物业服务中心	305,066.64	4.56
北京汉唐盛世投资管理有限公司朝阳分公司	283,252.00	4.24
合计	4,528,994.09	67.74

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	14,757,653.80	34,075,650.36
合计	14,757,653.80	34,075,650.36

5.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
房租押金备用金	13,521,058.08	21,675,553.62
股权回购履约保证金	-	12,000,000.00
合作意向金	8,693,640.31	8,693,640.31
预付业主租金	3,789,623.54	3,095,016.58
其他往来款	2,312,761.60	2,218,675.41
合计	28,317,083.53	47,682,885.92

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	4,544,440.18	16,287,343.60
1-2年	391,435.45	2,049,452.51
2-3年	1,183,416.80	709,028.58
3年以上	22,197,791.10	28,637,061.23
其中:3-4年	262,956.09	940,729.48
4-5年	740,909.63	1,898,663.47
5年以上	21,193,925.38	25,797,668.28
合计	28,317,083.53	47,682,885.92

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	12,085,969.85	42.68	12,085,969.85	100.00	-
按组合计提坏账准备	16,231,113.68	57.32	1,473,459.88	9.08	14,757,653.80
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	2,312,761.60	8.17	1,473,459.88	63.71	839,301.72

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按押金、备用金、暂付款特征组合计提的坏账准备的其他应收款	13,918,352.08	49.15	-	-	13,918,352.08
合计	28,317,083.53	100.00	13,559,429.73	47.88	14,757,653.80

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,158,522.89	25.50	12,158,522.89	100.00	-
按组合计提坏账准备	35,524,363.03	74.50	1,448,712.67	4.08	34,075,650.36
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	2,289,010.00	4.80	1,448,712.67	63.29	840,297.33
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	33,235,353.03	69.70	-	-	33,235,353.03
合计	47,682,885.92	100.00	13,607,235.56	28.54	34,075,650.36

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	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	8,693,640.31	8,693,640.31	100.00	因涉及诉讼预计无法收回
卢竞翔	3,095,016.58	3,095,016.58	3,022,463.54	3,022,463.54	100.00	
倪路圣	369,866.00	369,866.00	369,866.00	369,866.00	100.00	预计无法收回
合计	12,158,522.89	12,158,522.89	12,085,969.85	12,085,969.85	—	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	229,812.92	11,490.65	5
1-2年	52,492.23	5,249.22	10
2-3年	655,417.84	131,083.57	20
3-4年	10,158.80	5,079.40	50
4-5年	221,613.85	177,291.08	80
5年以上	1,143,265.96	1,143,265.96	100
合计	2,312,761.60	1,473,459.88	—

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额		1,448,712.67	12,158,522.89	13,607,235.56
2024年1月1日余额在本年				
转入第二阶段	—	—	—	—
转入第三阶段	—	—	—	—
转回第二阶段	—	—	—	—
转回第一阶段	—	—	—	—
本年计提	—	24,747.21	—	24,747.21
本年转回	—	—	72,553.04	72,553.04
本年转销	—	—	—	—
本年核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2024年12月31日余额	—	1,473,459.88	12,085,969.85	13,559,429.73

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	13,607,235.56	24,747.21	72,553.04	—	—	13,559,429.73
合计	13,607,235.56	24,747.21	72,553.04	—	—	13,559,429.73

(5) 本年无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北京电影学院深圳研究院	业主及物业服务单位往来	8,693,640.31	5年以上	30.70	8,693,640.31
卢竞翔	业主及物业服务单位往来	3,022,463.54	5年以上	10.67	3,022,463.54
China Insurance Group Investment Company Limited	业主及物业服务单位往来	24,366.71	1年以内	0.09	-
		16,752.42	1-2年	0.06	-
		118,611.59	2-3年	0.42	-
		31,678.87	4-5年	0.11	-
		947,063.99	5年以上	3.34	-
广东左凡智能家居科技有限公司	其他外部单位和个人	1,000,000.00	5年以上	3.53	1,000,000.00
深圳市诚达物业管理有限公司	业主及物业服务单位往来	898,136.00	5年以上	3.17	-
合计		14,752,713.43		52.09	12,716,103.85

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	5,355,040.39	6,549,418.43
合计	5,355,040.39	6,549,418.43

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	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	766,601.09	-	-	90,000.00	-283,069.51	-	-	-	-	-	393,531.58	-
小计	766,601.09	-	-	90,000.00	-283,069.51	-	-	-	-	-	393,531.58	-
二、联营企业												
广州市星耀商务管理有限公司	2,439,247.54	-	-	1,470,000.00	900,679.27	-	-	-	-	-	1,869,926.81	-
深圳市创富田信息服务有限公司	160,257.72	-	-	160,257.72	-	-	-	-	-	-	-	-
点漾科技（深圳）有限公司	2,953,516.27	-	3,000,000.00	-	-397,474.19	-	-	-	-	-	5,556,042.08	-
深圳市辛研田科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	5,553,021.53	-	3,000,000.00	1,630,257.72	503,205.08	-	-	-	-	-	7,425,968.89	-
合计	6,319,622.62	-	3,000,000.00	1,720,257.72	220,135.57	-	-	-	-	-	7,819,500.47	-

8. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他				
深圳市百栎港生物技术投资管理有限公司	1,700,000.00	-	-	-	-	-	1,700,000.00	-	-	-
深圳鹏芯生物合伙企业（有限合伙）	2,230,766.23	-	-	-	-	-	2,230,766.23	-	230,766.23	-
深圳百芯生物科技合伙企业（有限合伙）	1,113,072.00	-	-	-	-	-	1,113,072.00	-	-	-
深圳百都科技合伙企业（有限合伙）	510,000.00	-	-	-	-	-	510,000.00	-	-	-
深圳市众投三十二邦投资企业（有限合伙）	520,100.40	-	-	-	-	-	520,100.40	-	-	-
深圳市众投四邦投资企业（有限合伙）	1,326,195.65	-	-	-	-	-	1,326,195.65	-	-	-
嘉兴春早一号投资管理合伙企业（有限合伙）	757,971.30	-	-	-	-	-	757,971.30	-	-	-
深圳赛斯鹏芯生物技术有限公司	1,815,000.00	-	-	-	-	-	1,815,000.00	-	-	-
铜道电子商务集团有限公司	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00	-	-	-
深圳市匠家实业控股有限公司	750,000.00	-	250,000.00	-	-	-	500,000.00	-	-	-
深圳临罡创试科技有限责任公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000.00
深圳市一种新科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00
深圳市和信智健创业投资企业（普通合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00
广东左凡智能家居科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他				
深圳市和信健行创业投资企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000.00	
合计	12,223,105.58	-	250,000.00	-	-	-	11,973,105.58	-	230,766.23	

本集团其他权益工具投资为对深圳市百栎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. 年初余额	134,951,336.77	134,951,336.77
2. 本年增加金额	-	-
(1) 外购	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	134,951,336.77	134,951,336.77
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	18,692,575.03	18,692,575.03
2. 本年增加金额	6,657,757.92	6,657,757.92
(1) 计提或摊销	6,657,757.92	6,657,757.92
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	25,350,332.95	25,350,332.95
三、减值准备		
1. 年初余额	-	-
2. 本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	-	-
四、账面价值		
1. 年末账面价值	109,601,003.82	109,601,003.82
2. 年初账面价值	116,258,761.74	116,258,761.74

10. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	5,409,969.44	4,527,650.73
固定资产清理	-	-
合计	5,409,969.44	4,527,650.73

10.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	办公及电子设备	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	17,591,528.48	-	17,591,528.48
2. 本年增加金额	808,594.71	1,974,544.68	2,634,678.91
(1) 购置	808,594.71	1,974,544.68	2,634,678.91
(2) 在建工程转入	-	-	-
(3) 合并增加	-	-	-
3. 本年减少金额	540,326.49	-	540,326.49
(1) 处置或报废	540,326.49	-	540,326.49
(2) 合并减少	-	-	-
4. 年末余额	17,711,336.22	1,974,544.68	19,685,880.90
二、累计折旧			
1. 年初余额	13,063,877.75	-	13,063,877.75
2. 本年增加金额	1,418,288.22	292,958.80	1,711,247.02
(1) 计提	1,418,288.22	292,958.80	1,711,247.02
(2) 合并增加	-	-	-
3. 本年减少金额	499,213.31	-	499,213.31
(1) 处置或报废	499,213.31	-	499,213.31
(2) 合并减少	-	-	-
4. 年末余额	13,982,952.66	292,958.80	14,275,911.46
三、减值准备			
1. 年初余额	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 年末账面价值	3,728,383.56	1,681,585.88	5,409,969.44
2. 年初账面价值	4,527,650.73	-	4,527,650.73

11. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	894,147.07	2,052,311.92

项目	年末余额	年初余额
工程物资	-	-
合计	894,147.07	2,052,311.92

11.1 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
穗广州银行6楼B区	-	-	-	1,228,642.71	-	1,228,642.71
其他零星装修工程	894,147.07	-	894,147.07	823,669.21	-	823,669.21
合计	894,147.07	-	894,147.07	2,052,311.92	-	2,052,311.92

(2) 本年无重要在建工程项目变动情况

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	2,094,378,411.49	2,094,378,411.49
2. 本年增加金额	155,321,270.60	155,321,270.60
(1) 租入	155,321,270.60	155,321,270.60
(2) 合并增加	-	-
3. 本年减少金额	232,104,785.38	232,104,785.38
(1) 处置	-	-
(2) 合同终止	232,104,785.38	232,104,785.38
4. 年末余额	2,017,594,896.71	2,017,594,896.71
二、累计折旧		
1. 年初余额	950,048,700.38	950,048,700.38
2. 本年增加金额	276,471,462.69	276,471,462.69
(1) 计提	276,471,462.69	276,471,462.69
(2) 合并增加	-	-
3. 本年减少金额	206,957,184.54	206,957,184.54
(1) 处置	-	-
(2) 合同终止	206,957,184.54	206,957,184.54

项目	房屋建筑物	合计
4. 年末余额	1,019,562,978.53	1,019,562,978.53
三、减值准备		
1. 年初余额	17,764,449.88	17,764,449.88
2. 本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	17,764,449.88	17,764,449.88
四、账面价值		
1. 年末账面价值	980,267,468.30	980,267,468.30
2. 年初账面价值	1,126,565,261.23	1,126,565,261.23

13. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	916,495.38	916,495.38
2. 本年增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	916,495.38	916,495.38
二、累计摊销		
1. 年初余额	916,495.38	916,495.38
2. 本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	916,495.38	916,495.38
三、减值准备		
1. 年初余额	-	-
2. 本年增加金额	-	-

项目	软件	合计
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	-	-
四、账面价值		
1. 年末账面价值	-	-
2. 年初账面价值	-	-

14. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加企业合并形成的	本年减少处置	年末余额
上海辛金	12,984,316.74	-	-	12,984,316.74
杭州辛研田	5,813,349.54	-	-	5,813,349.54
合计	18,797,666.28	-	-	18,797,666.28

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
上海辛金	-	-	-	-	-	-
杭州辛研田	540,300.00	2,701,600.00	-	-	-	3,241,900.00
合计	540,300.00	2,701,600.00	-	-	-	3,241,900.00

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海辛金	上海辛金资产组	被收购核心业务在上海辛金，商誉全部来源于上海辛金，因此，将其相关的商誉结合上海辛金资产组进行测试。	是
杭州辛研田	杭州辛研田资产组	被收购核心业务在杭州辛研田，商誉全部来源于杭州辛研田，因此，将其相关的商誉结合杭州辛研田资产组进行测试。	是

(4) 可收回金额的具体确定方法

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数
上海辛金	21,214,423.24	25,000,000.00	-	5年	收入增长率2.99%-3.01%；折现率：14.51%

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数
杭州辛研田	4,201,592.35	1,500,000.00	2,701,600.00	3年	收入增长率-36.04%-4.02%；折现率：17.33%
合计	25,416,015.59	26,500,000.00	2,701,600.00	—	—

(续表)

项目	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
上海辛金	①收入增长率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；折现率14.51%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致。
杭州辛研田	①收入增长率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	不适用	不适用
合计	—	—	—

15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
空间功能改造费用	180,757,856.85	18,326,199.25	40,087,173.52	158,996,882.58
中央空调费用	39,213,298.51	2,193,894.33	4,745,843.86	36,661,348.98
消防改造费用	22,047,879.75	4,515,412.82	8,872,667.73	17,690,624.84
办公设施软装费用	12,433,508.76	3,128,673.38	5,021,667.42	10,540,514.72
翻新维护工程费用	7,467,154.74	1,954,259.96	3,880,557.54	5,540,857.16
合计	261,919,698.61	30,118,439.74	62,607,910.07	229,430,228.28

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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,397,919.75	1,597,613.02	12,647,794.29	3,161,948.60
可抵扣亏损	23,816,348.73	5,954,087.19	21,792,830.02	5,448,207.50
新租赁准则税会差异	1,075,929,928.43	266,069,345.46	1,240,910,695.62	308,119,368.45
合计	1,106,144,196.91	273,621,045.67	1,275,351,319.93	316,729,524.55

(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	1,046,236,126.68	258,645,895.04	1,215,033,169.06	301,649,986.81
合计	1,046,236,126.68	258,645,895.04	1,215,033,169.06	301,649,986.81

(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	258,645,895.04	14,975,150.63	301,649,986.81	15,079,537.74
递延所得税负债	258,645,895.04	-	301,649,986.81	-

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	10,393,493.45	1,688,898.05
新租赁准则会税差异	75,224,504.35	62,099,341.35
可抵扣亏损	78,950,146.40	79,805,285.38
合计	164,568,144.20	143,593,524.78

(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	年末余额	年初余额	备注
2024 年到期 (2019 年)	-	14,222,518.36	
2025 年到期 (2020 年)	13,908,998.54	14,161,302.29	
2026 年到期 (2021 年)	10,776,042.23	15,169,337.86	
2027 年到期 (2022 年)	15,087,267.81	17,239,447.49	
2028 年到期 (2023 年)	17,022,100.54	19,012,679.38	
2028 年到期 (2024 年)	22,155,737.28	-	
合计	78,950,146.40	79,805,285.38	

17. 其他非流动资产

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
租赁押金	67,941,886.03	444,020.00	67,497,866.03
大额存单	73,912,685.79	-	73,912,685.79
合计	141,854,571.82	444,020.00	141,410,551.82

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
租赁押金	59,373,932.02	444,020.00	58,929,912.02
大额存单	71,811,946.06	-	71,811,946.06
合计	131,185,878.08	444,020.00	130,741,858.08

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	-	30,000,000.00
保证借款	77,188.21	981,752.53
合计	77,188.21	30,981,752.53

(2) 年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	年末余额	年初余额
工程款	1,926,475.76	3,934,121.19
水电费	679,056.86	1,022,538.55
管理费	491,912.54	297,883.99
房租	68,490.48	65,471.31
其他	107.58	2,669.78
合计	3,166,043.22	5,322,684.82

(2) 年末无账龄超过1年或逾期的重要应付账款

20. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收客户款	176,175,460.02	177,585,437.79
合计	176,175,460.02	177,585,437.79

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	15,739,189.75	171,886,526.60	168,494,283.10	19,131,433.25
离职后福利-设定提存计划	12,999.24	15,516,851.01	15,516,851.01	12,999.24
合计	15,752,188.99	187,403,377.61	184,011,134.11	19,144,432.49

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	14,339,559.04	157,134,372.66	153,804,127.51	17,669,804.19
职工福利费	1,057,863.34	5,398,099.27	5,349,814.14	1,106,148.47
社会保险费	-	5,539,203.25	5,539,203.25	-
其中：医疗保险费	-	4,851,892.86	4,851,892.86	-
工伤保险费	-	303,889.19	303,889.19	-
生育保险费	-	383,421.20	383,421.20	-
住房公积金	-	3,355,497.25	3,355,497.25	-
工会经费和职工教育经费	55,500.00	403,001.34	404,201.34	54,300.00
其他	286,267.37	56,352.83	41,439.61	301,180.59
合计	15,739,189.75	171,886,526.60	168,494,283.10	19,131,433.25

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	9,970.24	14,529,982.27	14,529,982.27	9,970.24
失业保险费	3,029.00	681,514.99	681,514.99	3,029.00
失业保险费	-	305,353.75	305,353.75	-
合计	12,999.24	15,516,851.01	15,516,851.01	12,999.24

22. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	6,426,563.21	6,273,016.00
企业所得税	5,553,418.03	5,347,600.59
个人所得税	462,196.68	371,014.75
城市维护建设税	184,392.12	159,828.75
房产税	5,028.04	69,447.37
教育费附加	79,246.31	68,735.21
地方教育附加	52,776.13	45,361.07

项目	年末余额	年初余额
印花税	66,866.82	41,199.88
堤围费	539.04	766.74
土地使用税	702.87	702.87
合计	12,831,729.25	12,377,673.23

23. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	138,074,597.23	132,957,045.80
合计	138,074,597.23	132,957,045.80

23.1 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
客户押金备用金	132,430,657.31	129,665,775.96
关联方往来款	523,757.24	512,085.54
客户订金	361,360.82	499,085.60
少数股东借款	-	220,000.00
暂收客户款	208,083.86	152,625.83
其他	4,550,738.00	1,907,472.87
合计	138,074,597.23	132,957,045.80

(2) 年末无账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

24. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	274,682,263.82	263,909,483.13
合计	274,682,263.82	263,909,483.13

25. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	982,875,296.84	1,199,373,867.87
未确认融资费用	-110,678,031.01	-160,185,915.71
合计	872,197,265.83	1,039,187,952.16

26. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	3,108,980.88	-	
合计	3,108,980.88	-	—

27. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年以后结转与资产相关的政府补助的递延收益	-	9,204.14
合计	-	9,204.14

28. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	回购股份	其他	小计	
股份总额	110,654,100.00	-	-	18,450,064.00	-	18,450,064.00	92,204,036.00

29. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	31,667,553.11	425,030.30	15,682,554.40	16,410,029.01
其他资本公积	5,576,666.65	-	-	5,576,666.65
合计	37,244,219.76	425,030.30	15,682,554.40	21,986,695.66

本年减少情况说明：

2024年1月份，公司通过股权平台发出要约回购股份并完成注销，回购的库存股与实际注销股份的值冲减资本公积-股份溢价15,682,554.40元。

30. 其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额					年末余额
			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	-6,569,233.77	-	-	-	-	-	-	-6,569,233.77
合计	-6,569,233.77	-	-	-	-	-	-	-6,569,233.77

31. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	17,094,929.90	4,164,654.08	-	21,259,583.98
合计	17,094,929.90	4,164,654.08	-	21,259,583.98

32. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	34,901,603.59	2,921,230.26
调整后年初未分配利润	34,901,603.59	2,921,230.26
加：本年归属于母公司所有者的净利润	53,346,161.35	33,042,373.72
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	4,164,654.08	562,000.39
应付普通股股利	13,830,605.40	-
本年年末余额	70,252,505.46	34,901,603.59

33. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	790,109,357.11	481,789,711.54	748,427,146.21	466,079,511.52
合计	790,109,357.11	481,789,711.54	748,427,146.21	466,079,511.52

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务类型		
其中：租赁及商务服务收入	790,109,357.11	481,789,711.54
合计	790,109,357.11	481,789,711.54

34. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	1,438,702.93	1,114,444.45
房产税	875,021.98	986,981.43
教育费附加	618,082.37	478,708.66
地方教育附加	412,467.77	319,232.27
印花税	641,061.39	309,031.09
土地使用税	21,730.07	23,434.84
堤围费	7,075.89	7,345.03

项目	本年发生额	上年发生额
车船税	5,596.62	300.00
合计	4,019,739.02	3,239,477.77

35. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	61,786,279.81	58,120,031.04
广告费	12,336,447.59	11,629,698.18
中介业务费	9,960,841.67	11,615,307.31
办公费	4,791,792.54	4,503,469.59
日常维修费	4,825,106.61	4,345,172.31
咨询及服务费	37,586.65	961,205.00
交通费	512,931.97	547,808.17
房租物业及水电费	372,370.06	388,242.44
其他	292,185.56	363,922.78
合计	94,915,542.46	92,474,856.82

36. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	55,838,691.71	49,287,340.08
咨询及服务费	10,466,889.53	4,857,847.12
房租物业及水电费	1,871,465.37	1,777,412.67
办公费	1,795,695.37	1,307,307.09
差旅费	614,575.63	671,554.70
培训及会务费	612,386.85	637,976.09
交通费	622,395.92	536,888.79
折旧与摊销	329,884.02	343,214.84
日常维修费	56,313.93	220,707.71
网络通讯费	130,533.55	135,457.20
股份支付	425,030.30	-
其他	177,529.13	195,818.84
合计	72,941,391.31	59,971,525.13

37. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	12,120,951.29	13,315,656.23

项目	本年发生额	上年发生额
委外开发技术服务	280,715.00	1,077,726.09
办公及其他费用	1,294,177.09	831,500.75
合计	13,695,843.38	15,224,883.07

38. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	69,938,708.30	76,821,773.76
其中：租赁融资费用	69,215,609.45	76,611,535.73
减：利息收入	36,462.75	46,006.49
加：汇兑损失	139,711.49	261,985.20
其他支出	595,032.03	819,719.79
合计	70,636,989.07	77,857,472.26

39. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
创业孵化器补贴	2,362,000.00	1,292,000.00
企业支持补贴	681,442.30	436,585.89
研发资金	193,400.00	120,000.00
稳岗补贴	140,968.63	17,040.15
三代手续费返还	84,719.88	80,221.06
专项资金	34,000.00	-
进项税加计扣除	11,395.44	1,573,119.96
税收返还	-	20,000.00
合计	3,507,926.25	3,538,967.06

40. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,055.47	-
权益法核算的长期股权投资收益	61,042.08	873,060.48
理财产品投资收益	3,459,615.83	2,478,727.10
合计	3,518,602.44	3,351,787.58

41. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	1,148,004.32	-

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
合计	1,148,004.32	-

42. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	98,267.18	65,934.86
其他应收款坏账损失	47,805.83	-173,669.47
合计	146,073.01	-107,734.61

43. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失	2,701,600.00	540,300.00
合计	2,701,600.00	540,300.00

44. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
资产处置收益	7,533,324.59	870,860.06
合计	7,533,324.59	870,860.06

45. 营业外收入

（1）营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
增值税减征收入	226,639.91	223,278.94	226,639.91
其他	16,175.24	40,330.00	16,175.24
合计	242,815.15	263,608.94	242,815.15

46. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非常损失	11,823.26	1,170.33	11,823.26
资产报废损失	40,638.28	35,188.20	40,638.28
对外捐赠	55,000.00	200,000.00	55,000.00
预计未决诉讼损失	3,108,980.88	-	3,108,980.88
其他	8,100.00	4,170.76	8,100.00
合计	3,224,542.42	240,529.29	3,224,542.42

47. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	6,996,637.75	5,349,422.32
递延所得税费用	104,387.11	223,570.63
以前年度所得税	16,992.69	-214,602.78
合计	7,118,017.55	5,358,390.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	62,280,743.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,570,185.93
子公司适用不同税率的影响	-7,995,112.09
调整以前期间所得税的影响	16,992.69
非应税收入的影响	-239,150.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,120.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-452,396.09
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,785,507.16
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	-1,094,503.28
研发费用加计扣除	-1,475,627.59
所得税费用	7,118,017.55

48. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
其他往来款注 1	8,455,082.87	15,370,909.39
政府补助款	3,499,530.81	1,965,847.10
利息收入	36,462.75	46,006.49
合计	11,991,076.43	17,382,762.98

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	本年发生额	上年发生额
广告费	12,336,447.59	11,629,698.18

项目	本年发生额	上年发生额
中介业务费	9,960,841.67	11,615,307.31
往来款	1,559,875.80	6,816,583.50
办公费	6,771,918.20	6,496,689.10
咨询及服务费	10,933,349.15	5,819,052.12
日常维修费	4,886,304.54	4,565,880.02
房租物业及水电费	2,243,835.43	2,165,655.11
委外开发技术服务	280,715.00	1,077,726.09
交通费	1,491,491.47	1,084,696.96
差旅费	657,835.63	671,554.70
培训及会务费	623,687.84	637,976.09
网络通讯费	133,604.65	135,457.20
冻结资金	72,820.00	-
其他杂费	1,274,793.30	1,839,074.83
合计	53,227,520.27	54,555,351.21

(2) 与投资活动有关的现金

1) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,643,712.41	41,911,209.63
合计	33,643,712.41	41,911,209.63

2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	40,300,000.00	95,683,748.53
合计	40,300,000.00	95,683,748.53

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还租赁负债支付的金额	345,779,393.34	323,347,887.07
收购子公司少数股东股权款	-	13,883,600.00
支付股份回购款	22,132,618.40	12,000,000.00
合计	367,912,011.74	349,231,487.07

49. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	55,162,726.12	35,357,689.21
加: 资产减值准备	2,701,600.00	540,300.00
信用减值损失	-146,073.01	107,734.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,359,800.80	8,500,564.74
使用权资产折旧	276,471,462.69	264,471,082.45
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	62,607,910.07	65,851,365.63
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)	-7,533,324.59	-870,860.06
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	40,363.18	35,681.81
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-1,148,004.32	-
财务费用(收益以“-”填列)	69,938,708.30	76,821,773.76
投资损失(收益以“-”填列)	-3,518,602.44	-3,351,787.58
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	104,387.11	223,570.63
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)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	5,704,994.44	6,554,170.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	8,189,793.75	22,476,476.85
其他	425,030.30	-
经营活动产生的现金流量净额	477,360,772.40	476,717,762.66
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	15,790,437.96	27,050,333.07
减: 现金的年初余额	27,050,333.07	10,737,256.06
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-11,259,895.11	16,313,077.01

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	15,790,437.96	27,050,333.07
其中：库存现金	32,437.20	83,429.18
可随时用于支付的银行存款	15,433,340.39	26,838,000.27
可随时用于支付的其他货币资金	324,660.37	128,899.09
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金和现金等价物余额	15,790,437.96	27,050,333.07
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	-	-

50. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：港币	4,162,764.12	0.92604	3,854,886.09
美元	0.70	7.1884	5.03
应收账款	—	—	—
其中：港币	121,660.38	0.92604	112,662.38
其他应收款	—	—	—
其中：港币	7,929,031.24	0.92604	7,342,600.09
应付账款	—	—	—
其中：港币	58,778.51	0.92604	54,431.25
其他应付款	—	—	—
其中：港币	6,642,886.31	0.92604	6,151,578.44
美元	0.70	7.1884	5.03
短期借款	—	—	—
其中：港币	83,353.00	0.92604	77,188.21

(2) 境外经营实体

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。

51. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	69,215,609.45	76,611,535.73
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	1,642,672.65	5,224,983.37
与租赁相关的总现金流出	347,347,652.39	326,547,391.80

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁及商务服务收入	790,109,357.11	-
合计	790,109,357.11	-

六、研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	12,120,951.29	13,315,656.23
委外开发技术服务	280,715.00	1,077,726.09
办公及其他费用	1,294,177.09	831,500.75
合计	13,695,843.38	15,224,883.07
其中：费用化研发支出	13,695,843.38	15,224,883.07

七、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

本年减少合并范围子公司 3 家，广州城里公寓管理有限公司于 2024 年 2 月 29 日注销，广州市富翔信息科技有限公司于 2024 年 8 月 12 日注销，广州市鸿焱科技有限公司于 2024 年 8 月 12 日注销。

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	子公司简称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
北京市创富春天商务服务有限公司	北京创富	100,000.00	北京市	北京市	服务业	100	-	设立
成都市旺田商务服务有限公司	成都旺田	100,000.00	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
广州市精品商务服务有限公司	广州精品	5,000,000.00	广州市	广州市	服务业	100	-	设立
杭州旺田商务服务有限公司	杭州旺田	700,000.00	杭州市	杭州市	服务业	100	-	设立
杭州财港商务服务有限公司	杭州财港	2,000,000.00	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
宁波市旺田商务服务有限公司	宁波旺田	1,080,000.00	宁波市	宁波市	服务业	100	-	设立
上海创富商务服务有限公司	上海创富	100,000.00	上海市	上海市	服务业	100	-	设立
上海迎创商务服务有限公司	上海迎创	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
上海天祉实业有限公司	上海天祉	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	100	-	设立
上海旺羿众创空间管理有限公司	上海旺羿	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
上海儒巍企业管理有限公司	上海儒巍	100,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
深圳市智富港商务服务有限公司	深圳智富港商务	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市创富财税技术有限公司	深圳创富财税	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	2	68	设立
深圳市创富创客空间有限公司	深圳创富创客	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立

子公司名称	子公司简称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
深圳市创富港财务代理有限公司	深圳创富港财务	300,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
深圳市创富金科技有限公司	深圳创富金	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市创富卡数字智能技术有限公司	深圳创富卡	10,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市富海商务服务有限公司	深圳富海	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
深圳市旺田商务秘书服务有限公司	深圳旺田	100,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
创富香港商务有限公司	创富香港	684,000.00	香港	香港	服务业	100	-	设立
深圳市宝田创客空间有限公司	深圳宝田	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳众创天使有限公司	众创天使	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市创富红杉投资企业(有限合伙)	创富红杉	100,000.00	深圳市	深圳市	服务业	80	20	设立
上海奉献邦商务咨询有限公司	上海奉献邦	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
杭州迎创商务服务有限公司	杭州迎创	1,000,000.00	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
杭州迎创投资管理有限公司	杭州迎创投资	5,000,000.00	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
广州市诺港商务服务有限公司	广州诺港	100,000.00	广州市	广州市	服务业	-	100	设立
上海方与圆商务咨询有限公司	上海方与圆	100,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
深圳市红杉创富投资企业(有限合伙)	红杉创富	100,000.00	深圳市	深圳市	服务业	-	100	非同一控制下合并
深圳市嘿桃创富港创客空间有限公司	嘿桃创富港	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	87.5	-	设立
深圳市创富二邦商务服务有限公司	深圳创富二邦	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立

子公司名称	子公司简称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
深圳市捷盛创客空间有限公司	捷盛创客空间	8,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	收购
深圳市云创创客空间有限公司	云创创客	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市盛景创客空间有限公司	盛景创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市星辰创客空间有限公司	星辰创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
广州市金鑫汇投资有限公司	广州金鑫汇	3,000,000.00	广州市	广州市	服务业	100	-	设立
广州市金锐科技有限公司	广州金锐	1,000,000.00	广州市	广州市	服务业	-	100	设立
广州市创智港投资有限公司	广州创智港	3,000,000.00	广州市	广州市	服务业	-	70	设立
广州市创励商务管理有限公司	广州创励	1,000,000.00	广州市	广州市	服务业	-	100	设立
长沙宝港科技有限公司	长沙宝港	1,000,000.00	长沙市	长沙市	服务业	100	-	设立
长沙鑫港商务服务有限公司	长沙鑫港	1,000,000.00	长沙市	长沙市	服务业	-	100	设立
广州市天鑫港科技有限公司	广州天鑫港	100,000.00	广州市	广州市	服务业	-	58	设立
上海儒徕众创空间管理有限公司	上海儒徕	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
创富港成都商务服务有限公司	创富港成都	1,000,000.00	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
深圳市润景创客空间有限公司	润景创客	1,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市正尚创客空间有限公司	正尚创客	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市左凡智能物联有限公司	左凡智能	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	51	-	设立
深圳市集惠创客空间有限公司	集惠创客	12,750,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
创富港（广州）商务服务有限公司	创富港（广州）	1,000,000.00	广州市	广州市	服务业	-	63	设立

子公司名称	子公司简称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
深圳市智享未来科技有限公司	智享未来	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	非同一控制下合并
上海辛金企业管理有限公司	上海辛金	5,000,000.00	上海市	上海市	服务业	100	-	非同一控制下合并
湖南诺港商务服务有限公司	湖南诺港	2,000,000.00	长沙市	长沙市	服务业	-	100	非同一控制下合并
深圳市创富者人力资源服务有限公司	创富者人力	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳创享邦网络科技有限公司	创享邦	5,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	-	100	非同一控制下合并
杭州眸创信息技术有限公司	杭州眸创	100,000.00	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立
上海汇彝文化创意有限公司	上海汇彝	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
广州市智富港投资有限公司	广州智富港	100,000.00	广州市	广州市	服务业	-	70	设立
长沙财港商务服务有限公司	长沙财港	1,000,000.00	长沙市	长沙市	服务业	-	100	设立
深圳市金朋商务服务有限公司	金朋商务	2,000,000.00	深圳市	深圳市	零售业	100	-	设立
上海汇鑫耕众创空间管理有限公司	上海汇鑫耕	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立
广州市源创荟投资有限公司	广州源创荟	1,000,000.00	广州市	广州市	资本市场服务	-	63	设立
深圳市启港创客空间有限公司	启港创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	设立
成都市创富金信息技术有限公司	成都创富金	5,000,000.00	成都市	成都市	软件和信息技术服务	100	-	设立
深圳市创星悦商务服务有限公司	深圳创星悦公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	居民服务业	100	-	设立
深圳市辛金创客空间有限公司	深圳辛金创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	居民服务业	-	100	设立
杭州辛研田商务服务有限公司	杭州辛研田	100,000.00	杭州市	杭州市	服务业	100	-	非同一控制下合并
杭州方与圆商务服务有限公司	杭州方与圆	1,000,000.00	杭州市	杭州市	服务业	-	100	设立

子公司名称	子公司简称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
成都市创星悦商务服务有限公司	成都创星悦公司	2,000,000.00	成都市	成都市	服务业	100	-	设立
深圳市莘凡创客空间有限公司	深圳莘凡创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市创星创客空间有限公司	深圳创星创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市天开创客商务服务有限公司	深圳天开创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市优创众创空间有限公司	深圳优创众创	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市惠创创客空间有限公司	深圳惠创创客	2,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市镜境科技有限公司	镜境科技	1,000,000.00	深圳市	深圳市	其他软件开发	100	-	非同一控制下合并
深圳市创木创客空间有限公司	深圳创木创客公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市涌创众创空间有限公司	深圳涌创众创	1,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
深圳市立创商务秘书服务有限公司	深圳立创	1,000,000.00	深圳市	深圳市	服务业	100	-	设立
长沙创富财税服务有限公司	长沙创富财税	100,000.00	长沙市	长沙市	服务业	-	100	设立
上海一创即富创客空间管理有限公司	上海一创即富公司	1,000,000.00	上海市	上海市	服务业	-	100	设立

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 本年无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

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业	—	—
投资账面价值合计	7,819,500.47	6,319,622.62
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-1,001,390.61	-1,387,451.86
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-1,001,390.61	-1,387,451.86

(3) 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	累积未确认的前期累计的损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
深圳市辛研田科技有限公司	-4,301,847.13	-1,221,526.18	-5,523,373.31

九、政府补助

1. 年末无按应收金额确认的政府补助

2. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	3,411,810.93	1,885,626.04

十、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五。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2024年12月31日，除下表所述资产及负债的港币及美元余额外，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	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金-港币	4,162,764.12	5,296,842.70
货币资金-美元	0.70	-
应收账款-港币	121,660.38	203,776.74
其他应收款-港币	7,929,031.24	6,675,156.39
应付账款-港币	58,778.51	58,778.53
其他应付款-港币	6,642,886.31	5,538,998.10
其他应付款-美元	0.70	-
短期借款-港币	83,353.00	1,083,349.00

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2024年12月31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83,353.00港币（2023年12月31日：港币计价的浮动利率借款合同金额为1,083,349.00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2024年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，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。

2024年12月31日应收账款前五名金额合计：535,249.60元，占2024年12月31日应收账款合计余额的22.43%。

(3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2024年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币：15,000,000.00元（2023年12月31日：45,000,000.00元），尚未使用港币额度为：5,000,000.00港币。其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币：15,000,000.00元（2023年12月31日：45,000,000.00元），尚未使用港币额度为：4,416,647.00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：

2024年12月31日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	15,863,257.96				15,863,257.96
交易性金融资产	137,928,004.32				137,928,004.32
应收账款	2,387,210.80				2,387,210.80
其他应收款	28,317,083.53				28,317,083.53
其他非流动资产		55,632,269.40	66,442,162.10	19,780,140.32	141,854,571.82
其他权益工具投资				11,973,105.58	11,973,105.58
金融负债					
短期借款	77,188.21				77,188.21
应付账款	3,166,043.22				3,166,043.22
其他应付款	138,074,597.23				138,074,597.23
一年内到期的非流动负债	327,805,962.80				327,805,962.80
租赁负债		292,679,304.67	552,497,588.39	137,698,403.78	982,875,296.84
应付职工薪酬	19,144,432.49				19,144,432.49

2. 敏感性分析

(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	2024 年度		2023 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	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%	63,987.06	63,987.06	207,888.36	207,888.36
所有外币	对人民币贬值 5%	-63,987.06	-63,987.06	-207,888.36	-207,888.36

(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	2024 年度		2023 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-3,917.30	-3,917.30	-354,823.94	-
浮动利率借款	减少 1%	3,917.30	3,917.30	354,823.94	354,823.94

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
（一）交易性金融资产	-	-	137,928,004.32	137,928,004.32
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	137,928,004.32	137,928,004.32

项目	年末公允价值			
	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
(1) 银行理财产品	-	-	116,928,004.32	116,928,004.32
(2) 深圳政府债券	-	-	21,000,000.00	21,000,000.00
(二) 其他权益工具投资	-	-	11,973,105.58	11,973,105.58
(三) 其他非流动资产			73,912,685.79	73,912,685.79
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	223,813,795.69	223,813,795.69

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

(1) 交易性金融资产中银行理财产品、深圳政府债券，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。

(3) 其他非流动资产主要系公司购买的可转让的大额存单 70,000,000.00 元及按照其预计收益率计算的利息 3,912,685.79 元。

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本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。

十二、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
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	28.85	28.85

公司控股股东为持富港公司，直接持有本公司 28.85% 股份。公司实际控制人为薛春，直接持有本公司股本的 18.46%，并通过持富港公司控制本公司 28.8% 的股份，合计控制本公司 47.31% 的股份。

（2）本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

（3）本企业合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

本年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	与本企业关系
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
深圳市爱守候酒店公寓有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员担任董事、总经理
深圳市信道科技有限公司	独立董事担任董事、总经理
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
深圳市乐享家酒店公寓有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员担任董事、总经理
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
深圳市辛方田创客空间有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
长沙辛汇商务服务有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司
杭州立新汇商务服务有限公司	联营企业深圳市辛研田科技有限公司的全资子公司

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州市星耀商务管理有限公司	接受商务服务	376,060.70	350,324.26
深圳市创智创客空间有限公司	接受商务服务	308,923.12	306,727.26
深圳市乐享家酒店公寓有限公司	接受商务服务	29,954.48	35,541.89
合计		714,938.30	692,593.41

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
至尊科技（北京）有限公司	提供商务服务	-	4,426.40
深圳市财富港咨询企业(有限合伙)	提供商务服务	-	4,198.97
深圳市持富港企业管理咨询有限公司	提供商务服务	-	4,208.19
深圳市创富村投资有限公司	提供商务服务	1,980.19	1,858.19
深圳市旺田港贸易有限公司	提供商务服务	1,902.35	1,950.67
深圳市文正明信息技术有限公司	提供商务服务	-	1,858.19
深圳市小海豹超细微珠科技开发有限公司	提供商务服务	1,714.55	1,859.74
深圳市八颗心文化发展有限公司	提供商务服务	-	1,461.74
深圳市信道科技有限公司	提供商务服务	5,639.48	-
广州市星耀商务管理有限公司	提供商务服务	515,291.37	504,817.72
深圳市创智创客空间有限公司	提供商务服务	998,764.05	798,506.16
深圳市乐享家酒店公寓有限公司	提供商务服务	62,725.02	73,629.35
深圳市辛研田科技有限公司	提供商务服务	3,188,702.37	2,993,007.88
其中：深圳市爱守候酒店公寓有限公司	提供商务服务	-	777,940.23
深圳市爱创辛商务服务有限公司	提供商务服务	768,586.90	594,492.65
深圳市洽荣商务服务有限公司	提供商务服务	456,459.95	290,503.08
深圳市辛吉港商务服务有限公司	提供商务服务	330,189.44	370,270.39
深圳市大港创客空间有限公司	提供商务服务	597,750.15	363,201.21
深圳市辛方田创客空间有限公司	提供商务服务	510,813.20	265,498.90
长沙辛汇商务服务有限公司	提供商务服务	237,263.28	331,101.42
杭州立新汇商务服务有限公司	提供商务服务	287,639.45	-
合计		4,776,719.38	4,391,783.20

(3) 关联担保情况

1) 作为被担保方

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
薛春、李劲光、王爱兰、胡劲东、本公司	创富香港	77,188.21	2020-1-7	2025-1-7	否
薛春、张小云、广州诺港	创富港	30,000,000.00	2023-10-23	2024-10-23	是
薛春、张小云	创富港	15,000,000.00	2024-12-4	2025-12-3	否

(4) 关联方资金拆借

本年无关联方资金拆借。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

本年无关联方资产转让、债务重组情况。

(6) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	6,139,589.33	5,836,980.62

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市辛研田科技有限公司	246,722.64	12,336.13	2,630,559.66	131,057.75
	其中：深圳市爱守候酒店公寓有限公司	-	-	166,513.74	8,325.69
	深圳市爱创辛商务服务有限公司	51,537.45	2,576.87	703,396.85	38,905.49
	深圳市洽荣商务服务有限公司	42,939.89	2,146.99	307,671.54	15,383.58
	深圳市辛吉港商务服务有限公司	30,419.46	1,520.97	340,778.58	17,593.55
	深圳市大港创客空间有限公司	53,823.52	2,691.18	479,796.45	19,229.32
	深圳市辛方田创客空间有限公司	28,479.59	1,423.98	281,428.82	14,071.44
	长沙辛汇商务服务有限公司	24,117.96	1,205.90	350,973.68	17,548.68
	杭州立新汇商务服务有限公司	15,404.77	770.24	-	-
应收账款	深圳市创智创客空间有限公司	66,321.23	3,316.06	44,087.37	2,204.37

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市星耀商务管理有限公司	-	-	60,005.05	3,000.25
应收账款	深圳市乐享家酒店公寓有限公司	-	-	34,239.61	1,711.98

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
合同负债	至尊科技（北京）有限公司	4,560.17	9,235.38
合同负债	深圳市小海豹超细微珠科技开发有限公司	-	895.08
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	深圳市创智创客空间有限公司	7,565.08	107,133.26
其他应付款	广州市星耀商务管理有限公司	140,110.99	131,296.66
其他应付款	深圳市乐享家酒店公寓有限公司	31,005.79	18,848.87
其他应付款	深圳市辛研田科技有限公司	342,917.78	252,649.15
	其中：深圳市爱守候酒店公寓有限公司	34,026.77	60,793.13
	深圳市爱创辛商务服务有限公司	74,564.45	50,209.16
	深圳市辛吉港商务服务有限公司	59,489.71	39,876.18
	深圳市大港创客空间有限公司	18,414.77	7,631.73
	深圳市洽荣商务服务有限公司	33,239.80	53,807.40
	深圳市辛方田创客空间有限公司	9,934.73	32,886.55
	长沙辛汇商务服务有限公司	95,167.00	7,445.00
	杭州立新汇商务服务有限公司	18,080.55	-

十三、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(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 2024 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 未决诉讼

1) 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。

2023 年 9 月 19 日，公司收到上海畅本的起诉状，要求公司向上海畅本支付 2021 年 5 月 20 日至 2023 年 5 月 9 日，共计 719 天的房屋使用费人民币 8,739,050.99 元。2023 年 11 月 3 日收到上海杨浦区人民法院传票，定于 2023 年 11 月 20 日进行证据交换。

2023 年 11 月 20 日，上海市杨浦区人民法院依法组织上海畅本、公司进行庭前证据交换，等待法院二次开庭通知。

2024 年 2 月 19 日，公司收到上海市杨浦区法院出庭通知书等材料，于 2024 年 2 月 29 日下午 2 点进行庭前会议。2024 年 4 月 18 日，公司收到上海市杨浦区法院短信，将上海润朋实业有限公司作为案件第三人。2024 年 5 月 8 日，公司及公司上海分公司收到上海市杨浦区法院短信，并于 5 月 10 日收到法院传票，定于 2024 年 5 月 29 日 9 点组织上海畅本、公司及公司上海分公司进行证据交换。

2024 年 6 月 6 日，公司收到上海市杨浦区法院送达的第三人上海润朋实业有限公司的证据材料。2024 年 7 月 25 日，公司及公司上海分公司收到上海市杨浦区法院通知，通知双方于 2024 年 08 月 09 日进行证据交换。

2024年8月30日收到法院送达的第三人上海润朋实业有限公司的重审情况说明、重审补充材料。2024年9月4日被告已经向法院递交质证意见。2024年9月9日原被告双方向法院递交《庭外和解申请书》，用于满足法院内部延长审限审批。

2024年11月19日收到上海市杨浦区法院送达的一审判决书，判决公司以自己管理的财产给付上海畅本2021年5月20日至2023年5月9日的房屋使用费人民币3,108,980.88元，不足部分由公司承担。针对该一审判决结果，公司提起上诉。公司管理层基于一审判决结果计提了预计负债。

2025年2月21日收到上海市第二中级人民法院送达的（2024）沪02民终18957号判决书，驳回上诉，维持原判。二审案件受理费25,960元，由公司及其上海分公司共同负担，待咨询律师意见后，再决定是否上诉。

十四、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

公司总股本为92,204,036股，以应分配股数92,204,036股为基数（如存在库存股或未面向全体股东分派的，应减去库存股或不参与分派的股份数量），以未分配利润向参与分配的股东每10股派发现金红利3.50元（含税）。本次权益分派共预计派发现金红利32,271,412.60元，该利润分配方案待股东大会审批。

2. 其他资产负债表日后事项说明

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

十五、其他重要事项

1. 截至2024年12月31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）应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	714,649.29	1,973,362.44
1-2年	1,116.61	16,694.42
合计	715,765.90	1,990,056.86

（2）应收账款按坏账计提方法分类列示

项目	年末余额				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	715,765.90	100.00	20,101.81	2.81	695,664.09
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	400,919.84	56.01	20,101.81	5.01	380,818.03
合并范围内关联方应收账款	314,846.06	43.99	-	-	314,846.06
合计	715,765.90	100.00	20,101.81	2.81	695,664.09

(续表)

项目	年初余额				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	1,990,056.86	100.00	85,579.52	4.30	1,904,477.34
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	1,694,896.04	85.17	85,579.52	5.05	1,609,316.52
合并范围内关联方应收账款	295,160.82	14.83	-	-	295,160.82
合计	1,990,056.86	100.00	85,579.52	4.30	1,904,477.34

1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

2) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	399,803.23	19,990.15	5.00
1-2年	1,116.61	111.66	10.00
合计	400,919.84	20,101.81	

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款	85,579.52	-65,477.71	-	-	-	20,101.81
合计	85,579.52	-65,477.71	-	-	-	20,101.81

(4) 本年无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
广州市金锐科技有限公司	185,665.76	25.94	-
广州市星耀商务管理有限公司	78,563.31	10.98	3,928.17
广州市创智港投资有限公司	66,271.27	9.26	-
深圳市辛研田科技有限公司	56,356.30	7.87	2,817.82
广州市创励商务管理有限公司	38,858.70	5.43	-
合计	425,715.34	59.48	6,745.99

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	40,000,000.00	-
其他应收款	485,752,413.06	524,013,389.85
合计	525,752,413.06	524,013,389.85

2.1 应收股利

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
深圳创富金	40,000,000.00	-
合计	40,000,000.00	-

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
集团往来	483,276,010.09	507,683,457.95
押金备用金	2,399,462.79	16,162,415.29
其他	246,611.77	299,114.59
合计	485,922,084.65	524,144,987.83

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内 (含1年)	484,345,158.05	485,995,559.92
1-2年	46,889.00	34,531,248.30
2-3年	45,140.00	48,515.46
3年以上	1,484,897.60	3,569,664.15

账龄	年末余额	年初余额
其中:3-4年	186,491.20	592,603.76
4-5年	118,000.00	697,075.38
5年以上	1,180,406.40	2,279,985.01
合计	485,922,084.65	524,144,987.83

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

项目	年末余额				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	485,922,084.65	100.00	169,671.59	0.03	485,752,413.06
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	246,611.77	0.05	169,671.59	68.80	76,940.18
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	2,399,462.79	0.48	-	-	2,399,462.79
合并范围内关联方其他应收款	483,276,010.09	99.47	-	-	483,276,010.09
合计	485,922,084.65	100.00	169,671.59	0.03	485,752,413.06

(续表)

项目	年初余额				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	524,144,987.83	100.00	131,597.98	0.03	524,013,389.85
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	299,114.59	0.06	131,597.98	44.00	167,516.61
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	16,162,415.29	3.08	-	-	16,162,415.29
合并范围内关联方其他应收款	507,683,457.95	96.86	-	-	507,683,457.95
合计	524,144,987.83	100.00	131,597.98	0.03	524,013,389.85

1) 年末无按单项计提坏账准备的其他应收款

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	17,831.77	891.59	5
1-2年	-	-	10
2-3年	45,000.00	9,000.00	20
3-4年	4,000.00	2,000.00	50
4-5年	110,000.00	88,000.00	80
5年以上	69,780.00	69,780.00	100
合计	246,611.77	169,671.59	—

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	-	131,597.98	-	131,597.98
2024年1月1日余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	38,073.61	-	38,073.61
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年12月31日余额	-	169,671.59	-	169,671.59

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	131,597.98	38,073.61	-	-	-	169,671.59
合计	131,597.98	38,073.61	-	-	-	169,671.59

(5) 本年无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市富海商务服务有限公司	内部往来	76,794,744.36	1年以内	15.80	-
北京市创富春天商务服务有限公司	内部往来	64,393,756.02	1年以内	13.25	-
上海儒徕众创空间管理有限公司	内部往来	29,762,134.25	1年以内	6.12	-
广州市诺港商务服务有限公司	内部往来	28,633,263.97	1年以内	5.89	-
广州市金锐科技有限公司	内部往来	22,749,241.06	1年以内	4.68	-
合计	—	222,333,139.66	—	45.74	-

3. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	91,984,482.00	-	91,984,482.00	41,261,627.00	-	41,261,627.00
对合营企业投资	393,531.58	-	393,531.58	766,601.09	-	766,601.09
对联营企业投资	-	-	-	160,257.72	-	160,257.72
合计	92,378,013.58	-	92,378,013.58	42,188,485.81	-	42,188,485.81

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
宁波市旺田商务服务有限公司	1,080,000.00	-	-	-	-	-	1,080,000.00	-
广州市精品商务服务有限公司	100,000.00	-	4,900,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-
深圳市富海商务服务有限公司	2,162,400.00	-	-	-	-	-	2,162,400.00	-
深圳市创富金科技有限公司	-	-	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-
上海天祉实业有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
上海创富商务服务有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00	-
北京市创富春天商务服务有限公司	100,000.00	-	1,900,000.00	-	-	-	2,000,000.00	-
成都市旺田商务服务有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00	-
深圳市宝田创客空间有限公司	701,002.00	-	-	-	-	-	701,002.00	-

被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他		
创富香港商务有限公司	4,671,925.00	-	2,542,855.00	-	-	-	7,214,780.00	-
深圳市创富港财务代理有限公司	300,000.00	-	-	-	-	-	300,000.00	-
深圳市智富港商务服务有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00	-
深圳市创富创客空间有限公司	1,000,000.00	-	4,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-
深圳市旺田商务秘书服务有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00	-
杭州旺田商务服务有限公司	700,000.00	-	-	-	-	-	700,000.00	-
深圳市创富红杉投资企业（有限合伙）	-	-	80,000.00	-	-	-	80,000.00	-
深圳市创富卡数字智能技术有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
上海辛金企业管理有限公司	7,694,400.00	-	-	-	-	-	7,694,400.00	-
杭州辛研田商务服务有限公司	6,650,000.00	-	100,000.00	-	-	-	6,750,000.00	-
深圳众创天使有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
深圳市星辰创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	-
广州市金鑫汇投资有限公司	3,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00	-
深圳市盛景创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	-
长沙宝港科技有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
创富港成都商务服务有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
深圳市润景创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	-
深圳市智享未来科技有限公司	1,164,400.00	-	1,000,000.00	-	-	-	2,164,400.00	-

被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市创富者人力资源服务有限公司	-	-	200,000.00	-	-	-	200,000.00	
深圳市金朋商务服务有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市启港创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市创星悦商务服务有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	
成都市创星悦商务服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市莘凡创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市天开创客商务服务有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市优创众创空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市创星创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市惠创创客空间有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	
深圳市创木创客空间有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	
深圳市汇创众创空间有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	
深圳市涌创众创空间有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	
深圳市立创商务秘书服务有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	
深圳市创富财税技术有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	100,000.00	
深圳市嘿桃创富港创客空间有限公司	437,500.00	-	-	-	-	-	437,500.00	-
合计	41,261,627.00	-	50,722,855.00	-	-	-	91,984,482.00	-

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动							年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	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	766,601.09	-	-	90,000.00	-283,069.51	-	-	-	-	-	393,531.58	-
小计	766,601.09	-	-	90,000.00	-283,069.51	-	-	-	-	-	393,531.58	-
二、联营企业												
深圳市创富田信息服务有限公司	160,257.72	-	-	160,257.72	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	160,257.72	-	-	160,257.72	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	926,858.81	-	-	250,257.72	-283,069.51	-	-	-	-	-	393,531.58	-

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	124,382,201.00	64,624,236.88	122,952,798.22	66,079,317.15
合计	124,382,201.00	64,624,236.88	122,952,798.22	66,079,317.15

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务类型		
其中：租赁及商务服务收入	124,382,201.00	64,624,236.88
合计	124,382,201.00	64,624,236.88

5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	40,218,750.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-442,163.00	207,502.76
理财产品投资收益	2,720,802.62	2,119,085.84
合计	42,497,389.62	2,326,588.60

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	7,492,961.41	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,507,926.25	
委托他人投资或管理资产的损益	1,358,876.10	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,148,004.32	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	72,553.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,941,364.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-427,085.77	
小计	10,211,871.26	
减：所得税影响额	2,552,967.81	
少数股东权益影响额（税后）	56,679.70	
合计	7,602,223.75	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益（元/股）	
	净资产收益率（%）	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	29.91	0.57	0.57
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	25.65	0.49	0.49

深圳市创富港商务服务股份有限公司

二〇二五年四月十七日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	备注
2023年10月25日，财政部颁布了《企业会计准则解释第17号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”的解释内容，自2024年1月1日起施行。	执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响
2024年12月6日，财政部颁布了《企业会计准则解释第18号》，规定“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量、关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”等内容，该解释规定自印发之日起施行。	执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	7,492,961.41
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,507,926.25
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-2,055.47
委托他人投资或管理资产的损益	1,358,876.10
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,148,004.32
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	72,553.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,941,364.09

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-425,030.30
非经常性损益合计	10,211,871.26
减：所得税影响数	2,552,967.81
少数股东权益影响额（税后）	56,679.70
非经常性损益净额	7,602,223.75

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用