

**广州世君房地产咨询有限公司**  
**2020 年度、2021 年 1-8 月**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-57

## 审计报告

XYZH/2021SZAA40475

广州世君房地产咨询有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了广州世君房地产咨询有限公司（以下简称广州世君公司）财务报表，包括2020年12月31日、2021年8月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度、2021年1-8月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了广州世君公司2020年12月31日、2021年8月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度、2021年1-8月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，我们独立于广州世君公司，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、 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，管理层负责评估广州世君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广州世君公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州世君公司的财务报告过程。

#### 四、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，就可能导致对广州世君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广州世君公司不能持续经营。

(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) 就广州世君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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国北京

二〇二一年十月二十七日

**合并资产负债表**  
2021年8月31日

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六.1	2,056,833.13	3,706,606.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六.2	10,537,596.86	13,826,876.02
应收款项融资			
预付款项	六.3	1,008,747.41	926,153.50
其他应收款	六.4	19,596,687.30	24,609,950.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六.5	2,163,819.98	2,364,912.74
<b>流动资产合计</b>		<b>35,363,684.68</b>	<b>45,434,499.09</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六.6	40,041,396.53	
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六.7	221,521.17	439,112.56
在建工程			
使用权资产	六.8	323,965,137.15	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六.9	11,657,816.20	17,991,617.72
递延所得税资产	六.10		262.60
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>375,885,871.05</b>	<b>18,430,992.88</b>
<b>资产总计</b>		<b>411,249,555.73</b>	<b>63,865,491.97</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表 (续)

2021年8月31日

编制单位: 广州世君房地产咨询有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
应付票据			
应付账款	六.11	1,581,438.70	39,723,891.35
预收款项	六.12	2,711,387.15	2,710,905.78
合同负债	六.13	113,207.55	
应付职工薪酬	六.14	2,331,559.08	2,444,372.49
应交税费	六.15	199,997.32	233,406.63
其他应付款	六.16	256,729,024.62	230,056,760.47
其中: 应付利息			
应付股利			
一年内到期的非流动负债	六.17	65,337,004.57	
其他流动负债	六.18	6,792.45	
<b>流动负债合计</b>		<b>329,010,411.44</b>	<b>275,169,336.72</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
租赁负债	六.19	353,964,977.04	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>353,964,977.04</b>	
<b>负债合计</b>		<b>682,975,388.48</b>	<b>275,169,336.72</b>
<b>股东权益:</b>			
实收资本	六.20	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
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	六.21	-276,725,832.75	-216,303,844.75
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>-271,725,832.75</b>	<b>-211,303,844.75</b>
少数股东权益			
<b>股东权益合计</b>		<b>-271,725,832.75</b>	<b>-211,303,844.75</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>411,249,555.73</b>	<b>63,865,491.97</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

2021年8月31日

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,222,226.93	3,691,949.44
应收票据			
应收账款	十三.1	9,963,477.88	13,826,876.02
应收款项融资			
预付款项		1,003,987.41	926,153.50
其他应收款	十三.2	19,596,687.30	24,609,950.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,163,819.98	2,364,912.74
<b>流动资产合计</b>		<b>33,950,199.50</b>	<b>45,419,842.42</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		65,243,840.33	
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		221,521.17	439,112.56
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		299,878,330.97	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		11,657,816.20	17,991,617.72
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>377,001,508.67</b>	<b>18,430,730.28</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>410,951,708.17</b>	<b>63,850,572.70</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2021年8月31日

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
应付票据			
应付账款		1,570,151.57	39,723,891.35
预收款项		2,654,790.73	2,700,906.78
合同负债		113,207.55	
应付职工薪酬		2,295,236.44	2,439,120.49
应交税费		170,045.07	233,493.73
其他应付款		255,317,351.44	230,054,760.47
其中：应付利息			
应付股利			
一年内到期的非流动负债		65,337,004.57	
其他流动负债		6,792.45	
<b>流动负债合计</b>		<b>327,464,579.82</b>	<b>275,152,172.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		353,964,977.04	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>353,964,977.04</b>	
<b>负 债 合 计</b>		<b>681,429,556.86</b>	<b>275,152,172.82</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-275,477,848.69	-216,301,600.12
<b>股东权益合计</b>		<b>-270,477,848.69</b>	<b>-211,301,600.12</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>410,951,708.17</b>	<b>63,850,572.70</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



**合并利润表**  
2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、营业总收入</b>		60,131,463.40	85,372,616.68
其中：营业收入	六.22	60,131,463.40	85,372,616.68
<b>二、营业总成本</b>		82,464,154.08	170,930,928.13
其中：营业成本	六.22	64,511,567.41	170,758,468.83
税金及附加	六.23	115,307.96	106,055.45
销售费用			
管理费用	六.24	34,256.03	74,702.02
研发费用			
财务费用	六.25	17,803,022.68	-8,298.17
其中：利息费用		17,810,919.23	
利息收入		11,078.73	11,570.58
加：其他收益	六.26	128,948.20	206,696.29
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六.27	115,493.58	9,832.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-22,088,248.90	-85,341,782.51
加：营业外收入	六.28	1,926,458.29	4,091,119.12
减：营业外支出	六.29	9,311,393.22	7,421,130.96
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-29,473,183.83	-88,671,794.35
减：所得税费用	六.30	118.14	-118.14
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-29,473,301.97	-88,671,676.21
<b>（一）按经营持续性分类</b>		-29,473,301.97	-88,671,676.21
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,473,301.97	-88,671,676.21
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>		-29,473,301.97	-88,671,676.21
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,473,301.97	-88,671,676.21
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
<b>（一）不能重分类进损益的其他综合收益</b>			
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			
<b>（二）将重分类进损益的其他综合收益</b>			
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		-29,473,301.97	-88,671,676.21
归属于母公司股东的综合收益总额		-29,473,301.97	-88,671,676.21
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**母公司利润表**  
2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、营业收入</b>	十三.3	59,723,207.59	85,367,772.99
减：营业成本	十三.3	63,691,566.34	170,751,304.45
税金及附加		101,116.48	106,055.45
销售费用			
管理费用		34,256.03	74,702.02
研发费用			
财务费用		17,804,028.95	-8,340.25
其中：利息费用		17,810,919.23	
利息收入		1,330.77	11,570.58
加：其他收益		125,322.25	206,696.29
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		122,172.76	9,832.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,115,637.62	
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		-20,544,627.58	-85,339,419.74
加：营业外收入		1,628,458.26	4,091,119.12
减：营业外支出		9,311,393.22	7,421,130.96
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		-28,227,562.54	-88,669,431.58
减：所得税费用			
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		-28,227,562.54	-88,669,431.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,227,562.54	-88,669,431.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		-28,227,562.54	-88,669,431.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表  
2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,356,341.08	92,790,683.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六.31	195,974,504.85	49,224,061.56
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>261,330,845.93</b>	<b>142,014,744.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		11,209,680.98	20,384,535.03
支付的各项税费		224,861.56	209,233.12
支付其他与经营活动有关的现金	六.31	200,137,972.84	116,712,379.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>211,572,515.38</b>	<b>137,306,147.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>49,758,330.55</b>	<b>4,708,597.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,047,495.16	9,934,768.16
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,047,495.16</b>	<b>9,934,768.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,047,495.16</b>	<b>-9,934,768.16</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			4,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>4,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	六.31	49,406,608.37	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>49,406,608.37</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-49,406,608.37</b>	<b>4,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,695,772.98	-1,226,170.78
加：期初现金及现金等价物余额		3,684,106.11	4,910,276.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,988,333.13</b>	<b>3,684,106.11</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-8月	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,081,997.91	92,775,792.22
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		195,447,789.68	49,222,053.14
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>260,529,787.59</b>	<b>141,997,845.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,918,057.44	20,382,782.65
支付的各项税费		168,636.65	209,233.12
支付其他与经营活动有关的现金		200,504,712.48	116,711,888.88
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>211,591,406.57</b>	<b>137,303,904.65</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>48,938,381.02</b>	<b>4,693,940.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,047,495.16	9,934,768.16
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,047,495.16</b>	<b>9,934,768.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,047,495.16</b>	<b>-9,934,768.16</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			4,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>4,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		49,406,608.37	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>49,406,608.37</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-49,406,608.37</b>	<b>4,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,515,722.51</b>	<b>-1,240,827.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,669,449.44	4,910,276.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,153,726.93</b>	<b>3,669,449.44</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表  
2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年1-8月									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
<b>一、上年年末余额</b>	5,000,000.00					-216,303,844.75		-211,303,844.75		-211,303,844.75
加：会计政策变更						-30,948,686.03		-30,948,686.03		-30,948,686.03
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	5,000,000.00					-247,252,530.78		-242,252,530.78		-242,252,530.78
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>						-29,473,301.97		-29,473,301.97		-29,473,301.97
（一）综合收益总额						-29,473,301.97		-29,473,301.97		-29,473,301.97
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
<b>四、本年年末余额</b>	5,000,000.00					-276,725,832.75		-271,725,832.75		-271,725,832.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表（续）

2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	2020 年度									
	归属于母公司股东权益								少数股 东权益	股东 权益合计
	实收资本	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	其 他	小计		
<b>一、上年年末余额</b>	1,000,000.00					-127,632,168.54		-126,632,168.54		-126,632,168.54
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	1,000,000.00					-127,632,168.54		-126,632,168.54		-126,632,168.54
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	4,000,000.00					-88,671,676.21		-84,671,676.21		-84,671,676.21
（一）综合收益总额						-88,671,676.21		-88,671,676.21		-88,671,676.21
（二）股东投入和减少资本	4,000,000.00							4,000,000.00		4,000,000.00
1. 股东投入的普通股	4,000,000.00							4,000,000.00		4,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
<b>四、本年年末余额</b>	5,000,000.00					-216,303,844.75		-211,303,844.75		-211,303,844.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年1-8月							
	实收资本	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配利润	其他	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	5,000,000.00					-216,301,600.12		-211,301,600.12
加：会计政策变更						-30,948,686.03		-30,948,686.03
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年年初余额</b>	5,000,000.00					-247,250,286.15		-242,250,286.15
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>						-28,227,562.54		-28,227,562.54
（一）综合收益总额						-28,227,562.54		-28,227,562.54
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
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. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
<b>四、本年年末余额</b>	5,000,000.00					-275,477,848.69		-270,477,848.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2021年1-8月

编制单位：广州世君房地产咨询有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度							股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
<b>一、上年年末余额</b>	1,000,000.00					-127,632,168.54		-126,632,168.54
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	1,000,000.00					-127,632,168.54		-126,632,168.54
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	4,000,000.00					-88,669,431.58		-84,669,431.58
（一）综合收益总额						-88,669,431.58		-88,669,431.58
（二）股东投入和减少资本	4,000,000.00							4,000,000.00
1. 股东投入的普通股	4,000,000.00							4,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
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. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
<b>四、本年年末余额</b>	5,000,000.00					-216,301,600.12		-211,301,600.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 一、公司的基本情况

广州世君房地产咨询有限公司(以下简称本公司或广州世君公司,包含子公司时称为本集团)是由深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司出资设立的有限责任公司,成立于2016年4月22日,已取得广州市番禺区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440106MA59CHF794的企业法人营业执照。注册资本为人民币500万元。法定代表人为林蔚。注册地址为:广州市番禺区大石街富庭今日丽舍怡富苑二层101,三层101。

本集团经营范围包括:餐饮管理、停车场经营、监控系统工程安装服务、保安监控及防盗报警系统工程服务、信息技术咨询服务、建筑工程后期装饰、装修和清理、室内装饰、装修、建筑物空调设备、通风设备系统安装服务、企业管理服务(涉及许可经营项目的除外)、场地租赁(不含仓储)、建筑物采暖系统安装服务、电子自动化工程安装服务、房地产中介服务、电子设备工程安装服务、房屋租赁、物业管理、日用杂品综合零售、化工产品零售(危险化学品除外)、机电设备安装服务、五金零售、智能化安装工程服务、房地产咨询服务、家居饰品批发、家具设计服务、家具批发、家具零售、广告业。

### 二、合并财务报表范围

本集团的合并报表范围包括如下公司:

序号	公司名称	简称
1	广州世君房地产咨询有限公司	广州世君公司
2	广州世君腾跃信息科技有限公司	广州腾跃公司

### 三、财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

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

#### (2) 持续经营

本集团至本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 3. 营业周期

本集团营业周期为12个月,并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### 5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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,调整资本溢价或股本溢价,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

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

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的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

### 6. 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。

### 7. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

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

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

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

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

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,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

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

确认部分的金额(涉及转移的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。

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,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。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

#### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

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

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

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

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

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (6) 金融资产减值

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

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,是指企业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入的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日,将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期损益损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额,也将预期信用损失的可利得变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值意外的其他金融资产,本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加,将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法:金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的,本集团按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入;金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的,本集团按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入;初始确认后发生信用减值的,本集团按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减已计提减值准备)和实际利率计算利息收入。

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产,本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该金融资产的信用风险显著增加。但是,如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### 2) 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

## 8. 应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、7（6）金融资产减值”。

本集团参考历史损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

项目	确认组合依据	计提方法
银行承兑汇票	信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量的义务能力很强。	参照历史损失率经验，不计提信用损失。
商业承兑汇票	信用损失风险一般	参照历史损失率经验，计提信用损失。

## 9. 应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、7（6）金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项应收账款已经发生了信用减值的，对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以信用风险特征将应收账款分为组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用评级、担保品相对于金融资产的价值等。

对于划分为以账龄特征为风险组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为以取得担保物为风险组合的应收账款，本集团参考担保的价值，对担保物的预期现金流和时间进行预测，计算预期信用损失。



## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 10. 其他应收款

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法,包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、7(6)金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项其他应收账款已经发生了信用减值的,对该其他应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团以款项性质作为信用风险特征将其他应收账款分为组合,在组合的基础上基于历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

### 11. 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。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产,集团采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产,集团按照一般方法计量损失准备。

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

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

### 12. 合同成本

#### (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。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团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

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述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应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。

## 13. 非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对固定资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### 14. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年。

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

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	电子设备及其他	5	10%	18%

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。

### 15. 使用权资产

本集团作为承租方的租赁合同,在租赁期开始日,除短期租赁和低价值资产租赁外,本集团根据租赁合同确认使用权资产和租赁负债。

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。使用权资产初始计量成本包括: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) 承租人发生的初始直接费用,即达成租赁所发生的增量成本;4) 承租人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。

本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则,租赁资产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。

租赁期开始日后,本集团在对租赁负债进行重新计量时,相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本集团将剩余金额计入当期损益。

租赁期内合同发生变更时,在租赁变更生效日,本集团按以下情形进行会计处理:

- 1) 租赁发生变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,调减缩小或缩短部分对应的使用权资产和租赁负债的账面价值,将这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,按变更后合同重新计量的租赁负债,相应调整使用权资产的账面价值。

资产负债表日,有迹象表明使用权资产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 16. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的摊销费用,如租入自用办公场所的装修费、租入对外经营的公寓等房产的装修费等费用,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,则将该项目尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### 17. 合同负债

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

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 18. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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。

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

### 19. 租赁负债

本集团作为承租方的租赁合同,在租赁期开始日,除短期租赁和低价值资产租赁外,本集团根据租赁合同确认使用权资产和租赁负债。

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。初始计量时，本集团采用增量借款利率作为折现率。合同租赁付款额是按合同向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1) 固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3) 公司合理确定将行使选择权时，购买该选择权的行权价格；
- 4) 公司将行使终止租赁选择权，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的合同折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值：

- 1) 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 2) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 3) 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

租赁期内合同发生变更时，在租赁变更生效日，本集团按以下情形进行会计处理：

- 1) 租赁发生变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减缩小或缩短部分对应的使用权资产和租赁负债的账面价值，将这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，按变更后合同重新计量的租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。

### 20. 收入确认原则和计量方法

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

济利益的总流入。本集团主要为劳务服务收入、经营租赁收入。

### (1) 确认和计量方法

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时,本集团在履行了合同中的履约义务,即客户取得相关服务或商品控制权时确认收入:合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;合同有明确的与所转让商品或提供劳务相关的支付条款;合同具有商业实质,即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额;本集团因向客户转让商品或提供劳务而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日,本集团将识别合同中存在的各单项履约义务,确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行;并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品或劳务的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务;在履行了各单项履约义务时按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量确认收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团将根据合同条款,再考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响,并结合以往的习惯做法确定交易价格。合同有可变对价的,本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。有权收取的对价是非现金形式时,本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本集团属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益;2)客户能够控制本集团履约过程中在建商品或服务;3)本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途,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,按商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

对于在某一时点履行的履约义务,本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时,本集团会考虑下列迹象:1)本集团就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品或服务负有现时付款义务;2)本集团已将该商品的实物转移给客户,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,即客户已占有该实物商品;4)本集团已将该商品或服务的法定所有权或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或服务所有权上的主要风险和报酬;5)客户已接受该商品或服务。

### (2) 具体确认方法

#### 1) 劳务服务收入

本集团按合同提供劳务服务时,已提供的服务达到合同约定的确认条款,即客户已取得相关服务控制权时,按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括咨询顾问服务收入。

本集团房地产顾问服务合同中一般约定按工作阶段进度分一期、二期、三期等分期收款的。本集团在按合同约定完成阶段工作并提交相关报告,经客户以阶段工作确认书确认后,本集团按合同约定的阶段收款金额确认顾问服务收入的实现;在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后,确认合同剩余顾问服务收入的实现。

#### 2) 经营租赁收入

本集团按合同提供租赁服务后,按与承租方签定的合同或协议约定的固定租金,按直线法确认租赁收入的实现,合同可变租金在实际发生时确认租赁收入的实现。

### 21. 政府补助

本集团的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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。

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。



## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

为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平均分配计入当期损益。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。

为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。

### 22. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

### 23. 租赁

#### (1) 识别

租赁是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。本集团进行如下评估:

1) 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定,并且该资产在物理上可区分,或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能,从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权,则该资产不属于已识别资产;

2) 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益;

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别就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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

### (2) 会计处理方法

#### 本集团作为租赁承租方

1) 除短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁开始日确认使用权资产和租赁负债，对未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

2) 本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期内各个期间按照直线法确认租赁费用。短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁不属于短期租赁；低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 40,000 元的租赁，承租人转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### 本集团作为租赁出租方

1) 在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

2) 作为融资租赁的出租方时，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时确认收入。

3) 作为经营租赁出租方时，在租赁期内各个期间按直线法将租赁收款额确认为收入。租赁收款额是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：a) 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；b) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c) 合理确定承租人将行使选择权时，购买选择权的行权价格；d) 合理确定承租人将行使终止租赁选择权需支付的款项；e) 由承租人、独立第三方向出租人提供的担保余值。

对未计入租赁收款额的可变租赁收款额在实际发生时确认收入。

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 24. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; ②出售极可能发生, 即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前, 按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组, 在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件, 且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的, 在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时, 比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额, 以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外, 由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额, 计入当期损益。

(3) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(4) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值, 以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额, 根据处置组中除商誉外, 各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例增加其账面价值。

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

(6) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件, 而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时, 按照以下两者孰低计量: ①划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;②可收回金额。

(7) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 25. 终止经营

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

### 26. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

本集团自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号-租赁》。

在首次执行日,本集团选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是包含租赁,并将此方法一致应用于所有合同,因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外,本集团对上述租赁合同选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理,即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息,并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权计量方法和采用相关简化处理。

执行新租赁准则对2021年年初资产负债表相关项目的影响列示如下:

#### 1) 合并资产负债表影响

受影响的项目	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
应收账款	13,826,876.02	-4,112,218.93	9,714,657.09
使用权资产		354,580,367.36	354,580,367.36
长期应收款		41,638,322.84	41,638,322.84
租赁负债		381,336,855.30	381,336,855.30
一年内到期的非流动负债		64,438,719.74	64,438,719.74
应付账款	39,723,891.35	-22,720,417.74	17,003,473.61
未分配利润	-216,303,844.75	-30,948,686.03	-247,252,530.78

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2) 母公司资产负债表影响

受影响的项目	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
应收账款	13,826,876.02	-4,112,218.93	9,714,657.09
使用权资产		354,580,367.36	354,580,367.36
长期应收款		41,638,322.84	41,638,322.84
应付账款	39,723,891.35	-22,720,417.74	17,003,473.61
租赁负债		381,336,855.30	381,336,855.30
一年内到期的非流动负债		64,438,719.74	64,438,719.74
未分配利润	-216,301,600.12	-30,948,686.03	-247,250,286.15

### (2) 重要会计估计变更

本期本公司无重要会计估计变更事项。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入	6.00%、9.00%
城市维护建设税	流转税额	7.00%
教育费附加	流转税额	3.00%
地方教育费附加	流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%、5.00%

### 2. 重要税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号,以下简称《通知》)等规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本集团旗下子公司广州世君腾跃信息科技有限公司于2020年享受5%所得税率优惠。

## 六、合并财务报表主要项目注释

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
银行存款	1,988,333.13	3,684,106.11
其他货币资金	68,500.00	22,500.00
<b>合计</b>	<b>2,056,833.13</b>	<b>3,706,606.11</b>

备注:其他货币资金系保函保证金22,500.00元及劳动诉讼冻结46,000.00元。

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2021年8月31日				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					
按组合计提坏账准备	10,767,665.01	100.00	230,068.15	2.14	10,537,596.86
其中:以账龄特征为基础的组合	10,767,665.01	100.00	230,068.15	2.14	10,537,596.86
<b>合计</b>	<b>10,767,665.01</b>		<b>230,068.15</b>		<b>10,537,596.86</b>

续上表)

类别	2021年1月1日				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					
按组合计提坏账准备	10,010,327.26	100.00	295,670.17	2.95	9,714,657.09
其中:以账龄特征为基础的组合	10,010,327.26	100.00	295,670.17	2.95	9,714,657.09
<b>合计</b>	<b>10,010,327.26</b>		<b>295,670.17</b>		<b>9,714,657.09</b>

1) 按照以账龄特征为基础的预期信用损失组合计提坏账准备的应收账款

项目	2021年8月31日		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
6个月以内	10,407,665.01	1.15	119,688.15

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年8月31日		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
7个月至1年	40,000.00	6.19	2,476.00
1-2年	320,000.00	33.72	107,904.00
<b>合计</b>	<b>10,767,665.01</b>		<b>230,068.15</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2021年8月31日
6个月以内	10,407,665.01
7个月至1年	40,000.00
1-2年	320,000.00
<b>合计</b>	<b>10,767,665.01</b>

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	2021年1月1日	本期变动金额			2021年8月31日
		计提	收回已核销	转销或核销	
按组合计提坏账准备	295,670.17	-65,602.02			230,068.15
<b>合计</b>	<b>295,670.17</b>	<b>-65,602.02</b>			<b>230,068.15</b>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中交城投富春湾(杭州)置业开发有限公司	400,000.00	6个月以内	3.72	4,600.00
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	360,000.00	6个月以内	3.34	4,140.00
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	325,000.00	6个月以内	3.02	3,737.50
中铁置业(广州)有限公司	235,000.00	6个月以内	2.18	2,702.50
广州市新谭房地产开发有限公司	200,000.00	6个月以内	1.86	2,300.00
<b>合计</b>	<b>1,520,000.00</b>		<b>14.12</b>	<b>17,480.00</b>

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
----	------------	-----------

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,008,747.41	100.00	926,153.50	100.00
合计	1,008,747.41	100.00	926,153.50	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

客户	款项性质	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
广州市卡琪蒂斯装饰工程有限公司	装修工程款	498,162.98	1年以内	49.38
广东城投建设集团有限公司	装修工程款	244,403.95	1年以内	24.23
广州市龙洋装饰工程有限公司	装修工程款	164,519.25	1年以内	16.31
广州冠名装饰设计工程有限公司	装修工程款	69,033.33	1年以内	6.84
广东电网有限责任公司广州供电局	预付服务费	15,642.66	1年以内	1.55
合计		991,762.17	—	98.31

4. 其他应收款

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,596,687.30	24,609,950.72
合计	19,596,687.30	24,609,950.72

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2021年8月31日	2021年1月1日
押金保证金	19,643,970.42	24,781,123.51
业务借款	76,981.39	70,000.00
预支薪资	75,219.21	8,202.49
合计	19,796,171.02	24,859,326.00

(2) 按照坏账计提方法分类

类别	2021年8月31日余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值



广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	19,796,171.02	100.00	199,483.72	1.01	19,596,687.30
其中:押金、保证金	19,643,970.42	99.23	196,439.70	1.00	19,447,530.72
业务借款、预支薪资	152,200.60	0.77	3,044.02	2.00	149,156.58
合计	19,796,171.02	100.00	199,483.72		19,596,687.30

续上表)

类别	2021年1月1日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	24,859,326.00	100.00	249,375.28	1.00	24,609,950.72
其中:押金、保证金	24,781,123.51	99.68	247,811.23	1.00	24,533,312.28
业务借款、预支薪资	78,202.49	0.32	1,564.05	2.00	76,638.44
合计	24,859,326.00	100.00	249,375.28		24,609,950.72

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额		249,375.28		249,375.28
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		-49,891.56		-49,891.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年8月31日余额		199,483.72		199,483.72

(4) 其他应收款按账龄列示

账龄	2021年8月31日余额
----	--------------

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

1年以内(含1年)	291,586.71
1-2年	6,030,790.00
2-3年	13,162,794.31
3-4年	311,000.00
<b>合计</b>	<b>19,796,171.02</b>

(5) 其他应收款坏账准备情况

类别	2021年1月1日	本期变动金额			2021年8月31日
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	249,375.28	-49,891.56			199,483.72
<b>合计</b>	<b>249,375.28</b>	<b>-49,891.56</b>			<b>199,483.72</b>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的: 无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市宝赞实业发展有限公司	押金保证金	6,000,000.00	1-2年	30.31	60,000.00
广东晨轲科技企业孵化器有限公司	押金保证金	1,445,000.00	1年以内、2-3年	7.30	14,450.00
广州富实投资有限公司	押金保证金	1,393,934.05	2-3年	7.04	13,939.34
广州合富高颐创意投资有限公司	押金保证金	1,333,460.00	2-3年	6.74	13,334.60
广东金百汇实业有限公司	押金保证金	1,265,000.00	2-3年	6.39	12,650.00
<b>合计</b>		<b>11,437,394.05</b>		<b>57.78</b>	<b>114,373.94</b>

5. 其他流动资产

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
预缴税金	53,201.13	98,482.15
待抵扣增值税	2,110,618.85	2,266,430.59
<b>合计</b>	<b>2,163,819.98</b>	<b>2,364,912.74</b>

6. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年8月31日			2021年1月1日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	40,041,396.53		40,041,396.53	41,638,322.84		41,638,322.84
<b>合计</b>	<b>40,041,396.53</b>		<b>40,041,396.53</b>	<b>41,638,322.84</b>		<b>41,638,322.84</b>

7. 固定资产

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
固定资产	221,521.17	439,112.56
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>221,521.17</b>	<b>439,112.56</b>

(1) 固定资产情况

项目	电子设备及其他	合计
一、账面原值		
1. 2021年1月1日	595,282.71	595,282.71
2. 本期增加金额	3,813.35	3,813.35
(1) 购置	3,813.35	3,813.35
3. 本期减少金额	222,130.56	222,130.56
(1) 处置或报废	222,130.56	222,130.56
4. 2021年8月31日	376,965.50	376,965.50
二、累计折旧		
1. 2021年1月1日	156,170.15	156,170.15
2. 本期增加金额	60,317.34	60,317.34
(1) 计提	60,317.34	60,317.34
3. 本期减少金额	61,043.16	61,043.16
(1) 处置或报废	61,043.16	61,043.16
4. 2021年8月31日	155,444.33	155,444.33
三、减值准备		
1. 2021年1月1日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2021年8月31日		
四、账面价值		
<b>1. 2021年8月31日账面价值</b>	<b>221,521.17</b>	<b>221,521.17</b>

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	电子设备及其他	合计
2. 2021年1月1日账面价值	439,112.56	439,112.56

8. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2021年1月1日	491,543,912.48	491,543,912.48
2. 本期增加金额		
(1) 新增租赁		
3. 本期减少金额		
4. 2021年8月31日	491,543,912.48	491,543,912.48
二、累计折旧		
1. 2021年1月1日	116,122,494.65	116,122,494.65
2. 本期增加金额	30,615,230.21	30,615,230.21
(1) 计提	30,615,230.21	30,615,230.21
3. 本期减少金额		
4. 2021年8月31日	146,737,724.86	146,737,724.86
三、减值准备		
1. 2021年1月1日	20,841,050.47	20,841,050.47
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2021年8月31日	20,841,050.47	20,841,050.47
四、账面价值		
1. 2021年8月31日账面价值	323,965,137.15	323,965,137.15
2. 2021年1月1日账面价值	354,580,367.36	354,580,367.36

9. 长期待摊费用

项目	2021年1月1日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2021年8月31日
商业物业租赁装修	17,991,617.72	4,507,659.95	3,898,334.32	6,943,127.15	11,657,816.20
合计	17,991,617.72	4,507,659.95	3,898,334.32	6,943,127.15	11,657,816.20

10. 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

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年8月31日		2021年1月1日	
	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			5,252.00	262.60
合计			5,252.00	262.60

11. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
直线法摊销运营租赁费		14,736,680.28
购买资产及装修款	924,986.12	1,038,752.05
物业外包费	410,447.28	556,825.72
能源费用	167,226.13	28,743.16
应付服务费	78,779.17	211,056.39
购买办公用品		2,527.62
其他		428,888.39
合计	1,581,438.70	17,003,473.61

(2) 截至2021年8月31日,本集团无账龄超过1年且金额重要的应付账款。

12. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
商业物业租赁费	2,711,387.15	2,710,905.78
合计	2,711,387.15	2,710,905.78

(2) 截至2021年8月31日,本集团无账龄超过1年且金额重要的预收款项。

13. 合同负债

类型	2021年8月31日	2021年1月1日
预收顾问费	113,207.55	
总计	113,207.55	

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2021年1月1日	本期增加	本期减少	2021年8月31日
短期薪酬	2,444,372.49	11,028,085.72	11,140,899.13	2,331,559.08
离职后福利-设定提存计划		1,123,210.26	1,123,210.26	
<b>合计</b>	<b>2,444,372.49</b>	<b>12,151,295.98</b>	<b>12,264,109.39</b>	<b>2,331,559.08</b>

(2) 短期薪酬

项目	2021年1月1日	本期增加	本期减少	2021年8月31日
工资、奖金、津贴和补贴	2,444,372.49	9,744,517.61	9,857,331.02	2,331,559.08
职工福利费		4,916.96	4,916.96	
社会保险费		492,235.15	492,235.15	
其中: 医疗保险费		419,763.84	419,763.84	
工伤保险费		4,993.50	4,993.50	
生育保险费		47,720.73	47,720.73	
其他		19,757.08	19,757.08	
住房公积金		786,416.00	786,416.00	
工会经费和职工教育经费				
<b>合计</b>	<b>2,444,372.49</b>	<b>11,028,085.72</b>	<b>11,140,899.13</b>	<b>2,331,559.08</b>

(3) 设定提存计划

项目	2021年1月1日	本期增加	本期减少	2021年8月31日
基本养老保险		1,089,945.34	1,089,945.34	
失业保险费		33,264.92	33,264.92	
<b>合计</b>		<b>1,123,210.26</b>	<b>1,123,210.26</b>	

15. 应交税费

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
城市维护建设税	58,073.84	58,832.10
个人所得税	56,983.11	54,810.39
教育费附加及地方教育费附加	41,481.32	42,022.94
增值税	28,972.15	
印花税	14,486.90	77,741.20

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
合计	199,997.32	233,406.63

16. 其他应付款

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	256,729,024.62	230,056,760.47
合计	256,729,024.62	230,056,760.47

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2021年8月31日	2021年1月1日
应付关联方款项	239,283,040.97	211,627,230.98
押金保证金	17,224,380.40	17,889,514.88
应付业务费用	221,603.25	540,014.61
合计	256,729,024.62	230,056,760.47

截至2021年8月31日,本集团无账龄超过1年且重要的其他应付款。

17. 一年内到期的非流动负债

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
一年内到期的租赁负债	65,337,004.57	64,438,719.74
合计	65,337,004.57	64,438,719.74

18. 其他流动负债

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
待转销项税额	6,792.45	
合计	6,792.45	

19. 租赁负债

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
租赁付款额	545,460,536.98	589,763,297.80
减:未确认融资费用	126,158,555.37	143,987,722.76

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
减:一年内到期的租赁负债	65,337,004.57	64,438,719.74
<b>合计</b>	<b>353,964,977.04</b>	<b>381,336,855.30</b>

20. 实收资本

投资者名称	2021年1月1日		本期增加	本期减少	2021年8月31日	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>5,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

21. 未分配利润

项目	2021年1-8月	2020年度
上年年末余额	-216,303,844.75	-127,632,168.54
加:年初未分配利润调整数		
其中:《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更	-30,948,686.03	
重要前期差错更正		
<b>本年年初余额</b>	<b>-247,252,530.78</b>	<b>-127,632,168.54</b>
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-29,473,301.97	-88,671,676.21
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
<b>本期期末余额</b>	<b>-276,725,832.75</b>	<b>-216,303,844.75</b>

22. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2021年1-8月		2020年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,501,078.91	64,115,002.54	80,440,964.95	170,499,393.63
其他业务	4,630,384.49	396,564.87	4,931,651.73	259,075.20
<b>合计</b>	<b>60,131,463.40</b>	<b>64,511,567.41</b>	<b>85,372,616.68</b>	<b>170,758,468.83</b>

(2) 主营业务-按产品分类



广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

产品名称	2021年1-8月		2020年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产运营业务	49,730,469.80	60,174,588.06	71,982,230.31	164,215,436.57
顾问策划业务	5,770,609.11	3,940,414.48	8,458,734.64	6,283,957.06
<b>合计</b>	<b>55,501,078.91</b>	<b>64,115,002.54</b>	<b>80,440,964.95</b>	<b>170,499,393.63</b>

(3) 主营业务成本明细

项目	2021年1-8月	2020年度
使用权摊销	30,615,230.21	
运营租赁费	12,688,130.02	106,382,431.38
工资	6,220,309.01	11,249,512.40
装修费摊销	4,297,677.86	31,754,414.19
奖金	3,501,528.18	6,410,257.91
营销渠道费	1,910,487.14	4,799,059.00
保险费	1,084,399.31	1,515,786.09
咨询费	823,514.50	850,305.31
人力外包费	705,806.13	842,113.77
合同保洁及消杀费	414,223.09	1,383,130.02
合同保安费	405,228.11	1,450,403.22
差旅费	280,249.26	619,300.37
折旧费	219,139.11	120,466.76
电信网络费	205,574.53	284,044.04
业务招待费	160,294.52	417,716.67
广告宣传费	102,463.29	573,587.51
办公用品费	96,517.68	461,369.14
通讯费	80,200.00	191,726.58
设备维修费	57,474.49	147,400.93
工程服务费	57,085.20	164,840.05
垃圾清运费	20,895.58	284,194.51
室内配置费	12,505.46	40,746.59
合同绿化费	9,010.53	34,892.24
福利费	4,916.96	101,622.01
公共装饰费	1,400.00	91,953.62
员工宿舍费		120,000.00
设计费		86,650.92
其他	140,742.37	121,468.40

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月	2020年度
合计	64,115,002.54	170,499,393.63

23. 税金及附加

项目	2021年1-8月	2020年度
印花税	111,207.90	67,370.33
城市维护建设税	1,708.36	22,566.36
教育费附加及地方教育费附加	2,391.70	16,118.76
合计	115,307.96	106,055.45

24. 管理费用

项目	2021年1-8月	2020年度
工资	16,800.00	45,083.59
咨询费	9,900.99	8,490.57
保险费	6,985.52	3,795.92
奖金		7,050.00
办公用品费		700.00
其他	569.52	9,581.94
合计	34,256.03	74,702.02

25. 财务费用

项目	2021年1-8月	2020年度
利息支出	17,810,919.23	
减：利息收入	11,078.73	11,570.58
加：其他支出	3,182.18	3,272.41
合计	17,803,022.68	-8,298.17

26. 其他收益

产生其他收益的来源	2021年1-8月	2020年度
政府补助	108,625.95	186,572.58
个税手续费返还	20,322.25	20,123.71
合计	128,948.20	206,696.29

1) 政府补助明细

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月	2020年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
2021年度孵化器绩效	100,000.00		《广州市科技企业孵化器和众创空间后补助试行办法》(穗科创规字(2018)5号)	与收益相关
以工代训	5,000.00		《广东省人力资源和社会保障厅 广东省发展改革委员会 广东省教育厅 广东省财政厅 广东省人民政府征兵办公室转发关于延续实施部分减负稳岗扩就业政策措施的通知》(粤人社函(2021)167号)	与收益相关
税费减免	3,625.95		财政部 税务总局公告 2019年第87号	与收益相关
稳岗补贴		136,572.58	《广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》(粤府(2020)12号)	与收益相关
财政扶持资金		50,000.00	《广州市科学技术局关于全力支持科技企业抗疫情渡难关稳发展若干措施》(穗科字[2020]1号)	与收益相关
<b>合计</b>	<b>108,625.95</b>	<b>186,572.58</b>		

27. 信用减值损失

项目	2021年1-8月	2020年度
应收账款坏账损失	65,602.02	-97,611.92
其他应收款坏账损失	49,891.56	107,444.57
<b>合计</b>	<b>115,493.58</b>	<b>9,832.65</b>

28. 营业外收入

项目	2021年1-8月	2020年度
收取违约金	1,841,309.01	4,085,599.99
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项		100.03
其他	85,149.28	5,419.10
<b>合计</b>	<b>1,926,458.29</b>	<b>4,091,119.12</b>

29. 营业外支出

项目	2021年1-8月	2020年度
罚款支出	9,105,127.69	7,205,960.42
赔偿支出	186,000.00	30,000.00
其他	20,265.53	185,170.54
<b>合计</b>	<b>9,311,393.22</b>	<b>7,421,130.96</b>

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

30. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2021年1-8月	2020年度
当年所得税费用	-144.46	144.46
递延所得税费用	262.60	-262.60
<b>合计</b>	<b>118.14</b>	<b>-118.14</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2021年1-8月
本年合并利润总额	-29,473,183.83
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,368,295.96
调整以前期间所得税的影响	-144.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响税金	2,268.23
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	7,366,290.33
所得税费用	118.14

31. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月	2020年度
利息收入	11,078.73	11,570.58
押金保证金	4,235,238.33	5,884,939.72
政府补助	108,625.95	186,572.58
往来款	191,002,000.00	43,118,846.55
其他	617,561.84	22,132.13
<b>合计</b>	<b>195,974,504.85</b>	<b>49,224,061.56</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月	2020年度
押金保证金	1,675,600.29	4,004,447.70
租赁及业务费用	31,041,879.57	102,464,333.92
银行手续费	3,182.18	3,272.41

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月	2020年度
违约金	4,369,310.80	91,743.12
往来款	163,002,000.00	10,148,582.23
诉讼保证金	46,000.00	
<b>合计</b>	<b>200,137,972.84</b>	<b>116,712,379.38</b>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2021年1-8月	2020年度
偿还租赁负债支付的金额	49,406,608.37	
<b>合计</b>	<b>49,406,608.37</b>	

(4) 合并现金流量表补充资料

项目	2021年1-8月	2020年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-29,473,301.97	-88,671,676.21
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-115,493.58	-9,832.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,317.34	98,616.88
使用权资产折旧	30,615,230.21	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	10,841,461.47	35,527,398.55
待摊费用减少(减:增加)		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	17,810,919.23	
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	262.60	-262.60
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)	9,927,127.88	16,907,838.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	10,091,807.37	40,856,514.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	49,758,330.55	4,708,597.38
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月	2020年度
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	1,988,333.13	3,684,106.11
减: 现金的年初余额	3,684,106.11	4,910,276.89
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	-1,695,772.98	-1,226,170.78

### (5) 现金及现金等价物

项目	2021-8-31	2020-12-31
现金	1,988,333.13	3,684,106.11
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,988,333.13	3,684,106.11
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
<b>年末现金和现金等价物余额</b>	<b>1,988,333.13</b>	<b>3,684,106.11</b>

## 七、 合并范围的变化

1. 本集团本年度无非同一控制下企业合并。
2. 本集团本年度无同一控制下企业合并。
3. 本集团本年度无反向收购。
4. 本集团本年度无处置子公司。

## 八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广州世君腾跃信息科技有限公司	广州	广州	软件和信息技术服务业	100.00		投资设立

(2) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制: 无。

## 九、 关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本集团的持股比例 (%)	对本集团的表决权比例 (%)
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	深圳	房地产业	83,437,408.00	100.00	100.00

本公司最终控制方是珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	83,437,408.00			83,437,408.00

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	100.00

#### 2. 其他关联方

其他关联方名称	与本集团关系
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	持股 5%以上股东控制的公司

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本集团关系
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司

(二) 关联交易

1. 销售商品或提供劳务

关联方(项目)	交易类型	2021年1-8月	2020年度
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	顾问服务	490,566.03	262,641.51
<b>合计</b>		<b>490,566.03</b>	<b>262,641.51</b>

2. 资金拆入

关联方(项目)	交易类型	2021年1-8月	2020年度
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	资金拆借	28,277,199.71	35,339,470.00
<b>合计</b>		<b>28,277,199.71</b>	<b>35,339,470.00</b>

3. 资金拆出

关联方(项目)	交易类型	2021年1-8月	2020年度
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	资金拆借	277,199.71	5,789,470.00
<b>合计</b>		<b>277,199.71</b>	<b>5,789,470.00</b>

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	325,000.00	174,000.00
<b>合计</b>		<b>325,000.00</b>	<b>174,000.00</b>

2. 应付项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	238,990,871.04	210,990,871.04
其他应付款	深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	292,169.93	636,359.94



## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	238,990,871.04	210,990,871.04
合计		239,283,040.97	211,627,230.98

### 十、或有事项

截止2021年8月31日,本集团无其他重大或有事项。

### 十一、承诺事项

#### 1. 经营租赁应收租金

本集团作为出租人,2021年8月31日之后应收的含税租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下:

项目	2021年8月31日
一年以内	62,713,535.71
一到五年	70,248,509.97
五年以上	5,807,967.41
合计	138,770,013.09

### 十二、资产负债表日后事项

截止2021年8月31日,本集团无其他重大资产负债表日后事项。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2021年8月31日				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					
按组合计提坏账准备	10,186,866.85	100.00	223,388.97	2.19	9,963,477.88
其中:以账龄特征为基础的组合	10,186,866.85	100.00	223,388.97	2.19	9,963,477.88

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	2021年8月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	10,186,866.85		223,388.97		9,963,477.88

续上表)

类别	2021年1月1日				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					
按组合计提坏账准备	10,010,327.26	100.00	295,670.17	2.95	9,714,657.09
其中:以账龄特征为基础的 组合	10,010,327.26	100.00	295,670.17	2.95	9,714,657.09
合计	10,010,327.26		295,670.17		9,714,657.09

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2021年8月31日		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
0-6个月	9,826,866.85	113,008.97	1.15
7个月-1年	40,000.00	2,476.00	6.19
1-2年	320,000.00	107,904.00	33.72
合计	10,186,866.85	223,388.97	

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	2021年8月31日
0-6个月	9,826,866.85
7个月-1年	40,000.00
1至2年	320,000.00
合计	10,186,866.85

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提坏账准备	295,670.17	-72,281.20			223,388.97
<b>合计</b>	<b>295,670.17</b>	<b>-72,281.20</b>			<b>223,388.97</b>

(4) 本期无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
中交城投富春湾(杭州)置业开发有限公司	400,000.00	6个月以内	3.93	4,600.00
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	360,000.00	6个月以内	3.53	4,140.00
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	325,000.00	6个月以内	3.19	3,737.50
中铁置业(广州)有限公司	235,000.00	6个月以内	2.31	2,702.50
广州市新谭房地产开发有限公司	200,000.00	6个月以内	1.96	2,300.00
<b>合计</b>	<b>1,520,000.00</b>		<b>14.92</b>	<b>17,480.00</b>

2. 其他应收款

项目	2021年8月31日	2021年1月1日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,596,687.30	24,609,950.72
<b>合计</b>	<b>19,596,687.30</b>	<b>24,609,950.72</b>

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2021年8月31日	2021年1月1日
押金保证金	19,643,970.42	24,781,123.51
业务借款	76,981.39	70,000.00
预支薪资	75,219.21	8,202.49
<b>合计</b>	<b>19,796,171.02</b>	<b>24,859,326.00</b>

广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额		249,375.28		249,375.28
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		-49,891.56		-49,891.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
<b>2021年8月31日余额</b>		<b>199,483.72</b>		<b>199,483.72</b>

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	2021年8月31日
1年以内(含1年)	291,586.71
1-2年	6,030,790.00
2-3年	13,162,794.31
3-4年	311,000.00
<b>合计</b>	<b>19,796,171.02</b>

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	249,375.28	-49,891.56			199,483.72
<b>合计</b>	<b>249,375.28</b>	<b>-49,891.56</b>			<b>199,483.72</b>

(5) 本期无核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

## 广州世君房地产咨询有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市宝赞实业发展有限公司	押金保证金	6,000,000.00	1-2年	30.31	60,000.00
广东晨轲科技企业孵化器有限公司	押金保证金	1,445,000.00	1年以内、2-3年	7.30	14,450.00
广州富实投资有限公司	押金保证金	1,393,934.05	2-3年	7.04	13,939.34
广州合富高颐创意投资有限公司	押金保证金	1,333,460.00	2-3年	6.74	13,334.60
广东金百汇实业有限公司	押金保证金	1,265,000.00	2-3年	6.39	12,650.00
<b>合计</b>		<b>11,437,394.05</b>		<b>57.78</b>	<b>114,373.94</b>

### 3. 营业收入、营业成本

项目	2021年1-8月		2020年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,476,859.11	63,295,001.47	80,440,964.95	170,492,229.25
其他业务	4,246,348.48	396,564.87	4,926,808.04	259,075.20
<b>合计</b>	<b>59,723,207.59</b>	<b>63,691,566.34</b>	<b>85,367,772.99</b>	<b>170,751,304.45</b>

## 十四、财务报告批准

本财务报告于2021年10月27日由本公司管理层批准报出。

广州世君房地产咨询有限公司

二〇二一年十月二十七日