



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2021 年年度报告

(公告编号：2022-09)

2022 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人刘声向、主管会计工作负责人蔡丽莉及会计机构负责人（会计主管人员）刘强声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“公司未来发展的展望”的有关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.8 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	32
第五节 环境和社会责任.....	48
第六节 重要事项.....	50
第七节 股份变动及股东情况.....	61
第八节 优先股相关情况.....	67
第九节 债券相关情况.....	68
第十节 财务报告.....	69

备查文件目录

- 一、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。
- 二、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。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团、深物业、深物业集团	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深投控、投控公司	指	深圳市投资控股有限公司
皇城地产	指	深圳市皇城地产有限公司
东莞公司	指	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司
徐州公司	指	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司
扬州公司	指	深物业扬州房地产开发有限公司
城市更新公司	指	深圳市深物业城市更新有限公司
荣耀地产	指	深圳市荣耀房地产开发有限公司
国贸物业	指	深圳市国贸物业管理有限公司
国贸科技园	指	深圳市国贸科技园服务有限公司
国贸美生活	指	深圳市国贸美生活服务有限公司
商业运营公司	指	深圳市深物业商业运营有限公司
国贸餐饮	指	深圳市国贸餐饮有限公司
监理公司	指	深圳市物业工程建设监理有限公司
物合公司	指	深圳市物合产业投资发展有限公司
深房物业	指	深圳市物业管理有限公司
外贸物业	指	深圳外贸物业管理有限公司
深福保物业	指	深圳市深福保物业发展有限公司
水电公司	指	深圳市深福保水电市政服务有限公司
保安公司	指	深圳市保税区保安服务有限公司
设施之家	指	深圳市设施之家科技有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
变更后的股票简称（如有）	不适用		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市物业发展（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	深物业集团		
公司的外文名称（如有）	ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SZPRD		
公司的法定代表人	刘声向		
注册地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 16 层、20 层、39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张戈坚	丁名华、陈倩颖
联系地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 20 层	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	A 股：《证券时报》、B 股：《大公报》及巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日决定以新设合并的方式成立深圳市投资控股有限公司，本次新设合并中被合并方包括公司原控股股东深圳市投资管理公司和深圳市建设投资控股公司。本次被合并方深建投持有深物业 323,796,324 股股份，深投管持有深物业 56,582,573 股股份，上述股份合计占深物业总股本的 63.82%。</p> <p>公司于 2018 年 10 月 19 日收到实际控股股东深投控通知，深投控已取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，至此，深投控股权过户工作已完成，公司控股股东变更为深投控。</p> <p>公司于本报告期内控股股东无变更。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区深南中路 2002 号中核大厦 9 层
签字会计师姓名	黎明，陈子涵，徐平

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	4,491,965,643.71	4,104,374,646.02	9.44%	3,961,669,942.44
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,003,969,842.33	798,572,121.74	25.72%	817,805,780.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	983,778,096.90	788,377,322.39	24.79%	695,675,201.19
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,813,313,008.58	385,497,782.12	-570.38%	939,789,565.96
基本每股收益（元/股）	1.6846	1.3399	25.73%	1.3722
稀释每股收益（元/股）	1.6846	1.3399	25.73%	1.3722
加权平均净资产收益率	24.69%	23.47%	1.22%	20.46%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末	2019 年末

			增减	
总资产(元)	14,581,897,151.76	12,207,356,912.54	19.45%	10,772,491,740.53
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,486,110,790.39	3,727,917,440.03	20.34%	3,147,949,009.38

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	891,026,732.66	1,649,838,406.59	640,625,548.94	1,310,474,955.52
归属于上市公司股东的净利润	214,420,219.16	461,955,304.59	98,290,796.67	229,303,521.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,303,080.57	461,555,410.64	97,412,536.02	216,507,069.67
经营活动产生的现金流量净额	83,213,087.80	1,054,357,692.93	-1,680,581,358.73	-1,270,302,430.58

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位:元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-62,170.29	-322,603.77	47,015.23	

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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	23,923,655.59	7,100,657.34	2,410,184.82	主要收到企业总部认定政府补助
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			118,680,871.93	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-2,396,947.00		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		19,900.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,915,682.88	9,089,508.74	2,048,751.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	169,262.03	94,284.37	91,337.56	
减: 所得税影响额	6,749,597.21	3,470,226.55	1,146,936.51	
少数股东权益影响额(税后)	5,087.57	-80,226.22	645.31	
合计	20,191,745.43	10,194,799.35	122,130,578.93	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

(一) 宏观经济形势及行业发展现状

2021年宏观经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间，供给侧结构性改革持续推进，改革开放继续深化，人民生活水平和质量继续提高，推动高质量发展的积极因素增多。自2016年中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，中央对“房住不炒”定位不断深化。为防范房地产领域风险，近几年房地产市场持续处于较为严格的监管环境中，相关政策对房地产市场的需求端、供给端以及融资端产生一系列的影响，进而对房地产企业经营能力提出更高挑战。报告期内，“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变，全年规模仍保持较高水平。

全年销售前高后低，下半年销售持续下行。据国家统计局数据，2021年全年商品房销售面积17.94亿平方米，同比增速1.9%，销售金额18.19万亿元，同比增速4.8%，但商品房销售增长主要得益于上半年良好的销售行情，下半年以来房地产销售降温明显。具体来看，上半年商品房销售延续2020年下半年的繁荣景象，销售额和销售面积持续双位数增长，销售均价维持在1万/平以上。6月后新房市场销售断崖式下跌，8月开始销售面积和销售额增速进入两位数负增长，并维持至年底。

新开工走弱，开发投资持续回落。全年开发投资完成额14.7万亿元，同比增速4.4%。下半年持续低位运行，9月开始进入负增长，12月开发投资完成额同比下降13.9%。房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。2021年全年新开工面积19.89亿平，同比下降11.4%，是2016年以来最大跌幅。

拿地力度放缓，下半年土地市场快速冷却。房企整体拿地力度放缓，全年土地成交价款1.78万亿元，同比增长2.8%，购置土地面积2.16亿平米，同比下降15.5%。22城集中供地呈现“先热、再冷、终稳”的格局，上半年销售的高景气度和较为宽松的融资环境，使得房企拿地意愿强烈，土地竞争较为激烈，导致第一批集中供地整体表现较为火热，成交量和溢价率在第三批集中供地中居于首位，远高于后两批集中供地。受到融资监管大幅趋严、按揭额度收紧导致销售断崖式下跌、房企信用事件频出导致市场信心不足等因素的影响，第二批集中供地整体遇冷，在多地集体叫停延后供地计划之后，整体撤拍流拍率依然显著升高，成交溢价率骤降。随着三季度末中央政策基调逐渐软化，市场信心略微修复，由于土地出让规则的适度放宽，第三批集中供地呈现平稳态势，虽然成交溢价率为全年最低，但下滑幅度不明显，流拍率亦有所下降。

监管尚未放松，资金面未见明显改善。随着贷款集中度管理等政策效果的显现及房地产企业信用风险的逐渐暴露，2021年房地产企业融资渠道全面收缩，按揭贷款发放受到较大负面影响，房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响。据国家统计局数据，全年房地产开发企业到位资金20.11万亿元，同比增长4.2%，规模创历史新高，但增速创近六年新低且增速逐月下滑，2021年下半年起到位资金单月值同比出现负增长，9月同比降幅达到11.2%。9月底以来，中央及各部委连续释放维稳信号，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但年末到位资金增速仍表现不佳，信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程，按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。

(二) 行业政策环境

2021年，坚持“房住不炒”仍是地产调控主基调，围绕“稳房价、稳地价、稳预期”的目标，根据市场热度进行政策调整，上半年市场热度较高时，政策全面收紧、频频加码；经历持续下行后，下半年边际放松、释放部分利好。从供需两端看，需求端集中于加强信贷监管、价格管控、优化升级限购限贷政策等，供给端集中于土地和金融管控，旨在降风险和去杠杆。

需求端集中于加强信贷监管、价格管控、优化升级限购限贷政策等。(1) 加强信贷监管。严查资金违规流入房地产市场，多个城市严查违规资金用作首付、按揭贷款等，防经营贷入市；房地产贷款集中度管理政策生效，部分银行及城市房贷额度紧张，购房者按揭贷款周期变长，按揭利率上升，资质要求提高等。(2) 价格管控。房价调控更加着重于“稳”，一方面，热点城市管控房价过快上涨从新房向二手房延伸，深圳、上海、无锡、绍兴等城市先后建立二手房价格参考机制，要求银行按照参考价格发放二手房贷款，意在限制二手房价格过快上涨、打击新老价格倒挂现象。另一方面，三四线楼市表现分

化,部分城市出现房价明显下跌、开发商大幅降价的现象,7月市场出现下行信号后,菏泽、岳阳、昆明等城市先后发布限跌令,大多以网签备案价为基础,跌幅不得大于10%。(3)优化、升级限购限贷政策。热点城市主要是通过打补丁的方式加码,或者通过增加获取购房的条件等方式限制投资型购房需求入场。如海口、西安、杭州、东莞、广州和南京等增加个人所得税或社会保险缴纳证明等条件;厦门、合肥、成都、杭州和上海等均规定,通过法拍获取房屋需要具备购房资格;武汉推出房票购房制度;东莞提高外地户籍购房社保缴纳年限等。

供给端集中于土地和金融管控。(1)土地方面,2021年开始,22城市实行宅地供给“两集中”政策,即集中公告、集中出让,原则上一年土地出让次数不超过3次。年内,除了首批试点的22座城市完成了集中供地外,其他仍有部分城市同样采取了“两集中”方式完成了土地出让。集中供地作为房地产长效机制的重要一环,主要目的在于通过稳定地价从而稳定房价,而房企则需要短时间内筹集更多的资金以备拍地,对于房企资金链的考验加强。第二次集中供地开始,民营企业限于信用挑战和资金压力,无力在投资端有大的作为,纷纷选择“不参与”,央企国企成为拿地主流,一些地方型国有企业也不断涌现出来。(2)金融管控上,9月以前政策延续收紧,不断打补丁限制房企融资。2020年12月31日,央行、银保监会发布贷款集中度考核标准,限制银行房地产贷款存量规模,2021年以来房企开发贷融资明显受限。2021年3月22日,央行召开全国24家主要银行信贷结构优化调整座谈会,强调“保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性,实施好房地产金融审慎管理制度”。5月,中基协暂停了基金子公司备案房地产供应链类产品;8月后,ABS的审批、发行均明显放缓。9月起多家房企面临流动性困境,地产调控边际放松,9月下旬-11月以央行、银保监会等金融监管机构的放松为主,开发贷、按揭贷款、债券融资等逐渐恢复,各地政府、住建部门为保交付加强预售资金监管;12月以来金融机构、住建部门及地方政府多部门联合表态协同化解流动性危机。

2021年,全国各省市发布房地产调控政策400余次。房地产市场调控政策不断完善升级,政策效果亦较为明显。展望2022年,中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变,实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下,信贷环境改善预期较为明显,但大幅放松的可能性较小。房地产税改革试点工作将推迟,短期或进一步影响购房者预期,楼市回暖可期。

(三) 区域市场格局

从区域市场看,2021年,深圳房地产市场继续保持调控加码、监管强化的发展态势。2月,深圳发布二手房指导价,变相提高二手房交易首付比例,二手房市场成交及价格涨幅双双受抑;3月,深圳市住建局明文要求所有住宅类项目入市必须经“i深圳”进行诚意登记与线上选房。同时,深圳“打新”全面实施积分排序政策,严查首付资金来源,严打众筹、代持(购房)等行为,严防经营贷、抵押贷等资金违规流入楼市。各项政策的严格执行降低了房地产的金融投资属性,市场迅速冷却,观望情绪浓厚。

(四) 公司所处行业地位

深物业集团与深圳改革开放相伴而生,深耕房地产和物业管理等领域近四十载,综合实力和品牌影响力不断攀升,行业地位逐年提高,历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内,公司荣获“2021深圳500强企业”称号,位列第170位、连续三年获评深圳市级总部企业并获贡献奖资格奖励;公司下属国贸物业荣获“2021物业服务力大湾区百强企业”、“2021大湾区产业园区物业服务力TOP5企业”、“2021年中国物业服务企业综合实力100强”、“2021年中国物业服务企业品牌价值100强”、2021年广东省质量标杆企业”、“2021年中国物业服务品牌特色企业-全球领先的物业管理生态运营商”;深圳国际贸易中心大厦位列深圳市人民政府公布的第一批深圳市历史建筑名录、深圳国际贸易中心历史陈列入选国家档案局2021年度全国经济科技档案资源开发利用案例等多项荣誉,彰显了公司的综合实力,体现了行业、客户和政府部门对公司综合实力的高度认可。

报告期内,面对房地产行业形势变化,公司以稳健的经营状况和良好的财务状况获得比较优势,抓住土地市场机会,成功竞得东莞虎门镇2021WR023、深圳市光明区A606-0258地块,实现多年来集团从二级市场获取土地资源零的突破,为集团“十四五”可持续发展提供坚实保障,也意味着集团开发业务完全市场化时代的全面开启。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

(一) 主要业务概述

深物业集团成立于1982年,公司前身为罗湖工程建设指挥部,1985年8月改名为深圳市物业发展总公司,1988年被深圳

市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位,1990年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司。1992年3月,公司股票(深物业A/B,000011/200011)正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程,是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者,国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生,因改革开放而兴,与深圳这座奇迹之城共生共长,成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十载风雨兼程,一代代深物业人高举“敢为人先,变革图强”的精神旗帜,围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位,坚守初心、砥砺前行,走在前列,勇当尖兵,近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团,新时代新阶段,公司审时度势、顺势而为,向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

2021年是“十四五”开局之年,报告期内,面对新冠疫情冲击与房地产深度调控等因素的叠加影响,公司迎难而上,围绕产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资等四大业务板块持续发力,谋求通过“主业延伸、边缘突破”进一步巩固和凸显集团产品和服务的产城融合优势和全产业链优势。

1. 产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发,拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日等品牌项目。基于现有房地产开发业务,公司将通过存量优化提升与增量开发建设并进,以下属公司皇城地产、荣耀地产、城市更新公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司等作为开发主体和城市更新主体,依托公司上市平台加大资本运作力度,合理布局城市空间开发板块。报告期内,该板块加大拿地力度,稳妥推进深圳本地和异地项目开发,加快徐州、扬州等异地项目存量销售,提高资金回笼速度。在此基础上,聚焦产城综合体开发建设,加快打造都市精品住宅和高端产业空间互融共生开发模式。

2. 物业管理服务

公司物管板块以国贸物业为平台,国贸物业作为国家首批物业管理一级资质企业,历经三十多年发展,已成为具备多元业务能力和科技实力的国内一流物业服务供应商,连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”,在管项目遍布全国,业务辐射华南、西南、华东、华北等全国各个地区以及越南中越合作区。现有业务已涵盖产业园区、文旅景区、政府机关、轨道交通、住宅、医院、学校、酒店等各种业态,正布局进入基层治理领域,协同政府营造安全、和谐、文明、有序的城市环境,基本形成多业态综合发展的良好格局。国贸物业下设20余家子公司,以总部各职能部门为平台,积极构建“市场、赋能、监管”三大中心,形成专业业态公司、专业公司、外地公司三大模块的业务中心、利润中心,以持续、有效实现“1+1>2”的协调发展新格局。报告期内,国贸物业通过自主拓展和收并购,新增物业管理面积超700万平方米,物业管理总面积突破3000万平方米,其中产业园区在管面积达1000万平方米,高端产业园区运营管理规模将继续跻身国内产业园区运营管理第一梯队。

3. 产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势,围绕“存量资产运营增值”和“轻资产运营输出”两大战略抓手,加强内外部战略合作,致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环,不断优化园区内空间服务和租赁生态圈,已初步具备各类资产从前期策划、项目清拆、建设施工管控、招商、运营、现场管控等全链条能力和经验,形成独特成熟的业务发展模式。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理,未来将逐步扩大租赁业务范围,提升物业租赁发展能力,在此基础上,逐步将产业生态运营重心转向科技园区,提供产业生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务,塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

4. 其他业务

报告期内公司经营业务还包括餐饮业务、工程监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营,国贸餐饮于1986年成立,1992年作为“南巡讲话”发表地闻名中外,开业至今累计接待过600多名中外政要、名人和无以数计的中外来宾,声誉远播海内外。工程监理业务由监理公司运营,其具备国家建设部房屋建筑工程甲级监理资质,前身是深物业工程管理部,直接参与了深圳国际贸易大厦的建设和管理工作,见证了创造“深圳速度”的全过程,长期以来以服务集团开发项目为主。

(二) 公司2021年经营情况

2021年是全面落实“十四五”规划的开局之年,公司紧紧围绕落实年初制定的重点工作部署,立足“长期有目标,中期

有预期，短期见成效”，促进整体效益实现长期可持续发展。地产公司以扩容提速为牵引，在项目拓展上下功夫求突破；物管公司以战略转型为导向，提升赋能价值和品牌价值；商业运营公司以提质增效为目标，持续创新运营管理模式，各业务板块保持了平稳健康的发展态势。报告期内，集团总资产规模约145.82亿，全年营业收入约44.92亿元，利润总额约13.14亿元，同比增长约27.07%，创下自集团成立以来的最好最高水平，ROE指标连年位居A股房地产板块和市属国资控股上市公司前列。

一是产城空间开发板块业绩突出，项目拓展卓有成效。房地产业务全年实现营业收入31.31亿元，占总营收比重为69.70%，同比增长8.14%。报告期内，一方面，集团以粤港澳大湾区为重点，积极主动投身激烈的土拍市场，抢抓东莞、深圳土地竞拍机遇，捷报频传，成功中标东莞虎门占地约5.2万平方米及深圳光明占地约1.5万平方米地块，实现多年来集团从二级市场获取土地资源零的突破，为集团“十四五”可持续发展提供坚实保障，也意味着集团开发业务完全市场化时代的全面开启。另一方面，持续强化节点目标和资源保障协同，实现在建项目的全面提速周转。全盘统筹金领假日项目年度销售工作，把握入市节奏，B、C座尾盘顺利实现清盘，并踩准疫情稳控的节点在5月14日实现A座开盘销售，取得良好业绩，为收入及利润增长提供了强有力的支撑。同时，一批重点难点项目关键环节取得突破，福昌二期项目按期封顶，观澜蚌岭项目二期实施主体确认完成，宝路土地完成闲置用地处理并明确现金方式补偿，御品峦山项目分立方案获上级产权单位同意，徐州龙腰山居项目完成全部验收程序，华丽西村3号食堂危房搬迁改造强力推进成功解除安全风险等。其中，观澜蚌岭项目作为公司以市场化方式落地龙华观澜片区的第一个产城综合体项目，被纳入龙华区2021年第一批重点产业、重大民生项目集中开工，计划总投资超80亿元，总建筑面积约62万平方米，将引进数字智造、数字文教、数字健康、金融服务等智慧科技产业，建成集产业办公、住宅、商业于一体的大型产城综合体，助力集团转型跨越发展。

二是物业管理板块稳中有增，继续加快市场拓展力度。物业管理业务全年实现营业收入11.85亿元，占总营收比重为26.37%，同比增长约10.70%，仍为集团第二大营收来源；毛利率为18.31%，较上年同期提高约3.6个百分点。报告期内，成功收购深房集团、外贸集团和深福保集团旗下5家优质物管企业，管理面积合计约568万 m^2 ，总的在管面积突破3000万 m^2 ，其中产业园区在管面积达1000万 m^2 ，高端产业园区运营管理规模强势跻身国内产业园区运营管理第一梯队，有效提升集团物管板块整体市场竞争力，对集团做大做强物管业务、培育第二主业的战略转型具有极其重要的里程碑式的意义。创新收购高端增值服务商设施之家，未来将作为集团信息化、数字化、智能化转型发展的重要抓手，至此，集团第四大业务板块——主业生态投资的首个项目成功落地，同时也是“主业延伸、边缘突破”的生动实践，为后续类似企业的收购开创了契机及提供了可供借鉴的宝贵经验。市场化拓展工作并驾齐驱，年净增长物管面积约195万 m^2 ，其中扬州景悦公司拓展了约80万 m^2 ，为完成年度任务作出了突出贡献。积极引入国际化物管行业巨头世邦魏理仕作为战略合作方，共同培育高端物管、资产运营、地产开发服务的优质品牌。

三是产业生态运营及其他板块提质增效，培育核心运营能力。租赁运营业务全年实现营业收入1.76亿元，占总营收比重为3.92%，同比增长26.85%。近年来，公司多措并举加快转型升级，探索建立增量分享机制、加大项目拓展力度等措施，多路径培育核心运营能力，推动目前单纯的租赁业务向商业运营模式转型，助力实现产业生态运营板块发展壮大。报告期内，与投控公司、深投发展签订协议托管97项物业约8.2万 m^2 资产，预计每年可增加收入约700万元，首次以市场化的方式主动拓展东湖公寓项目近1万 m^2 轻资产项目，开业首日入住率即突破60%，现阶段集团可租赁物业面积约达43万 m^2 ，并坚持提质增效为核心，加快推进资产改造升级、盘活利用、处置低效资产。产业招商从零起步固本强基，发布《产业招商策略白皮书》《产业运营管理办法（试行）》等完善体系建设，产业招商体系已初步成型，全力推动扬州、蚌岭、福源等项目的产业规划方案，年内接洽意向合作单位近300家，与多家单位达成合作意向。金领假日A栋精装工程、福昌二期、观澜蚌岭项目监理工作有序开展，严格按照监理工作规范流程及公司内控相关要求扎实开展各项工作，确保顺利完成现有项目监理工作。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m^2)	计容建筑 面积 (m^2)	土地取得方式	权益比例	土地总价 款(万元)	权益对价 (万元)
深圳市光明A606-0258地块	光明区玉塘街道	住宅	14,901.80	89,067	招拍挂	100.00%	167,044	167,044
东莞市虎门镇2021WR023地块	东莞市虎门镇赤岗社区	住宅	51,687.93	113,713.44	招拍挂	100.00%	213,376	213,376

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.8	-	-
光明玉塘项目	1.49	8.91	8.91
东莞虎门项目	5.17	11.37	11.37
总计	29.66	42.53	42.53

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳市	金领假日公寓	福田区	住宅	100.00%	2014.03	已竣工	100.00%	12,598	133,800	0	133,800	138,311	127,701
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100.00%	2018.12	在建	10月8日实现主体结构封顶,整体装修安装工程完成约80%,屋面以上结构施工全部完成	4,274	33,430	0	0	91,133	66,172
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100.00%	2019.03	在建	截至12月31日,工程已完工,正在办理竣工备案手续	31,537	22,795	0	0	23,581	20,047
深圳市	观澜蚌岭项目	龙华区	住宅、商业公寓、产业	69.00%	2020.10	在建	现场建筑物拆除已完成94.66%,二期土方、基坑支护及桩基础工程施工单位已进场正在进行相关施工工作	68,300	433,640	0	0	694,150	345,252

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
深圳	金领假日公寓	福田区福田南路与滨河	住宅、单身公寓、商业	100%	133,800.6	125,231.07	106,525.28	38,201.84	338,967	100,360.60	36,073.53	300,441.21

市		路交汇处										
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100%	147,139.96	140,911	140,911	240	207	149,241.84	228	184.992
扬州	湖畔御景园一期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100%	36,141.28	48,870.98	42,921.54	572.28	217.3	42,822.87	607.02	208.35
扬州	湖畔御景园二期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100%	56,935.75	73,121.96	69,798.52	2,275.15	3,078.69	68,314.86	4,136.97	5,454.09

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3967	3967	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1609	1609	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1600	1600	100.00%
东湖公寓	深圳市	长租公寓	100.00%	8171.72	4506.14	55.14%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4049	2468.4	60.96%
福民综合楼	深圳市	商业、公寓	100.00%	6450	5192.23	80.50%
文锦渡口岸大楼 A 座	深圳市罗湖区	写字楼	75.00%	5884	5753	97.77%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9313.78	9313.78	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	1414	100.00%
培训大楼/宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	75.00%	4194	4194	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1702	1457	85.61%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	568	568	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5787	5787	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417	1417	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	22034	22034	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3199	3199	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14889	14718	98.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2096	2096	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1147	1147	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	6960	6585	95.00%
莲花北村 48 栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000	1000	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1803	1803	100.00%

好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2278	2278	100.00%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	75.00%	3000	3000	100.00%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1307	846.72	64.78%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	47130	47030	99.79%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76886	74954	97.49%
公路大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	317	317	100.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10397	10397	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9514	6475	68.06%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9020	8918	98.87%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5700	5700	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471	7471	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4600	4547	98.85%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%
百货广场	深圳市	办公	33.00%	13515	13515	100.00%
南方证券大厦	深圳市	办公	33.00%	8809.8	4077.96	46.29%
桑达工业区 409 栋	深圳市	厂房	33.00%	3309.2	3309.2	100.00%
免税单身公寓	深圳市	公寓	33.00%	3440.12	3440.12	100.00%
向富楼	深圳市	商业	33.00%	3104.9	3104.9	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	3,587,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,584,800,000.00
合计	3,587,800,000.00	4%-6%			3,000,000.00	3,584,800,000.00

发展战略和未来一年经营计划

2022年度，在宏观经济面临“三重压力”的大环境下，面对传统房地产市场总体下行的发展趋势，深物业集团将积极寻找战略突围方向，全面对接协同国资系统重大战略导向，紧紧抓住存量资产价值管理和产业生态运营服务核心环节，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资为主的四大业务，以新发展理念指引高质量发展。

土地储备方面，继2021年成功竞得东莞虎门和深圳光明两块优质开发地块后，2022年将继续通过市场方式和资本运作实现扩张扩容，积极加大土地储备拓展力度。拓展方向将聚焦粤港澳大湾区、长三角都市圈和现有项目区域，逐步关注并布局以武汉为中心的中部城市群、西部成渝地区和京津冀地区重点城市；城市更新项目将以深圳、东莞及惠州等临深区域为主，逐步跟踪广州城市更新项目。

项目开发和销售方面，2022年将持续加强对各项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控，重点着眼于金领假日公寓项目A座和扬州湖畔御景项目的整体销售清盘，全面推进虎门和光明项目以及观澜蚌岭城市更新项目一期、二期开工建设，争取完成福源工业区更新单元计划立项和专规申报、宝路用地闲置处理、福昌二期主体和精装修竣工验收和

御品峦山项目分立等各项工作。

详见2021年年度报告全文第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”。上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2022年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2021 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,127,757.03 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

√ 适用 □ 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额 (万元)	投资金额 占比	占项目资金 峰值比例	累计收益	退出 情况	实际投资金额 与收益分配金 额的匹配性
观澜街道蚌岭片区城市更新项目	强制性跟投人员(包含董事、高级管理人员)	2,647.00	66.18%	不适用	无	无	不适用
	自愿性跟投人员	1,353.00	33.82%	不适用	无	无	不适用

注：此项目正在进行中，项目资金峰值、累计收益和退出情况尚不适用，详见公司于 2019 年 11 月 9 日在巨潮资讯网披露的相关公告。

三、核心竞争力分析

品牌和文化沉淀优势：深物业集团作为深圳市属国企，经过 40 年的发展和积累，承载着改革开放国贸精神的“深物业”品牌价值和综合实力得到市场的高度认可，公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。

市场化优势：深物业集团按照一年一个样、三年大变样的市场化步伐，不断创新体制机制，持续深化内部改革，积极对标行业标杆进行市场化运作，显著激发集团高质量发展的活力和动力。近年来，观澜蚌岭项目开创了国有企业与民营企业合作开发城市更新项目的先河，标志着集团历史上首个完全市场化城市更新项目正式落地，并率先在市国资系统实施城市更新项目跟投制度；物业管理板块，省外项目占比90%+市场化拓展占比90%，彰显了公司物管业务在全国市场上具备的强势竞争力；公司同步建立了包括跟投、长效激励在内的多层次激励约束机制，按照市场化方式配置资源、选拔人才和考核奖惩等。

全产业链优势：多年来，深物业集团形成了项目获取、开发建设、招商销售、租赁管理和物业管理等全过程全产业链优势，特别是高端园区底层服务和物业品质服务方面已经形成明显细分优势，铸就了公司的核心竞争能力。

产城融合优势：从最早的国贸大厦城市综合体、罗湖商业城、皇岗口岸片区开发到观澜蚌岭城市更新项目大型产城综合体项目开发运营，深物业集团产城综合体特色开发产品优势已经凸显，后续随着一系列城市更新项目和产业勾地项目的落地推进，产城综合体优势将进一步巩固和增强。

世界五百强控股子公司的优势：公司的控股股东深圳市投资控股有限公司，一直致力于打造国际一流的国有资本投资运营公司和金融控股集团，目前已发展成为以科技金融、科技园区、新兴产业和高端服务业为主业的国有资本投资公司，2021 年以营业收入2149亿元人民币入围世界五百强，排名第396位，较2020年上升46位，依托控股股东在科技园区的全产业链优势，公司积极转型升级，聚焦产城综合体开发建设，发展前景更加广阔。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,491,965,643.71	100%	4,104,374,646.02	100%	9.44%
分行业					
房地产	3,131,113,534.70	69.70%	2,895,323,736.80	70.54%	8.14%
物业管理	1,184,591,970.58	26.37%	1,070,094,746.33	26.07%	10.70%
租赁运营	176,260,138.43	3.92%	138,956,162.89	3.39%	26.85%
分产品					
房地产	3,131,113,534.70	69.70%	2,895,323,736.80	70.54%	8.14%
物业管理	1,184,591,970.58	26.37%	1,070,094,746.33	26.07%	10.70%
租赁运营	176,260,138.43	3.92%	138,956,162.89	3.39%	26.85%
分地区					
深圳	4,107,155,381.91	91.43%	3,718,740,286.40	90.60%	10.44%
其他	384,810,261.80	8.57%	385,634,359.62	9.40%	-0.21%
分销售模式					
直销	4,491,965,643.71	100.00%	4,104,374,646.02	100.00%	9.44%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	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
分行业						
房地产	3,131,113,534.70	432,501,558.96	86.19%	8.14%	11.40%	-0.40%
物业管理	1,184,591,970.58	967,698,196.48	18.31%	10.70%	6.07%	3.57%
分产品						

房地产	3,131,113,534.70	432,501,558.96	86.19%	8.14%	11.40%	-0.40%
物业管理	1,184,591,970.58	967,698,196.48	18.31%	10.70%	6.07%	3.57%
分地区						
分销售模式						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产开发	销售量	平方米	37,622.78	47,540.93	-20.86%
	生产量	平方米	262,098	262,098	0.00%
	库存量	平方米	35,157.25	76,447.91	-54.01%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

由于各项目加大销售力度等原因，公司的库存量有所降低。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		432,501,558.96	29.01%	388,253,086.57	28.00%	11.40%
物业管理		967,698,196.48	64.91%	912,325,050.31	65.79%	6.07%
租赁运营		90,687,606.72	6.08%	86,132,102.66	6.21%	5.29%

说明

无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见本报告第十节财务报告八“合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	114,786,951.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.34%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人 1	58,081,440.00	1.69%
2	自然人 1	18,393,461.00	0.54%
3	自然人 2	18,336,856.00	0.54%
4	自然人 3	18,280,250.00	0.53%
5	自然人 4	18,248,944.00	0.53%
合计	--	114,786,951.00	3.34%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	95,045,900.12
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.83%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	法人 1	25,529,431.41	7.47%
2	法人 2	24,877,379.70	7.28%
3	法人 3	18,390,089.01	5.38%
4	法人 4	16,950,000.00	4.96%
5	法人 5	9,299,000.00	2.72%
合计	--	95,045,900.12	27.83%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	73,350,782.18	44,753,247.18	63.90%	支付的广告费、销售代理费用增加所致
管理费用	263,700,171.29	238,625,143.31	10.51%	支付的薪酬、行政办公费用增加所致
财务费用	5,660,573.76	111,263,558.80	-94.91%	费用化的利息支出减少所致
研发费用	2,171,797.80	0.00		本年收购设施之家公司带来的新业务

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
SSS 智慧监管系统	用于为甲方客户提供物业服务监管平台	已交付	设备监控智能化	为公司物管业务补齐了甲方视角的新的产品线，为未来更多的进入甲方市场打下基础

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	30	0	
研发人员数量占比	0.04%	0.00%	
研发人员学历结构	——	——	——
本科	11	0	
大专	19	0	
研发人员年龄构成	——	——	——
30 岁以下	9	0	
30~40 岁	9	0	
40 岁以上	12	0	

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（元）	2,171,797.80	0.00	
研发投入占营业收入比例	0.05%	0.00%	
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

□ 适用 √ 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,708,582,727.94	4,809,961,005.82	18.68%
经营活动现金流出小计	7,521,895,736.52	4,424,463,223.70	70.01%
经营活动产生的现金流量净额	-1,813,313,008.58	385,497,782.12	-570.38%
投资活动现金流入小计	30,506.93	136,131.48	-77.59%
投资活动现金流出小计	69,599,800.41	48,482,853.70	43.56%
投资活动产生的现金流量净额	-69,569,293.48	-48,346,722.22	43.90%
筹资活动现金流入小计	140,000.00	2,176,820,000.00	-99.99%
筹资活动现金流出小计	485,178,611.80	1,627,885,573.80	-70.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-485,038,611.80	548,934,426.20	-188.36%
现金及现金等价物净增加额	-2,369,407,942.48	882,809,678.36	-368.39%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

①经营活动现金流净额同比减少，主要原因是：报告期土地储备支出大幅增加所致。

②投资活动现金流净额同比减少，主要原因是：报告期支付的股权收购款增加所致。

③筹资活动现金流净额同比减少，主要原因是：本期无新增银行借款所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期公司经营活动产生的现金流量净额-1,813,313,008.58元,与报告期净利润986,758,701.05元存在较大差异，主要原因是：报告期新增土地储备支出大幅增加所致。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	4,650,460.58	0.35%	主要是合营企业投资收益	是
资产减值	23,120.82	0.00%	主要是计提存货跌价准备	否
营业外收入	9,411,411.47	0.72%	主要是收到拆迁补偿款	否

营业外支出	6,547,898.88	0.50%	主要是支付违约金及罚款	否
信用减值损失	-29,082,610.26	-2.21%	主要是计提坏账准备	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	2,171,826,176.21	14.89%	4,206,266,629.32	34.35%	-19.46%	支付地价款大幅增加所致
应收账款	271,529,528.64	1.86%	187,697,631.47	1.53%	0.33%	物管行业客户未及时缴费增加所致
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	9,123,926,016.15	62.57%	5,312,489,258.20	43.38%	19.19%	土地储备增加所致
投资性房地产	449,653,849.48	3.08%	484,738,506.83	3.96%	-0.88%	
长期股权投资	50,360,681.37	0.35%	45,710,220.79	0.37%	-0.02%	
固定资产	108,161,443.02	0.74%	116,233,936.04	0.95%	-0.21%	
使用权资产	71,472,680.73	0.49%	39,209,648.76	0.32%	0.17%	公司作为承租方的 1 年期以上租赁合同金额增加所致
短期借款				0.00%		
合同负债	1,371,850,725.60	9.41%	666,893,629.72	5.45%	3.96%	商品房预售回款增加所致
长期借款	3,524,500,000.00	24.17%	3,587,800,000.00	29.30%	-5.13%	偿还部分借款所致
租赁负债	83,081,182.89	0.57%	29,410,564.00	0.24%	0.33%	
其他应收款	826,857,046.54	5.67%	789,050,350.51	6.44%	-0.77%	支付合作保证金、代付款增加所致
递延所得税资产	1,279,710,969.39	8.78%	950,681,245.50	7.76%	1.02%	系可抵扣亏损及计提未缴纳土地增值税增加所致
应付账款	337,126,528.68	2.31%	468,269,685.65	3.82%	-1.51%	支付工程款增加
其他非流动负债	113,540,088.37	0.78%	108,778,327.45	0.89%	-0.11%	

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	1,044,905.12		-28,670.35				-13,682.82	1,002,551.95
金融资产小计	1,044,905.12		-28,670.35				-13,682.82	1,002,551.95
上述合计	1,044,905.12		-28,670.35				-13,682.82	1,002,551.95
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他变动系汇率变化影响。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	373,079,206.86	[注1]-[注9]
福田区福民新村的土地使用权	542,507,314.43	[注10]
合计	915,586,521.29	

[注1] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在366,477,454.26元系公司于2021年为深圳市荣耀房地产开发有限公司龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期实施主体监管出具的银行保函本金365,765,440.00元，利息712,014.26元。

[注2] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在44,690.02元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金。

[注3] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在919,255.00元系子公司深圳市设施之家科技有限公司于2021年12月为深圳湾科技生态园智慧园区提升改造及软件平台建设合同约定出具的预付款保函。

[注4] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在3,000,000.00元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注5] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,127,757.03元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金，详见十二、（三）。

[注6] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,335,873.47元系未到期而期末计提的定期存款利息。

[注7] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在43,388.89元系大额存单产品（一年以上）产生的利息。

[注8] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在130,780.56元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司截止到期末法人变更手续尚未完成，该账户处于只收不付状态。

[注9] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在7.63元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金。

[注10] 公司因日常经营活动所需，向交通银行股份有限公司深圳分行申请借款，将持有的福田区福民新村的土地使用权进行抵押。借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日，贷款利率为浮动利率，首期执行利率为4.655%。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
深圳市物业管理有限公司	物业管理服务	收购	196,676,700.00	100%	自有资金	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司、深圳市深房投资有限公司	长期	股权	尚未过户	196,676,700.00	0	否	2021年12月24日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-50号)
深圳外贸物业管理有限公司	物业管理服务	收购	20,898,800.00	100%	自有资金	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	长期	股权	尚未过户	20,898,800.00	0	否		详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-51号)
深圳市深福保物业发展有限公司	物业管理服务	收购	59,942,200.00	100%	自有资金	深圳市深福保(集团)有限公司	长期	股权	尚未过户	59,942,200.00	0	否		详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-52号)
深圳市深福保水电市政服务有限公司	建筑工程施工、市政工程施工、市政公共设施	收购	21,729,700.00	100%	自有资金		长期	股权	尚未过户	21,729,700.00	0	否		

司	日常运行维护、道路清扫保洁等													
深圳市保税区保安服务有限公司	物业保安和企业内保	收购	3,780,500.00	100%	自有资金		长期	股权	尚未过户	3,780,500.00	0	否		
合计	--	--	303,027,900.00	--	--	--	--	--	--	303,027,900.00	0	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	1,044,905.12	0.00	-28,670.35	0.00	0.00	-13,682.82	1,002,551.95	其他权益工具投资	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	1,044,905.12	0.00	-28,670.35	0.00	0.00	-13,682.82	1,002,551.95	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	30,000,000.00	6,945,754,199.27	2,503,280,765.45	3,025,968,987.91	1,215,970,407.92	911,272,030.61

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市设施之家科技有限公司	收购	9-12 月累计收入为 1040 万元，本年净利润为 421 万元
越南深国贸物业管理有限公司	新设	收入为 579 万元，本年净利润为 42 万元
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	新设	收入为 0，本年净利润为-0.3 万元
东莞市物合置业有限公司	新设	收入为 0，本年净利润为-25 万元
深圳市光明物合置业有限公司	新设	收入为 0，本年净利润为 0
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	新设	收入为 0，本年净利润为 0

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

参见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“一、报告期内公司所处的行业情况”。

（二）公司发展战略

随着传统房地产市场发展总体呈下行趋势，行业资源不断向大型品牌房企集中，中小房企生存和发展深受挤压，“大者通吃”成为行业常态，“房住不炒”的市场属性定位已经确立，以传统地产为主业的深物业公司面临严峻的行业形势。

在此背景下，公司提出“1个愿景+2大板块+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路。围绕“产城空间资产经营”和“空间数字生态运营”两大核心模式精准发力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资为主的四大业务，快速布局和嫁接高端咨询服务、定制管家服务、智能运营平台、数据挖掘利用、商业生态圈整合等五大增值服务，以科技创新为第一驱动力，充分发挥资金资本的撬动作用，建设户型智能管控服务平台，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，构建智能社会基点功能，打造中国领先的产城空间智慧运营商。

未来公司将立足发展现状，把握发展步骤节奏，按照“强本固基、边缘突破、专注引领”三步走的实施路径，在发展中谋求转型升级机遇，在转型中推动增量发展，构建公司独特发展新优势，开创公司创新发展新格局。

（三）2022年经营计划

2021年，集团经营班子认真落实董事会、党委会各项决策部署，紧紧围绕重点任务开展工作。集团营收、利润等主要经济指标连创历史新高，各大板块业务取得突出成绩；土地资源获取方面，通过科学周密的竞拍方案和报价策略，一举斩获东莞虎门、光明玉塘两个地块；项目推进方面，蚌岭项目、金领项目、福昌二期项目顺利完成节点目标；资本运作方面，完成了五家物管资源整合至国贸物业，创新交易框架、突破瓶颈成功收购设施之家。总体而言，集团体制机制更加灵活，广大干部职工谋事创业的积极性得到增强和提高，全年集团未发生重大安全责任事故、未发生重大风险维稳事项，疫情防控效果显著，呈现了积极正面的良好开局。

2022年是“十四五”承上启下的关键之年，国企改革三年行动计划的收官之年，也是公司成立40周年、上市30周年的重要年份。集团将坚持“稳中求进”的工作总基调，贯彻“提速、放大、赋能、见效”总方针，紧紧围绕年度重点任务，狠抓项目提速、资本放大、平台赋能和指标见效四大工作重点，坚决攻克一批影响重大项目推进的难点、痛点、堵点，将集团的发展导入各板块各项目齐头并进、竞相发展的良性轨道；在企业改革发展方面继续勇当尖兵，全面完成年度各项任务目标，为实现集团高质量可持续发展，以及打造中国领先的产城空间智慧运营商的愿景作出新的贡献。

一是立足现有资源禀赋和业务水平，创造条件全力争取按照规划数完成年度主要指标。实现全年营业收入、利润总额等预算目标，销售工作早谋划、早铺排、早回款，实现金领假日公寓A座销售目标、徐州半山御景项目土地增值税清算和二期入伙、收入结转等工作。

二是创新工作思路，着力强化节点管理，实现在建项目的全面提速。加强进度管控，落实责任，提高工程的驾驭能力、管控能力和运营效率，前瞻性完成各新开工项目方案设计和施工图设计、各阶段成本目标确定、招标采购计划实施，做到与节点计划无缝匹配对接并适度超前，确保各项目工作严格依照节点计划、保质保量落实到位。有序推进福昌二期项目工作进度，全力以赴推进东莞虎门项目、光明玉塘项目开工进度，持续推进惠阳淡水项目土地确权、项目公司成立等重点工作，完成御品峦山项目分立及回款、宝路项目闲置处置、福源工业区项目更新单元范围划定、天俊坪山项目争取计划立项等系列工作。

三是持续加强二级平台公司独立运作能力建设、平台功能构建和作用的发挥，坚定房地产主业的发展格局。构建地产项目开发全过程标准化模式。落实房地产工作会议成果，实施工程管理“3+1”、成本管理“1+5”的提升计划，持续改进项目开发管理体系，力争集团的项目设计、工程、招投标、营销等每个业务线条能够补足短板、协同配合，全面对标行业内标杆项目提升管理水平，构建起一套高效的地产项目开发全过程标准化模式，保障项目全生命周期的高效稳定运营。**物管板块**

加速高质量扩张，同步多措并举提升内部管理水平。根据年度目标加大对外并购和内生性拓展力度，继续推动系统内物业管理类资产的整合工作，争取年内实现并购新增1000万²管理规模的目标；结合巡查整改的契机全面整改，深化服务标准化体系建设，尽快实现与系统物管平台的战略定位相匹配。**聚焦存量资产提质增效，加快实现转型升级。**年租金收入增长不低于10%，平均出租率不低于95%，建立存量物业提质增效评价考核指标体系和激励约束机制，推动老旧物业业态转换升级，实现存量资产管理从“被动出租”到“主动经营”的转变，启动实施国贸商场、广场二期提质增效工作。

四是坚持党的全面领导，推动业务重心下放，管理重点下移和管理能力下沉。持续夯实集团党建工作，加强基层党组织和党员队伍建设，充分发挥党的政治引领作用助力经营发展，并择机开展特色主题党建和企业文化宣传创建活动；组织开展集团党委第三轮内部巡查，并完成第一轮、第二轮巡查回头看工作，推动大监督体系向二、三级企业延伸；财务管理工作中以提升资源使用效率和效益为目标，优化资源配置，严格预算控制和考核，加强业财融合、财务分析、税务筹划等，多渠道筹措融资；继续推进节点奖、增量分享等全方位多层次激励约束机制建设，并实现二三级公司全覆盖；加大干部引进、培养、使用、教育和约束力度，形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的选人用人导向；推动行政管理工作向下延伸，通过驻点督导促进二级平台公司和重点三级单位基础管理水平明显提升，完成集团数字化转型规划编制并启动实施；搭建集团“产学研用”产业运营平台，逐渐完善产业运营体系，提高招商能力和水平。

五是安全生产、信访维稳工作警钟长鸣。加强风险管控，守牢安全生产底线，安全生产工作要继续保持平稳态势，深化安全生产标准化和“双重预防机制”建设，加强常态化安全生产检查，定期梳理风险隐患，对重点领域、重要环节风险点实行清单管理并严格落实整改，确保全年不发生任何安全生产事故；加强对重大风险动态跟踪落实，重点关注农民工工资发放和劳动合同纠纷，统筹疫情防控和生产经营工作，保持从紧从严防控态势不放松，坚决维护安定团结的局面。

（四）可能面临的风险

1. 市场风险

房地产市场在“房住不炒”等政策导向下，需求端仍处于下行通道，中央对房地产市场的金融监管依旧从严，地产行业发展空间不断被压缩，行业利润大幅降低，从以往土地红利转变为向管理要红利的时代，尤其是对成本设计、工程等业务能力提出了前所未有的挑战，城市更新项目推进条件复杂、阻力重重，公司的经营发展面临机遇与挑战。

面对严峻形势，公司深入研究宏观经济走势和政策动向带来的机遇和挑战，积极寻求战略突围方向，坚持稳健经营，多渠道筹措资金，着力提升管理水平，抓住土地市场机会，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，着力提升可持续发展能力。

2. 土地储备风险

公司土地储备匮乏和发展后劲不足的问题仍然存在。近年来深圳市场的住宅土地供应依然紧张，而大型房企纷纷扩大市场份额，加快行业兼并步伐，房地产行业向头部集中，又加剧了土地储备规模的集中度。外部环境和行业形势复杂严峻，增量市场规模进一步压缩，市场竞争不断加剧。

面对挑战，公司将继续通过市场竞争、资本运作和城市更新方式实现扩张扩容，积极加大土地储备拓展力度，促进项目尽快落地。按物业类型来看，住宅类项目将聚焦粤港澳大湾区、长三角都市圈和现有项目区域，逐步关注并布局以武汉为中心的中部城市群、西部成渝地区和京津冀地区重点城市；城市更新项目将以深圳、东莞及惠州等临深区域为主，逐步跟踪广州城市更新项目；产城综合类项目将重点放在粤港澳大湾区、长三角地区、中部武汉区域及西部成渝地区。

3. 融资风险

为切实防范房地产金融风险，中央对房地产的金融监管持续收紧，“三条红线”的出台使房企融资受到进一步限制。而在公司积极增加土地储备、加速业务发展的过程中，需投入大量的资金用于土地获取和项目开发。公司项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。

公司目前财务状况稳健、现金流充裕、资信状况良好，未来将进一步严控财务风险，积极探索多种融资途径，为项目建设筹措资金。

4. 疫情风险

受新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响，全国多个城市针对房地产市场下发了“暂停经营”的通知，明令禁止售楼处、中介门店继续营业，深圳也在2022年初受疫情影响较大，对公司房地产项目特别是临深片区的项目投资、施工进度、融资环境、销售节奏等等带来影响，为后续公司资金回笼带来较大压力。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对2022年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力

程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月07日	公司	其他	个人	个人	反映物管项目问题	不适用
2021年01月10日	公司	其他	个人	个人	询问融资安排及计划	不适用
2021年01月13日	公司	其他	个人	个人	询问观澜蚌岭城市更新项目情况	不适用
2021年01月14日	公司	其他	个人	个人	询问土地储备情况	不适用
2021年01月23日	公司	其他	个人	个人	询问公司分红情况	不适用
2021年01月26日	公司	其他	个人	个人	询问税费支出大幅增长原因	不适用
2021年01月27日	公司	其他	个人	个人	询问2020年年报披露时间	不适用
2021年02月02日	公司	其他	个人	个人	询问公司平均拿地价格	不适用
2021年02月07日	公司	其他	个人	个人	建议公司对B股进行处理	不适用
2021年03月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否采取劳务派遣或外包等用工方式	不适用
2021年03月20日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季度业绩预告披露时间	不适用
2021年03月22日	公司	其他	个人	个人	询问公司相关业务布局情况	不适用
2021年03月24日	公司	其他	个人	个人	询问公司城市更新项目布局情况	不适用
2021年04月01日	公司	实地调研	机构	兴业证券、万家基金、明亚基金等机构投资者	询问公司2020年年度报告、业务板块发展情况及未来规划等	详见公司于2021年4月1日在巨潮资讯网披露的《投资者关系活动记录表》(编号:2021-01)
2021年04月01日	公司	其他	个人	个人	询问归属于少数股东损益为负值的原因	不适用
2021年04月01日	公司	其他	个人	个人	询问经营性现金流减少的原因	不适用
2021年04月03日	公司	其他	个人	个人	询问国贸大厦项目建设情况	不适用
2021年04月11日	公司	其他	个人	个人	询问公司海口红旗镇土地开发情况	不适用
2021年04月19日	公司	其他	个人	个人	询问城市更新项目拿地情况	不适用
2021年04月21日	公司	其他	个人	个人	询问分红日期	不适用
2021年04月23日	公司	其他	个人	个人	询问利润集中在第四季度的原因	不适用
2021年04月23日	公司	其他	个人	个人	询问观澜蚌岭城市更新项目进展情况	不适用

2021年04月23日	公司	其他	个人	个人	询问分红日期	不适用
2021年04月30日	公司	其他	个人	个人	询问一季度业绩大幅上升的原因	不适用
2021年04月30日	公司	其他	个人	个人	询问筹资性现金流减少的原因	不适用
2021年05月07日	公司	其他	个人	个人	询问B股如何分红除息	不适用
2021年05月12日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务涉及范围领域	不适用
2021年05月12日	公司	其他	个人	个人	询问公司如何应对原材料上涨的影响	不适用
2021年05月13日	公司	其他	个人	个人	询问公司主营业务发展情况及未来规划	不适用
2021年05月14日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2021年05月19日	公司	其他	个人	个人	询问国资委国企改革情况	不适用
2021年05月19日	公司	其他	个人	个人	对公司发展提出建议	不适用
2021年05月20日	公司	其他	个人	个人	询问越南疫情对公司业绩的影响	不适用
2021年05月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司海南红旗镇土地情况	不适用
2021年05月31日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2021年06月07日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季度财务报表部分科目占比较大原因	不适用
2021年06月12日	公司	其他	个人	个人	询问公司和小鹏汽车合作现状	不适用
2021年06月16日	公司	其他	个人	个人	询问公司同业竞争解决方案	不适用
2021年06月27日	公司	其他	个人	个人	询问金领假日A栋销售情况	不适用
2021年07月03日	公司	其他	个人	个人	询问金领假日B、C栋销售情况	不适用
2021年07月13日	公司	其他	个人	个人	询问公司分红情况	不适用
2021年07月13日	公司	其他	个人	个人	询问公司应对土地政策变化的措施	不适用
2021年07月20日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务布局和未来规划情况	不适用
2021年07月21日	公司	其他	个人	个人	询问B股对A股是否有影响	不适用
2021年07月21日	公司	其他	个人	个人	询问福源工业区城市更新项目进展情况	不适用
2021年07月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司持有国贸大厦权益比例	不适用
2021年08月01日	公司	其他	个人	个人	询问公司园区综合开发运营布局情况	不适用
2021年08月04日	公司	其他	个人	个人	询问公司半年度业绩情况	不适用
2021年08月08日	公司	其他	个人	个人	询问公司应对房地产下行趋势对策	不适用
2021年08月08日	公司	其他	个人	个人	询问公司长租公寓套数	不适用
2021年08月12日	公司	其他	个人	个人	建议公司大股东适时收购优质资产	不适用
2021年08月16日	公司	其他	个人	个人	询问公司持有子公司股权情况	不适用
2021年08月17日	公司	其他	个人	个人	询问公司社会捐赠情况	不适用
2021年08月17日	公司	其他	个人	个人	询问公司所持物业情况	不适用
2021年08月18日	公司	其他	个人	个人	询问公司战略合作协议签署情况	不适用
2021年09月01日	公司	其他	个人	个人	询问公司长租公寓运营情况	不适用

2021年09月06日	公司	其他	个人	个人	询问公司参与粤港澳大湾区建设情况	不适用
2021年09月10日	公司	其他	个人	个人	询问大股东解决同业竞争承诺变更情况	不适用
2021年09月19日	公司	其他	个人	个人	询问公司土地储备情况	不适用
2021年09月20日	公司	其他	个人	个人	建议公司解决B股问题	不适用
2021年09月24日	公司	其他	个人	个人	询问公司项目建设情况	不适用
2021年09月29日	公司	其他	个人	个人	建议公司在分红机制上进行创新	不适用
2021年09月29日	公司	其他	个人	个人	询问公司海口红旗镇 土地开发情况	不适用
2021年09月29日	公司	其他	个人	个人	询问三季度业绩预告情况	不适用
2021年10月09日	公司	其他	个人	个人	询问三季度业绩预告情况	不适用
2021年10月13日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务发展战略	不适用
2021年11月08日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否有回购计划	不适用
2021年11月30日	公司	其他	个人	个人	询问金领假日A栋销售情况	不适用
2021年12月03日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否有招聘研发专家计划	不适用
2021年12月05日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务发展和深圳市外业务布局情况	不适用
2021年12月10日	公司	其他	个人	个人	询问公司光明土地开发情况	不适用
2021年12月17日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2021年12月28日	公司	其他	个人	个人	询问公司分红计划	不适用

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等有关规定，结合公司实际情况，对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《内幕信息知情人管理制度》及《信息披露事务管理规定》等进行修订，建立健全内部管理和控制制度。

公司遵循科学、精简、高效的原则，对部门机构设置进行调整，目前公司设党群办公室、董事会办公室、综合办公室（流程与信息化中心、信访办）、纪检监察室（审计部、监事会办公室）、人力资源部（培训中心）、财务管理部（结算中心）、投资发展部、经营管理部、设计管理部（技术中心）、成本合约部、工程管理部（安委会办公室）、产业运营办公室，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常高效运转。

公司一贯重视规范内幕信息管理工作，制定完善了包括《信息披露事务管理规定》、《审计委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》等一系列内控制度，确保公司信息披露真实、准确、完整。报告期内，公司严格按照证券监管要求开展信息披露、法人治理会议组织等工作，信息披露及时、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

公司根据市证监局要求开展上市公司质量自查工作，总结公司治理经验，及时发现公司运转中存在的不足并制定整改计划，深入开展公司治理，持续提高公司规范运作水平。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。业务方面，公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力；人员方面，公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同，公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方；资产方面，公司资产完整、独立、产权关系明确，不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东；机构方面，公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明、科学合理的内部控制体系；财务方面，本公司财务独立，有独立的财务部门、财务核算体系、财务管理制度和独立的财务账户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的 关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后 续计划

同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	注 1	注 2	注 3
------	------	-------------	----	-----	-----	-----

注 1: 根据深圳市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署, 深圳市国资委决定以新设合并的方式成立深投控, 合并深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及深圳市商贸投资控股公司。由此, 深投控依法承继深圳市建设投资控股公司以及深圳市投资管理公司持有的上市公司深物业 63.82% 的股权。2018 年 10 月 19 日, 深投控取得关于深物业股权的《证券过户登记确认书》, 完成深物业股权过户。深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)有限公司(以下简称“深圳城建”)、深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深深房”)以及深物业均存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形, 属于同一行业, 存在同业竞争的情形。

注 2: 为避免同业竞争, 深投控作出承诺: 1. 关于深圳城建的同业竞争解决方案: 在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间, 对于深圳城建现有的与上市公司存在同业竞争的业务, 深投控将在法律法规允许的范围内, 自深物业股权过户至深投控名下之日起 12 个月内, 适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案, 并在深物业股权过户至深投控名下之日起 3 年内实施完毕该方案, 以解决现存的同业竞争问题: (1) 深圳城建与上市公司间签署资产托管协议, 将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司, 同时确定定价公允的托管费用, 并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题; (2) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司; (3) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方; (4) 其他能够有效解决同业竞争问题, 并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前, 在上市公司以及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业, 以下统称“附属公司”)从事业务的过程中, 涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时, 深投控作为控股股东应当保持中立地位, 保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。2. 深深房同业竞争解决方案: 深深房自 2016 年 9 月 14 日因筹划重大资产重组停牌。根据深深房 2016 年 11 月 26 日公布的中信证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司各自出具的《关于深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司重大资产重组事项延期复牌的核查意见》, 重组方案为深深房拟以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司 100% 股权(以下简称“深深房重组”), 深深房重组完成后, 广州市凯隆置业有限公司将成为深深房的控股股东。若深深房重组顺利完成, 深投控将失去深深房控制权, 届时深深房与深物业间同业竞争问题将得到解决。若深深房本次重组因故终止, 对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务, 深投控将在法律法规允许的范围内, 自深深房本次重组终止并公告复牌之日起 12 个月内根据复牌当时的实际情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务, 同时在深深房重组终止并公告复牌之日起 3 年内实施完毕该方案并解决深物业与深深房间存在的同业竞争问题。3. 其他避免同业竞争的承诺: 在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间, 深投控其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域, 从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。深投控承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益, 从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺, 深投控将承担相应的法律责任, 包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

注 3: 深投控自做出相关承诺以来, 一直积极致力于履行承诺。在承诺期内, 深投控未以深物业控股股东的地位谋求不正当利益, 损害深物业及其股东的权益。在承诺期内, 深投控积极梳理深圳城建的相关资产和业务, 并致力于尽快制订解决与深物业同业竞争实际操作可行的方案, 深投控也积极推进深深房的重组事项。但考虑到客观情况, 深投控尚未能实现原避免同业竞争的承诺。深投控已于 2021 年 8 月 31 日重新做出了《关于变更避免同业竞争承诺的函》, 该承诺变更事项已经公司在 2021 年 9 月 27 日召开的 2021 年第一次临时股东大会批准。详见公司于 2021 年 9 月 11 日在巨潮资讯网披露的《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告》(公告编号: 2021-32 号)。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参	召开日期	披露日期	会议决议
------	------	------	------	------	------

		与比例			
2020 年年度股东大会	年度股东大会	61.23%	2021 年 04 月 21 日	2021 年 04 月 22 日	会议审议通过了《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度监事会工作报告》、《2020 年度报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2021 年度财务预算报告》、《关于 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《关于 2021 年度综合授信额度的议案》、《关于使用部分自有资金购买理财产品的议案》、《关于发行商业物业抵押资产支持证券化产品的议案》、《关于预计 2021 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2021-19 号的《2020 年度股东大会决议公告》。
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.33%	2021 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 28 日	会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》、《关于修订<股东大会议事规则>的议案》、《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的议案》、《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会独立董事的议案》、《关于公司第九届监事会换届选举的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2021-34 号的《2021 年第一次临时股东大会决议公告》。
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	4.87%	2021 年 12 月 29 日	2021 年 12 月 30 日	会议审议通过了《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司 100%股权暨关联交易的议案》、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业 100%股权暨关联交易的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2021-53 号的《2021 年第二次临时股东大会决议公告》。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	股票期权	被授予的限制性股票数量 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
刘声向	党委书记、董事长	现任	男	51	2018年06月15日	2024年09月26日								
王航军	董事、党委副书记、总经理	现任	男	56	2018年06月15日	2024年09月26日								
魏晓东	董事、党委副书记	现任	男	52	2018年06月15日	2024年09月26日								
沈雪英	董事、财务总监	现任	女	53	2018年06月15日	2024年09月26日								
王戈	董事	现任	男	51	2018年06月15日	2024年09月26日								
谢畅	董事	现任	男	50	2020年04月07日	2024年09月26日								
梅永红	独立董事	现任	男	58	2018年06月15日	2024年09月26日								
李东辉	独立董事	现任	男	50	2021年09月27日	2024年09月26日								
胡彩梅	独立董事	现任	女	40	2021年09月27日	2024年09月26日								
戴先华	监事会主席、纪委书记	现任	男	60	2018年06月15日	2024年09月26日								
张满华	监事	现任	男	47	2018年06月15日	2024年09月26日								
李清华	监事	现任	男	40	2018年06月15日	2024年09月26日								
王秋平	职工监事、国贸科技园执行董事、党委书记	现任	女	52	2018年06月15日	2024年09月26日								
顾伟敏	职工监事、纪检监察室主任、纪委副书记	现任	女	41	2018年06月15日	2024年09月26日								
陈鸿基	党委委员、副总经理	现任	男	53	2020年12月28日	2024年09月26日								

蔡丽莉	党委委员、副总经理	现任	女	50	2018年06月15日	2024年09月26日								
李鹏	党委委员、副总经理	现任	男	46	2018年06月15日	2024年09月26日								
张戈坚	党委委员、副总经理、董事会秘书	现任	男	47	2018年06月15日	2024年09月26日								
袁鸿昌	独立董事	离任	男	51	2017年04月14日	2021年09月27日								
李青原	独立董事	离任	男	45	2018年06月15日	2021年09月27日								
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
袁鸿昌	独立董事	任期满离任	2021年09月27日	任期届满离任
李青原	独立董事	任期满离任	2021年09月27日	任期届满离任

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事会成员：

刘声向先生 1971年8月出生，中共党员，教授级高级工程师，全国一级注册建造师，大学本科学历，工程硕士，高级管理人员工商管理硕士。1994年6月加入深圳市天健（集团）股份有限公司，历任深圳市市政工程总公司副总经理、总经理、党总支书记、天健（集团）公司副总经理。2013年6月加入深圳市路桥建设集团有限公司，任执行董事、党委书记、总经理。2017年9月至今任本公司党委书记、董事长（2018年6月）。兼任深圳市投控物业管理有限公司党委书记、执行董事、总经理（2018.08--2020.05），兼任中国深圳对外贸易（集团）有限公司党委书记、董事长（2020.03-至今）。刘声向先生曾荣获2001年深圳市优秀共产党员称号、2013年第十一届中国土木工程詹天佑奖、2015年深圳市五一劳动奖章，并担任深圳市第六次党代会党代表。

王航军先生 1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副局长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月加入本公司任副总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

魏晓东先生 1970年1月出生，中共党员，大学本科学历。魏晓东先生在深圳市政府部门工作多年，2008年进入深圳市国资委工作，历任深圳市国资委办公室副主任科员、主任科员，2014年6月任深圳市国资委办公室副主任，现任本公司董事、党委副书记、工会主席。

沈雪英女士 1969年10月出生，大学本科学历，经济学学士，高级会计师。沈雪英女士从事近三十年上市公司财务管理工作，1991年加入本公司财务部，历任本公司财务管理部科员、副经理，2007-2018年任本公司财务管理部经理，现任本公司董事、财务总监。

王戈先生 1971年10月出生，中共党员，高级工程师，大学本科学历，工学学士。王戈先生从事多年的企业管理工作，历任深圳市建安（集团）股份有限公司工程部副部长、部长，建安集团建筑市政公司经理、支部副书记，建安集团副总经理，董事、党委副书记、总经理等职，2017年3月至今任深圳市投资控股有限公司总工

程师。

谢畅先生 1971年11月出生，中共党员，工学学士，高级工程师、经济师、政工师。谢畅先生曾任深圳市建安（集团）股份有限公司党群工作部部长、纪委委员、资产管理部部长；深圳市赛百诺基因技术有限公司副总经理；深圳市对外劳动服务有限公司运营管理部部长、办公室主任、董事会秘书；深圳市人才交流服务中心有限公司办公室主任。2017年9月起任深圳市投资控股有限公司综合管理部部长，2020年4月起任本公司董事。

梅永红先生 1964年10月出生，中共党员，毕业于华中农业大学农学系农学专业，农学学士。历任科技部办公厅副主任兼调研室主任、科技部政策法规与体制改革司司长、山东济宁市市长等职。2015年9月至今任华大农业集团董事长，2018年8月至今任碧桂园集团副总裁兼碧桂园控股有限公司CEO。

李东辉先生 1972年6月出生，武汉大学经济学院审计系本科，澳大利亚新南威尔士大学商学院财务与金融学博士研究生毕业。曾任职中华人民共和国审计署金融司公务员、暨南大学管理学院执行院长，现任深圳大学经济学院财务金融学特聘教授、博士生导师、经济学院教授委员会主任。多篇文章发表在国际顶级期刊和中国国家重点权威学术刊物，被评为深圳市海外高层次“孔雀计划”人才、被聘为深圳市财政局高级职称评审委员会专家、深圳报业集团深新传播智库专家、国家自然科学基金评审人。

胡彩梅女士 1982年9月出生，管理学博士，经济学博士后，副教授，深圳市后备级人才。现任中国（深圳）综合开发研究院金融发展与国资国企研究所副所长，长期从事金融和国资国企领域政策研究与咨询，具有丰富的国资国企改革发展咨询经验。主持和参与国家、省部级科研项目多项，咨询课题50余项，研究成果多次被政府部门采纳和科研奖励。

监事会成员：

戴先华先生 1962年4月出生，博士研究生，中共党员。1986年至1989年中南财经政法大学商业经济系讲师；1992年至1997年任深圳商报社理论评论部编辑、副主任、主任编辑；1997年至2012年任深圳市国资（办）委资产管理处副处长，产权管理处调研员，办公室副主任、调研员，考核分配处调研员；2012年至今任本公司监事会主席；2020年起任纪委书记。

张满华先生 1975年2月出生，硕士研究生，中共党员。1992年至2004年，在中南大学学习和工作；2004年至2013年，曾任康佳集团股份有限公司投资发展中心高级经理、深圳聚龙光电有限公司董事会秘书、深超科技投资有限公司投资部部长；2013年至2018年，任深圳市投资控股有限公司战略发展部副部长，2018年至今任深圳市投资控股有限公司法律与风险管理部部长。

李清华先生 1982年4月出生，大学本科学历。2003年至2013年，任深圳德正信国际资产评估有限公司项目助理、项目经理、高级经理；2013年至2017年，任深圳市投资控股有限公司产权管理与法律事务部高级主管，2017年至今任深圳市投资控股有限公司审计部副部长。

王秋平女士 1970年1月出生，大学本科学历，中共党员，高级经济师。1992年至2015年，在本公司总经理办公室、计财部、经营管理部、发展管理部从事管理工作，2015年至2018年任国贸物业党委书记、副总经理、工会主席，2018年至2020年任国贸物业党委书记、总经理，2020年至2021年8月任国贸科技园党委书记、执行董事、总经理，现任国贸科技园党委书记、执行董事。

顾伟敏女士 1981年10月出生，硕士研究生，中共党员。2007年至2010年，在毕马威华振会计师事务所深圳分所从事外部审计工作；2011年至今，在本公司审计部（监事会办公室）从事审计工作，现任本公司纪委副书记、纪检监察室（审计部、监事会办公室）主任。

高级管理人员：

王航军先生 1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副局长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月加入本公司任副总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

陈鸿基先生 1968年5月出生，中共党员，研究生学历，哲学硕士。陈鸿基先生在深圳市政府部门工作多年，1998年1月加入深圳市建设投资控股公司，历任发展研究部部长、办公室副主任、党委办公室副主任、董事局秘书室主任。2004年10月加入深圳市投资控股有限公司，历任党群部部长、董事会办公室主任。2012年7月起

任深圳市城市建设开发（集团）有限公司副总经理。2020年12月起任本公司党委委员、副总经理。

蔡丽莉女士 1972年11月出生，中共党员，大学本科学历，经济学硕士。1995年起在深圳市国税局工作，曾任深圳市国税局征管和科技发展处副处长，深圳市福田区国税局党组成员、副局长，现任本公司党委委员、副总经理、财务负责人。

李 鹏先生 1976年5月出生，中共党员，本科学历，工学学士，中级经济师。1999年7月起在本公司从事经营管理工作，历任本公司发展管理部副经理、成本控制部经理，深圳市皇城地产有限公司党支部书记、副总经理，现任本公司党委委员、副总经理。

张戈坚先生 1975年9月出生，中共党员，硕士研究生学历，工商管理硕士，会计师、审计师。1997年7月起在本公司审计部从事内部审计工作；历任本公司审计部经理、监事、成本控制部经理，现任本公司党委委员、副总经理、董事会秘书。

沈雪英女士 1969年10月出生，中共党员，大学本科学历，经济学学士，高级会计师。沈雪英女士从事近三十年上市公司财务管理工作，1991年加入本公司财务部，历任本公司财务管理部科员、副经理，2007-2018年任本公司财务管理部经理，兼任中国深圳对外贸易（集团）有限公司财务总监（2020.03-至今）。现任本公司董事、财务总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王 戈	深圳市投资控股有限公司	总工程师	2017年03月01日		是
谢 畅	深圳市投资控股有限公司	综合管理部部长	2020年04月07日		是
张满华	深圳市投资控股有限公司	法律与风险管理部部长	2017年01月01日		是
李清华	深圳市投资控股有限公司	审计部副部长	2017年01月01日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘声向	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	党委书记、董事长	2020年03月01日		否
沈雪英	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	财务总监	2020年03月01日		否
梅永红	华大农业集团、碧桂园	华大农业董事长、碧桂园集团副总裁兼碧桂园控股有限公司 CEO	2015年09月01日		是
李东辉	深圳大学	特聘教授、博士生导师、经济学院教授委员会主任	2019年04月01日		是
胡彩梅	中国（深圳）综合开发研究院	金融发展与国资国企研究所副所长	2016年11月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2021年度经营目标责任书，采取经济指标、分类指标和评议指标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《深圳市物业发展（集团）股份有限公司高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》、《深圳市物业发展（集团）股份有限公司长效激励约束方案》等制度规定，由董事会完成年度考核后核定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘声向	党委书记、董事长	男	51	现任	213.03	否
王航军	董事、党委副书记、总经理	男	56	现任	206.23	否
魏晓东	董事、党委副书记	男	52	现任	178.86	否
沈雪英	董事、财务总监	女	53	现任	121.96	否
王 戈	董事	男	51	现任	0	是
谢 畅	董事	男	50	现任	0	是
梅永红	独立董事	男	58	现任	8	是
李东辉	独立董事	男	50	现任	2	否
胡彩梅	独立董事	女	40	现任	2	否
袁鸿昌	独立董事	男	51	离任	6	是
李青原	独立董事	男	45	离任	6	否
戴先华	监事会主席、纪委书记	男	60	现任	135.86	否
张满华	监事	男	47	现任	0	是
李清华	监事	男	40	现任	0	是
王秋平	职工监事、国贸科技园执行董事、党委书记	女	52	现任	66.95	否
顾伟敏	职工监事、纪检监察室主任、纪委副书记	女	41	现任	61.18	否
陈鸿基	党委委员、副总经理	男	53	现任	91.89	否
蔡丽莉	党委委员、副总经理	女	50	现任	169.54	否
李 鹏	党委委员、副总经理	男	46	现任	166.26	否
张戈坚	党委委员、副总经理、董事会秘书	男	47	现任	160.23	否
合计	--	--	--	--	1,595.99	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第 22 次会议	2021 年 03 月 30 日	2021 年 03 月 31 日	审议通过了《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年年报》、《2020 年度财务决算报告》、《2021 年度财务预算报告》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2021-08 号的《董事会决议公告》
第九届董事会第 23 次会议	2021 年 04 月 28 日	2021 年 04 月 29 日	审议通过了《公司 2021 年第一季度报告》，详见巨潮资讯网编号为 2021-21 号的《2021 年第一季度报告》全文
第九届董事会第 24 次会议	2021 年 08 月 27 日	2021 年 08 月 28 日	审议通过了《公司 2021 年半年度报告》，详见巨潮资讯网编号为 2021-25 号的《2021 年半年度报告》
第九届董事会第 25 次会议	2021 年 09 月 10 日	2021 年 09 月 11 日	审议通过了《关于公司第九届董事会换届选举的议案》、《关于修订〈公司章程〉及相关制度的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2021-28 号的《第九届董事会第 25 次会议决议公告》
第十届董事会第 1 次会议	2021 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 28 日	审议通过了《关于选举第十届董事会董事长的议案》、《关于选举第十届董事会各专门委员会委员的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2021-35 号的《第十届董事会第 1 次会议决议公告》
第十届董事会第 2 次会议	2021 年 10 月 15 日	2021 年 10 月 16 日	审议通过了《公司经营班子整体市场化选聘工作方案》
第十届董事会第 3 次会议	2021 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 30 日	审议通过了《公司 2021 年第三季度报告》，详见巨潮资讯网编号为 2021-41 号的《2021 年第三季度报告》
第十届董事会第 4 次会议	2021 年 12 月 03 日	2021 年 12 月 04 日	审议通过了《关于公司 2020 年度高管考核结果及运用方案的议案》、《关于公司经营班子任期考核结果及运用方案的议案》、《关于兑现 2020 年度长效激励奖金的议案》
第十届董事会第 5 次会议	2021 年 12 月 13 日	2021 年 12 月 14 日	审议通过了《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2021-44 号的《第十届董事会第 5 次会议决议公告》

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应	现场出席董	以通讯方式	委托出席董	缺席董事	是否连续两次	出席股东

	参加董事会 次数	事会次数	参加董事会 次数	事会次数	会次数	未亲自参加董 事会会议	大会次数
刘声向	9	4	5	0	0	否	3
王航军	9	4	5	0	0	否	3
魏晓东	9	4	5	0	0	否	3
沈雪英	9	4	5	0	0	否	3
王戈	9	4	5	0	0	否	3
谢畅	9	4	5	0	0	否	3
梅永红	9	4	5	0	0	否	3
李东辉	5	2	3	0	0	否	1
胡彩梅	5	2	3	0	0	否	1
袁鸿昌	4	2	2	0	0	否	2
李青原	4	2	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》及相关法律、法规等有关规定和要求，积极出席董事会、股东大会，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略发展与投资决策委员会	刘声向、王航军、王戈、谢畅、魏晓东	0	不适用	不适用	不适用	指导公司“十四五”战略规划编制工作等。	

审计委员会	李青原（离任）、李东辉、王航军、魏晓东、梅永红、袁鸿昌（离任）、胡彩梅	4	2021年03月19日	审核续聘会计师事务所事项。	同意	监督外部审计机构和公司内部审计工作，监督公司内部控制制度执行情况，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通等。
			2021年04月26日	1.审核公司2020年度审计工作报告及2021年度审计工作计划；2.审核公司2021年度第一季度内部审计工作开展情况；3.审阅关于公司2020年提供担保、关联交易等事项的检查报告。	同意	
			2021年09月10日	1.审核公司2021年度第二季度内部审计工作开展情况；2.审阅关于公司2021年上半年提供担保等事项的检查报告。	同意	
			2021年10月29日	审核公司2021年度第三季度内部审计工作开展情况	同意	
薪酬与考核委员会	袁鸿昌（离任）、胡彩梅、刘声向、沈雪英、梅永红、李青原（离任）、李东辉、谢畅（注1）	2	2021年05月31日	审议集团公司2020年度绩效考核结果。	同意	研究公司董事及高级管理人员的考核标准、薪酬政策与方案，监督公司董事及高级管理人员履行职责情况，对公司董事及高级管理人员进行年度绩效考核并提出建议等。
			2021年11月08日	1.审议《2020年度集团高级管理人员经营业绩考核工作方案》及《深物业集团经营班子任期考核工作方案》；2.审核《2020年度个人述职报告》及《经营班子任期述职报告》；3.审核《深物业集团高级管理人员年度绩效目标完成情况表》；4.审议2020年度高管考核附加项及否决项；5.审议年度暨任期高管考核评分人员名单。	同意	
提名委员会	梅永红、刘声向、王戈、袁鸿昌（离任）、李青原（离任）、胡彩梅、李东辉	4	2021年03月20日	核实与审查张戈坚先生担任公司董事会秘书的资格	同意	研究董事会及下设专门委员会规模与构成并向董事会提出建议等。
			2021年09月06日	核实与审查公司第十届董事会候选人的资格	同意	
			2021年09月27日	核实与审查张戈坚先生担任公司董事会秘书的资格	同意	
			2021年12月16日	审查公司经营班子述职竞聘结果暨拟聘任高级管理人员	同意	

注1：经第十届董事会第3次会议审议通过，谢畅先生自2021年10月29日起任薪酬与考核委员会委员，同时刘声向先生不再担任薪酬与考核委员会委员职务。

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	102
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	7,556
报告期末在职员工的数量合计（人）	7,658
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,658
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	5,420
销售人员	157
技术人员	1,302
财务人员	191
行政人员	403
管理人员	185
合计	7,658
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上文化程度	3,127
高中及以下文化程度	4,531
合计	7,658

2、薪酬政策

2021年，集团公司根据企业发展战略要求，坚持集团内部行业化、行业市场化的薪酬原则，对标同行业市场薪酬水平，在借鉴外部经验的同时多方论证，大胆革新，稳步推进下属企业收入分配制度改革优化，完善薪酬绩效管理体系，逐步建立增量分享机制，并根据市场化原则对下属公司的组织架构设计、部门职能划分、定岗定编、薪酬绩效制度进行了研究修订。

3、培训计划

2021年，集团公司坚持完善员工多层次培训学习制度，结合经营发展需要制订培训计划，采用内训和外部培训相结合的方式，围绕房地产专业课程、综合管理能力、岗位技能提升等课程，组织全员按计划分层级参加培训，提高员工队伍的专业素养、业务能力和执行力，强化对依法治企、按章办事的理解和自觉性，谋求企业与员工的共同成长，实现企业可持续健康发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	6.80
分配预案的股本基数（股）	595,979,092
现金分红金额（元）（含税）	405,265,782.56
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	405,265,782.56
可分配利润（元）	1,337,497,586.41
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内公司按照《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制工作指引》及公司实际情况，建立健全和有效实施内部控制，确保企业经营管理合法合规，保障经营运作程序科学合理，促使各主要环节正常有序。公司董事会全面负责公司内部控制制度的制定、实施和完善，并定期对内部控制情况进行检查和效果评估；董事会也是公司全面风险管理工作的最高决策机构及最终责任者，对公司全面风险管理的有效性负责。董事会下设审计委员会，审计委员会向董事会负责并直接接受董事会领导；审计委员会通过内部审计部门，开展监督检查内部控制制度执行情况、评价内部控制有效性、提出完善内部控制和纠正错弊的建议等工作。监事会对内部控制执行及风险管理体系的建立、健全及执行情况进行监督检查。

2021年,为贯彻落实深国资委函[2021]81号《关于做好2021年市属国有企业内部控制体系建设与监督工作有关事项的通知》关于推进企业管理体系和管理能力现代化、完善企业内部控制体系、进一步提升企业抗风险能力等相关要求,以及实现公司统一规范化管理及未来发展对规范公司财务管理和会计核算的需要,公司启动了风险管理与内部控制体系优化和财务管理体系标准化项目,年内已基本完成财务管理体系标准化工作,风险及内控体系优化框架也已基本搭建完成,将于2022年完成对应成果验收工作并组织落地实施。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市设施之家科技有限公司	1.落实财务监管; 2.强化业务协同。	1.2021年9月集团将设施之家纳入财务监管; 2.业务方面,设施之家与国贸物业开展数字化规划、标准体系建设及部分物管项目的前介服务合作。	无	无	无	无

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022年03月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷的迹象包括: 1.控制环境无效; 2.公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为;3.公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报,而公司内部控制运行过程中未能发现; 4.公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正; 5.公司审计委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。</p> <p>重要缺陷的迹象包括: 1.未依照公认会计准则选择和应用会计政策;2.未建立反舞弊程序和控制措施; 3.对于非常规或特殊</p>	<p>重大缺陷的迹象包括: 1.严重违反国家法律、法规,导致重大诉讼,或导致监管机构的调查、责令停业整顿、追究刑事责任或撤换高级管理人员; 2. 公司董事、监事、高级管理层及主要技术人员发生非正常重大变化; 3. 公司内部缺乏民主的决策程序或程序不科学,导致重大决策失误; 4. 核心管理人员或核心技术人员严重流失; 5. 媒体频现恶性负面新闻,涉及面广且负面影响一直未能消除; 6. 公司重要业务缺乏制度控制或制度</p>

	<p>交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制;</p> <p>4.对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标; 5.内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。</p> <p>一般缺陷: 除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>系统失效,给公司生产经营造成重大影响; 7.内部控制评价的重大缺陷未得到整改; 8.其他对公司产生重大影响的负面情形。</p> <p>重要缺陷的迹象包括: 1.公司民主决策程序存在但不够完善,影响公司生产经营; 2.违反公司内部规章,造成重要损失; 3.公司被媒体曝光负面新闻,给公司造成重大影响; 4.重要业务制度或系统存在重要缺陷,未进行整改; 5.其他对公司产生较大影响的负面情形。</p> <p>一般缺陷: 除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷: 营业收入潜在错报\geq公司合并会计报表营业收入的 1.00%, 资产总额潜在错报\geq公司合并会计报表资产总额的 0.40%, 净资产潜在错报\geq公司合并会计报表净资产额的 1.00%;</p> <p>重要缺陷: 公司合并会计报表营业收入的 0.50%\leq错报$<$公司合并报表营业收入的 1.00%, 公司合并会计报表资产总额 0.20%\leq错报$<$公司合并会计报表资产总额 0.40%, 公司合并会计报表净资产额的 0.50%\leq错报$<$公司合并会计报表净资产额的 1.00%;</p> <p>一般缺陷: 营业收入错报$<$公司合并会计报表营业收入的 0.50%, 资产总额错报$<$公司合并会计报表资产总额 0.20%, 净资产错报$<$公司合并会计报表净资产额的 0.50%。</p>	<p>重大缺陷: 直接财产损失金额\geq上年度净资产额的 1.00%;</p> <p>重要缺陷: 上年度净资产额的 0.5%\leq直接财产损失金额$<$上年度净资产额的 1.00%;</p> <p>一般缺陷: 直接财产损失金额$<$上年度净资产额的 0.5%。</p>
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为,深物业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2021年公司参加了上市公司治理专项行动自查活动，公司领导高度重视，根据证监局相关自查要求逐条进行自查。本次治理自查过程中发现一个问题：公司存在单一股东及其一致行动人拥有权益的股份比例在30%及以上，但未按照规定在章程中强制采取累积投票制度情形。

整改措施如下：2021年9月10日公司召开第九届董事会第25次会议，9月27日召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了修订《公司章程》的议案，将章程第八十四条：“股东大会就选举董事、监事进行表决时，可以实行累积投票制”修改为“股东大会就选举董事、监事进行表决时，应当实行累积投票制”，并相应修订了《股东大会议事规则》，详见巨潮资讯网上编号为2021-33号的《<公司章程>及相关制度修订比对表》。报告期内已完成整改。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司高度重视环境保护工作，严格贯彻及落实相关法律法规，报告期内未发生重大环保违规事件，亦未受到环保行政处罚。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及公司下属子公司均不属于环境保护部门公示的重点排污单位。

二、社会责任情况

深物业集团自成立以来，坚持以诚信、勇于担当、发展共赢理念造福社会。企业积极履行社会责任，始终将回报社会作为企业重要发展理念，严格履行法定社会责任，积极履行道义社会责任，把实现经济效益和社会效益统一起来，努力塑造优秀企业形象。2021年履行社会责任情况如下：

（一）开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚

深物业集团党委积极响应党中央和国务院关于深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚的号召，贯彻落实市国资委工作部署，组织开展消费扶贫行动，全年消费帮扶约145万，用心用情助力中央消费扶贫政策。

（二）走访慰问重病困难员工

为确保集团困难党员、困难员工过一个温暖祥和的春节，2021年1月29日，深物业集团党委开展春节前慰问困难员工座谈会。集团党委书记、董事长刘声向，党委副书记、总经理王航军，党委副书记、工会主席魏晓东等领导为困难党员、困难员工代表送上慰问品、慰问金，约10.2万元。

座谈会上，参会领导与困难员工代表亲切交谈，详细了解他们的生活状况和实际困难，倾听他们的意见和心声，鼓励他们保持乐观向上的心态，积极面对困难、面对生活，树立战胜困难的信心。集团党委书记、董事长刘声向介绍了集团2020年取得的各项成绩以及“十四五”战略规划，肯定了大家立足岗位履职尽责，攻坚克难，为集团发展作出的积极贡献。他强调，集团在发展过程中要积极构建和谐企业，及时了解困难员工生活情况，摸查他们的实际困难，尽力为他们排忧解难，让他们切实感受到企业大家庭的温暖。

（三）开展无偿献血活动庆祝建党100周年

6月29日，深圳市血液中心、国贸美生活公司国贸大厦联合支部、中国银行深圳分行罗湖管辖支行党委精心组织筹备，联合举办第十届“红色旗帜、红色行动”无偿献血公益活动，广大党员、团员、义工及热心群众积极响应，踊跃参加无偿献血庆祝建党100周年。

按照疫情防控要求，本次献血活动采取分时段到场献血的方式，保证人员分流，献血人员在医护人员和志愿者的协助下，有序进行登记填写，疫苗接种询问、血压测量、采血检验等准备工作。献血者中既有长期坚持献血的“老将”，又有首次参加献血的“新兵”，更有参加过历届活动的献血者驱车几十公里专程参加献血活动。活动当天，共有献血者124人，成功献血

108人，献血总量为39150毫升。

国贸美生活公司党委每年坚持开展“红色旗帜·红色行动”主题党建公益活动来纪念党的生日，让党员义工在争当先锋中发挥模范作用，活动得到了国贸大厦业主和租户、人民南商业片区、嘉北社区工作站各级党组织及各界群众的积极响应，已成为“书记抓项目，支部创品牌，党员争先锋”党建特色项目。该活动已连续举办十年，历年来参与无偿献血人数800多人次，无偿献血总量超过30万毫升。

（四）深物业集团所属国贸物业公司党委开展全国性公益献血月活动

为庆祝建党百年，践行“我为群众办实事”实践活动，进一步传播深圳志愿服务精神，深化“一企一品”党建特色品牌建设，深物业集团所属国贸物业公司党委自7月份起，以第十届“红色旗帜、红色行动”为主题，组织所属各地企业开展全国性公益献血月活动，为缓解疫情期间用血紧缺作出积极奉献。

为爱逆行、与爱同行，公司党委以深圳为中心，所属各异地企业党员、群众积极响应，共有11家公司开展献血活动，参与人数共计476人，成功献血385人，献血总量达135200ml。公司将继续践行初心使命，发挥企业业务优势，夯实企业党建品牌，持续推行无偿献血工作，履行企业社会责任，为社会无偿献血事业贡献力量。

（五）千里驰援扬州共抗疫情

扬州疫情发生后，深物业集团所属国贸物业平台公司按照集团统一安排和部署，于8月2日成立专项小组，紧急筹备防疫物资，组织集团物业板块国贸科技园公司、国贸美生活公司、产业园分公司、高新区分公司、深绿园林公司等共同支援防疫物资，共筹集十多台消杀设备、近1000公斤药品、5万多件防护用品等，集中运往扬州，以实际行动为扬州抗击疫情贡献力量。

（六）取得的社会荣誉

深圳市罗湖区委根据《广东省评比达标工作协调小组办公室关于深圳市委、市政府申报表表彰奖励项目的复函》要求，表彰一批在罗湖区改革项目实施中表现突出的先进集体和先进个人，深物业集团勇当改革尖兵、争做创新发展先行者，以生动的改革经营实践获评“罗湖区改革创新奖先进集体”。

广东省质量协会公布2021年广东省质量标杆典型评选结果，经广东省各地市质协、行业协会推荐、材料评审等环节，深物业集团所属国贸物业公司凭借报送作品《深圳市国贸物业管理有限公司践行质量管理方针的管理经验》，荣获“2021年广东省质量标杆企业”称号。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

深物业集团党委积极响应党中央和国务院关于深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚的号召，贯彻落实市国资委工作部署，组织开展消费扶贫行动，全年消费帮扶约145万，用心用情助力中央消费扶贫政策。

除此之外，公司报告年度暂未开展其他巩固脱贫攻坚成果、乡村振兴工作，也暂无后续计划。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)公司、控股子公司深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形,与上市公司归属于同一行业,与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争,深投控作出承诺 ¹ 。	2018年09月06日	3年	正常履行中 ²
	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为减少及规范与上市公司之间发生的关联交易,深投控作出承诺 ³ 。	2018年09月06日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	深投控与本公司就深圳市投控物业管理有限公司100%股权转让事宜签订股权转让合同,合同作出相关业绩承诺约定 ⁴ 。	2019年09月23日	3年	正常履行中
承诺是否按时履行	是					

注 1: 深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)公司、控股子公司深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形,与上市公司归属于同一行业,与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争,深投控承诺如下: 1.关于深圳城建的同业竞争解决方案:在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间,对于深圳城建现有的与上市公司存在同业竞争的业务,深投控将在法律法规允许的范围内,自深物业股权过户至深投控名下之日起12个月内,适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案,并在深物业股权过户至深投控名下之日起3年内实施完毕该方案,以解决现存的同业竞争问题:(1)深圳城建与上市公司间签署资产托管协议,将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司,同时确定定价公允的托管费用,并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题;(2)将与上市公司

存在直接竞争关系的资产注入上市公司；（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，深投控作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。2.深深房同业竞争解决方案：2016年9月14日，深深房因筹划重大资产重组停牌。根据深深房2016年11月26日公布的中信证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司各自出具的《关于深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司重大资产重组事项延期复牌的核查意见》，重组方案为深深房拟以发行A股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司100%股权（以下简称“深深房本次重组”）。2020年11月9日，深深房发布公告称，基于目前市场环境，现阶段持续推进重大资产重组的条件尚未成熟，为切实维护公司及全体股东利益，决定终止此次交易事项。交易终止后，深投控仍是深深房的控股股东。对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深深房本次重组终止并公告复牌之日起12个月内根据复牌当时的实际情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务，同时在深深房本次重组终止并公告复牌之日起3年内实施完毕该方案并解决深物业与深深房存在的同业竞争问题。3.其他避免同业竞争的承诺：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，深投控其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。深投控承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

注2：深投控自做出相关承诺以来，一直积极致力于履行承诺。在承诺期内，深投控未以深物业控股股东的地位谋求不正当利益，损害深物业及其股东的权益。在承诺期内，深投控积极梳理深圳城建的相关资产和业务，并致力于尽快制订解决与深物业同业竞争实际操作可行的方案，深投控也积极推进深深房的重组事项。但考虑到客观情况，深投控尚未能实现原避免同业竞争的承诺。深投控已于2021年8月31日重新做出了《关于变更避免同业竞争承诺的函》，该承诺变更事项已经公司在2021年9月27日召开的2021年第一次临时股东大会批准。详见公司于2021年9月11日在巨潮资讯网披露的《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2021-32号）。

注3：为减少及规范与上市公司之间发生的关联交易，深投控承诺，在作为上市公司控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间：1. 深投控及其控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；2. 深投控承诺不利用控股股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出可能损害上市公司其他股东合法权益的决议；3. 深投控或其附属公司将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，深投控或其附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与上市公司进行交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；4. 深投控或其附属公司将严格按照上市公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务；5. 深投控或其附属公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。6. 对于现存的与上市公司间关联交易，深投控承诺在法律法规允许的范围内，在公司股份过户至深投控名下之日起12个月内，确定合理的关联交易解决方案，并在公司股份过户至深投控名下之日起5年内实施完毕该方案，以彻底解决该等关联交易问题。具体形式包括：（1）现有关联交易合同执行到期后不再续约，如届时根据上市公司经营需要确有必要续约的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（2）具备实现可能的前提下，终止现执行合同，并采取市场化公开招标等方式，重新就该等关联交易涉及服务事项进行市场询价，确定合适的服务提供商，如涉及到关联交易的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（3）现有仍在执行的关联交易合同中存在重新协商定价可能的，进行重新协商定价，重新定价后合同金额符合市场价格水平，且不低于现执行合同金额，同时严格按照关联交易程序履行相关决策程序；（4）其他能够减少并最终消除现存非必须关联交易的合理措施。7. 若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

注4：深投控与本公司就深圳市投控物业管理有限公司100%股权转让事宜签订股权转让合同，合同约定：1.深投控承诺，投控物业2019-2021年三年累计净利润（扣除非经常性损益后的净利润）不低于本次交易股权转让款18%的数额，即三年累计净利润 \geq 股权转让款*18%。上述净利润以投控物业经审计财务报告确定的数额为准。2.投控物业累计三年净利润未达到上述承诺额度的，深投控应就不足部分全额补偿支付给本公司，补偿方式为现金补偿。投控物业累计三年净利润（扣除非经常性损益后的净利润）超过上述承诺额度的，本公司不予退还。3.深投控需履行业绩补偿义务的，应在收到本公司补偿通知书之日起30日内，完成业绩补偿支付义务，具体交付方式双方另行约定。如深投控延迟支付业绩补偿款的，每延迟一日，向本公司支付未付款项的日万分之三的违约金。若逾期付款超过90日的，则本公司有权解除合同。2019年11月27日，公司办理完成投控物业100%股权转让事宜的相关工商变更登记手续。根据《股权转让合同》的约定及审计报告对过渡期损益的审计结果，双方确认本次股权转让的最终价格为人民币1,027,382,513.56元。截至目前，公司正在对投控物业开展审计工作，如有相关进展，将及时履行信息披露义务。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

会计政策的变更：本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新租赁准则，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认“使用权资产”和“租赁负债”，若支付期间一年以内则列报在“一年内到期的非流动负债”。	合并资产负债表：2021年1月1日“使用权资产”列示金额39,209,648.76元，“租赁负债”列示金额29,410,564.00元，“一年内到期的非流动负债”列示金额9,799,084.76元； 2021年12月31日“使用权资产”列示金额71,472,680.73元，“租赁负债”列示金额83,081,182.89元，“一年内到期的非流动负债”列示金额14,940,651.36元。 母公司资产负债表：2021年1月1日“使用权资产”列示金额1,523,310.37元，“租赁负债”列示金额1,274,783.02元，“一年内到期的非流动负债”列示金额248,527.35元。2021年12月31日“使用权资产”列示金额4,075,422.31元，“租赁负债”列示金额2,976,367.29元，“一年内到期的非流动负债”列示金额1,329,083.27元。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十节财务报告八。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	84
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	黎明 陈子涵 徐平
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	黎明：2 年 陈子涵：2 年 徐平：1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司因内控审计需要，聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用15万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露 日期	披露 索引
深圳市南山区软件园第四届业主委员会（申请人）与深圳市国贸科技园	4,520.93	是	目前第一次开庭结束后，仲裁双方对于涉及金额数目有争议，已申请第三	暂无	暂无		

服务有限公司(被申请人1)、高新区分公司(被申请人2)软件园一期物业合同纠纷仲裁案,申请人申请裁决被申请人1、2返还业主公共收益并承担律师费。			方审计机构审计,现审计工作已结束,正向争议双方征求反馈意见,并于近期出具审计报告终稿。				
深圳市荣耀房地产开发有限公司(原告)诉深圳市和润翔贸易有限公司(被告)房屋拆迁补偿合同纠纷,荣耀公司在支付拆迁补偿后,和润翔公司未依照约定办理相关房产的不动产权证书注销工作,影响荣耀公司的开发建设进度。	20,000	否	已采取财产保全措施,案件审理中。	暂无	暂无		
深圳市柒天阳光酒店管理有限公司(原告)诉深圳市物业发展(集团)股份有限公司(被告)房屋租赁合同纠纷,要求被告支付搬迁房屋室内装饰装修补偿费、租赁房屋搬迁费并返还租赁房屋补助费等。	1,144	否	一审判决原告深圳市柒天阳光酒店管理有限公司应自本判决生效之日起十日内向被告深圳市物业发展(集团)股份有限公司支付租金1050913.6元;驳回原告深圳市柒天阳光酒店管理有限公司的全部诉讼请求;驳回被告深圳市物业发展(集团)股份有限公司的其余反诉请求。深圳市柒天阳光酒店管理有限公司已提起上诉。	暂无	暂无		
其他合同诉讼纠纷汇总	16,155	见第十节财务报告十四、2部分	见第十节财务报告十四、2部分	见第十节财务报告十四、2部分	见第十节财务报告十四、2部分		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	5,633.77	4.76%	5,500	是	现金	5,633.77	2021年03月30日	巨潮资讯网公告编号为
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	购买商品和提供劳务的关联交易	管理服务	市场原则	协议价	7,912.17	8.18%	8,000	否	现金	7912.17	2021年03月30日	2021-11号的《2021年度日常关联交易预计公告》
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	承租	房屋委托管理服务	市场原则	协议价	6827.21	38.73%	5,790	是	现金	6827.21	2021年03月30日	《2021年度日常关联交易预计公告》
合计				--	--	20373.15	--	19,290	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2021年，公司预计发生日常关联交易总金额为21,468万元，实际发生日常关联交易总金额为22,666万元，超出金额未达到披露标准。详见与本报告同日披露的《2022年度日常关联交易预计公告》。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用。									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期收回 金额(万 元)	利率	本期利 息(万 元)	期末余额 (万元)
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	40,150					40,150
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,047.29					33,047.29
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	3,579.67	300				3,879.67
深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

(一) 关于签订《委托经营管理协议》暨关联交易的事项

报告期内,公司全资子公司深圳市深物业商业运营有限公司与控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司深圳市深投物业发展有限公司签订了《委托经营管理协议》,深投发展将其受深投控委托管理的81775.57平方米物业转托给商业运营公司经营管理。本次交易有助于推进历史遗留问题处理,提高国有资产运营管理效率,有利于提高公司运营管理能力,符合公司长远利益。详见公司于2021年3月31日在巨潮资讯网披露的《关于签订<委托经营管理协议>暨关联交易的公告》(公告编号:2021-13号)。

(二) 关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司及深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的事项

报告期内,为有效提升物业管理板块整体市场竞争力,打造深圳市属标杆性物业管理平台,进一步做大做强公司物业管理业务,增强上市公司发展后劲,公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司拟以现金方式收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司、深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司100%股权。上述事项已经公司第十届董事会第5次会议和公司2021年第二次临时股东大会审议通过。详见公司分别于2021年12月14日和12月24日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》(公告编号:2021-45号)、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》(公告编号:2021-46号)、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的公告》(公告编号:2021-47号)和《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-50号)、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-51号)、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2021-52号)。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于签订《委托经营管理协议》暨关联交易的公告	2021年03月31日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告	2021年12月14日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告	2021年12月14日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的公告	2021年12月14日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告	2021年12月24日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告	2021年12月24日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告	2021年12月24日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年10月18日	500,000	2019年11月27日	336,547	连带责任保证	保证金		2019.11.27-2024.11.20	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						36,576

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	500,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	336,537							
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)				报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						36,576
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		500,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						336,537
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				75.02%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				336,537						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				336,537						

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）关于越南子公司完成注册登记的事项

公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司拟在越南海防市的中国·越南（深圳-海防）经济贸易合作区投资设立全资子公司，开展园区物业管理服务，注册资本为20万美元。报告期内，越南子公司完成了注册登记，并收到由越南海防市计划与投资厅经营登记室颁发的《企业登记证书》。详见公司于2021年1月6日在巨潮资讯网披露的《关于越南子公司完成注册登记的公告》（公告编号：2021-01号）。

（二）关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的事项

报告期内，公司控股股东深圳市投资控股有限公司决定将其持有的公司38,037,890股无限售流通A股股份（占公司总股本的6.382%）无偿划转至深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。本次股份划转前后，公司控股股东、实际控制人未发生变化。上述国有股份无偿划转的股份过户登记手续已于3月15日办理完毕。详见公司分别于2021年1月29日、3月18日在巨潮资讯网披露的《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的提示性公告》（公告编号：2021-02号）、《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金完成过户登记的公告》（公告编号：2021-05号）。

（三）关于全资子公司竞得土地使用权的事项

2021年8月27日，公司全资子公司深圳市深物业城市更新有限公司在东莞市公共资源交易网举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让中，成为东莞市虎门镇2021WR023号建设用地使用权的竞得入选人。2021年9月2日，城市更新公司与东莞市公共资源交易中心签订了《成交结果确认书》，以人民币2,070,606,666元价格竞得该地块。详见公司于2021年9月3日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司竞得土地使用权的公告》（公告编号：2021-27号）。

（四）关于董事会、监事会完成换届选举的事项

公司于2021年9月27日召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于公司第九届董事会换届选举暨提名公司第十届董事会独立董事的议案》以及《关于公司第九届监事会换届选举的议案》，同时，公司已于2021年9月8日召开第七届职工代表大会第三次会议选举出公司第十届监事会职工代表监事，圆满完成了公司第十届董事会、监事会换届选举。详见公司于2021年9月28日在巨潮资讯网披露的《关于董事会、监事会完成换届选举暨聘任公司董事会秘书及证券事务代表的公告》（公告编号：2021-37号）。

（五）关于竞得土地使用权的事项

2021年11月25日，公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币162,100万元的成交价格公开竞得深圳市光明A606-0258号地块的国有土地使用权。此次竞得土地使用权将有效补充公司土地储备，为进一步做大做强公司主业、推动房地产业务板块可持续发展提供资源保障。详见公司于2021年11月26日在巨潮资讯网披露的《关于竞得土地使用权的公告》（公告编号：2021-43号）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,898,306	0.32%	0	0	0	0	0	1,898,306	0.32%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	3,326	0.00%	0	0	0	0	0	3,326	0.00%
3、其他内资持股	1,894,980	0.32%	0	0	0	0	0	1,894,980	0.32%
其中：境内法人持股	1,894,980	0.32%	0	0	0	0	0	1,894,980	0.32%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	594,080,786	99.68%	0	0	0	0	0	594,080,786	99.68%
1、人民币普通股	526,475,543	88.34%	0	0	0	0	0	526,475,543	88.34%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%	0	0	0	0	0	67,605,243	11.34%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	595,979,092	100.00%	0	0	0	0	0	595,979,092	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

报告期内，公司控股股东深投控将其持有的本公司38,037,890股无限售流通A股普通股（占公司总股本6.382%），无偿划

转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。深圳市国有股权经营管理有限公司为深投控为履行对划转的国有股权实施专户管理而新设的全资子公司。本次股份划转前后，公司控股股东、实际控制人未发生变化。详见本公司于2021年1月29日披露的《关于控股股东部分国有股权无偿划转充实社保基金的提示性公告》（公告编号：2021-02）。上述国有股份无偿划转的股份过户登记手续已于3月15日办理完毕。

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,113	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	46,391	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	50.57%	301,414,637	-38,037,890	3,326	301,411,311		
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	38,037,890	0	38,037,890		
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	3.90%	23,236,400	-6,561,900	0	23,236,400		
香港中央结算有限	境外法人	0.69%	4,136,333	2,261,510	0	4,136,333		

公司								
李欣益	境内自然人	0.60%	3,550,100	3,550,100	0	3,550,100		
段少腾	境内自然人	0.29%	1,755,565	137,000	0	1,755,565		
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	0	1,730,300	0		
杨耀初	境内自然人	0.25%	1,500,384	0	0	1,500,384		
吴闻凯	境内自然人	0.21%	1,252,800	1,252,800	0	1,252,800		
苏伟鹏	境内自然人	0.19%	1,120,300	1,120,300	0	1,120,300		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	301,411,311	人民币普通股	301,411,311					
深圳市国有股权经营管理有限公司	38,037,890	人民币普通股	38,037,890					
中国东方资产管理股份有限公司	23,236,400	人民币普通股	23,236,400					
香港中央结算有限公司	4,136,333	人民币普通股	4,136,333					
李欣益	3,550,100	人民币普通股	3,550,100					
段少腾	1,755,565	人民币普通股	1,755,565					
杨耀初	1,500,384	境内上市外资股	1,500,384					
吴闻凯	1,252,800	人民币普通股	1,252,800					
苏伟鹏	1,120,300	人民币普通股	1,120,300					
麦富容	1,103,096	境内上市外资股	1,103,096					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	无。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市投资控股有限公司	何建锋	2004年10月13日	914403007675664218	银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务 (以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营)。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	深纺织 A (000045)，持股数量 23,407 万股，持股比例：46.10%；深深房 A (000029)，持股数量 64,288 万股，持股比例：63.55%；深天地 A (000023)，持股数量 959 万股，持股比例：6.91%；中国平安 (601318)，持股数量 96,272 万股，持股比例：5.27%；国信证券 (002736)，持股数量 322311 万股，持股比例：33.53%；国泰君安 (601211)，A 股持股数量 60,943 万股，H 股持股 10,337 万股，总持股比例：8.00%；天音控股 (000829)，持股数量 19,503 万股，持股比例：18.89%；深圳国际 (00152)，持股数量 95,201 万股，持股比例：43.39%；通产丽星 (002243)，持股数量 60,482 万股，持股比例 49.96%；湾区发展 (00737)，持股数量 221,345 万股，持股比例 71.83%；英飞拓 (002528)，持股数量 31,583 万股，持股比例 26.35%；怡亚通 (002183)，持股数量 38,845 万股，持股比例 18.30%；深圳能源 (000027)，持股数量 677 万股，持股比例 0.14%；交通银行 (601328)，持股数量 952 万股，持股比例 0.01%；铁汉生态 (300197)，持股数量 11,398 万股，持股比例 4.84%；万科企业 (02202)，持股数量 7,727 万股，持股比例 0.67%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务

<p>深圳市人民政府国有资产监督管理委员会</p>	<p>王勇健</p>	<p>2004 年 07 月 01 日</p>	<p>K31728067</p> <p>(一) 贯彻执行国家、省、市有关国有资产管理的法律、法规, 起草国有资产管理的法规、规章和政策, 经批准后组织实施。拟订经营性国有资产的监管制度和办法并组织实施。(二) 根据市政府授权, 依照法律法规履行出资人职责, 依法维护国有资产出资人权益。(三) 负责所监管企业和委机关党的建设。(四) 承担监管市属企业国有资产的责任, 加强国有资产的管理工作, 进一步完善权利、义务和责任相统一, 管资产与管人、管事相结合的国有资产管理体制。(五) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任, 建立和完善国有资产保值增值指标体系, 制定考核标准, 通过统计、审计和稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管, 促进所监管企业履行社会责任。(六) 负责研究编制所监管国有企业改革发展的总体规划, 指导推进国有企业改革和重组, 推进现代企业制度建设, 开展国有资本运营, 推动国有经济布局 and 结构战略性调整, 发挥国有资本在国民安全和国民经济命脉等重要行业和关键领域的作用。(七) 指导推进所监管企业完善公司治理结构, 加强所监管企业董事会、监事会等建设, 形成职责明确、运转协调、有效制衡的治理机制。(八) 承担对所监管企业收入分配的管理工作, 规范所监管企业负责人收入分配、职务消费。(九) 按照市委的规定, 通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩, 建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制、完善经营者激励和约束制度。(十) 负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监, 按照企业负责人管理权限的规定, 负责所监管企业负责人的经济责任审计工作。(十一) 负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案, 纳入政府预算体系, 经批准后组织执行, 按规定收取所监管企业上交的国有资本收益。(十二) 负责有关集体企业改革、发展和资产管理的战略研究、政策制定和指导工作。(十三) 承办市政府及上级部门交办的其他事项。</p>
---------------------------	------------	-------------------------	---

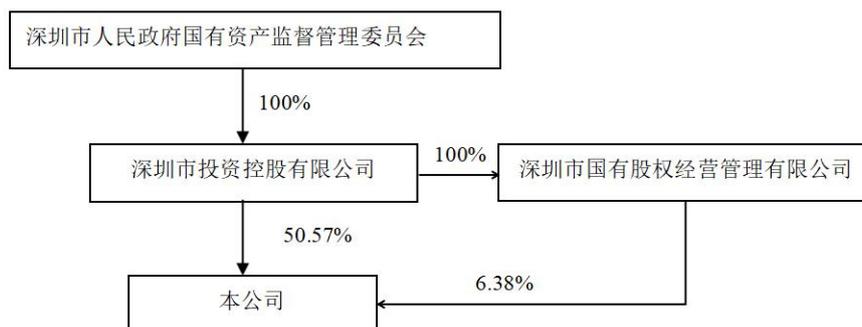
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	深圳机场、盐田港、深能源、深振业、深天健、特发信息等上市公司。
----------------------------	---------------------------------

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 03 月 29 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2022]16241 号
注册会计师姓名	黎明 陈子涵 徐平

审计报告正文

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展(集团)股份有限公司（以下简称“深物业集团”）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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，公允反映了深物业集团2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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，我们独立于深物业集团，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。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
<p>深物业集团2021年度实现房地产开发项目收入31.31亿元，占营业收入总额的69.70%。深物业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：(1) 房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格；(2) 签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明；(3) 发出收楼通知。</p> <p>房地产业务相关收入的确认与计量对深物业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。</p> <p>有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。</p>

报表附注三、(二十八)、六、(三十六)。	
2、土地增值税的计提	
<p>销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末, 管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算, 在作出估算的判断时, 主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释, 预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业集团在土地增值税汇算清缴时, 实际应付税金可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对房地产企业损益影响的重要性, 且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素, 因此, 我们将深物业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括:</p> <p>获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料, 复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。</p> <p>结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。</p> <p>结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。</p>

四、其他信息

深物业集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2021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, 管理层负责评估深物业集团的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对深物业集团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深物业集团不能持续经营。

(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) 就深物业集团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合并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。

天职业字[2022]16241号

中国·北京 二〇二二年三月三十日	中国注册会计师 (项目合伙人):	黎明
	中国注册会计师:	陈子涵
	中国注册会计师:	徐平

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,171,826,176.21	4,206,266,629.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	200,000.00	0.00
应收账款	271,529,528.64	187,697,631.47
应收款项融资		
预付款项	70,897,468.33	50,543,422.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	826,857,046.54	789,050,350.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,123,926,016.15	5,312,489,258.20
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	54,162,450.68	48,991,965.92
流动资产合计	12,519,398,686.55	10,595,039,258.27
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	23,831,889.11	0.00
长期股权投资	50,360,681.37	45,710,220.79
其他权益工具投资	1,002,551.95	1,044,905.12
其他非流动金融资产		
投资性房地产	449,653,849.48	484,738,506.83
固定资产	108,161,443.02	116,233,936.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	71,472,680.73	0.00
无形资产	1,482,489.98	482,049.51
开发支出		
商誉	9,446,847.38	0.00
长期待摊费用	21,803,064.95	11,862,716.14
递延所得税资产	1,279,710,969.39	950,681,245.50
其他非流动资产	45,571,997.85	1,564,074.34
非流动资产合计	2,062,498,465.21	1,612,317,654.27
资产总计	14,581,897,151.76	12,207,356,912.54
流动负债：		
短期借款		
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	337,126,528.68	468,269,685.65
预收款项	1,265,805.23	473,274.48
合同负债	1,371,850,725.60	666,893,629.72
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	192,804,286.38	177,190,197.36

应交税费	3,304,225,345.46	2,487,212,979.37
其他应付款	959,398,886.29	847,142,613.09
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
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	83,924,701.83	36,722,824.88
其他流动负债	77,355,792.16	43,354,691.51
流动负债合计	6,327,952,071.63	4,727,259,896.06
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,524,500,000.00	3,587,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	83,081,182.89	0.00
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,425,490.50	2,396,947.00
递延收益		
递延所得税负债	307,853.79	262.20
其他非流动负债	113,540,088.37	108,778,327.45
非流动负债合计	3,722,854,615.55	3,698,975,536.65
负债合计	10,050,806,687.18	8,426,235,432.71
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38
减：库存股		
其他综合收益	-8,174,653.66	-6,749,589.41
专项储备		

盈余公积	29,637,548.47	19,205,979.63
一般风险准备		
未分配利润	3,788,180,758.20	3,038,993,912.43
归属于母公司所有者权益合计	4,486,110,790.39	3,727,917,440.03
少数股东权益	44,979,674.19	53,204,039.80
所有者权益合计	4,531,090,464.58	3,781,121,479.83
负债和所有者权益总计	14,581,897,151.76	12,207,356,912.54

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,177,352,486.44	3,216,703,036.69
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,223,974.66	2,624,500.42
应收款项融资		
预付款项	5,400.00	0.00
其他应收款	2,412,506,681.28	145,325,697.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,343,857,737.13	653,885,107.24
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	496,729.09	496,729.09
流动资产合计	5,936,443,008.60	4,019,035,070.64
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	1,109,826,561.76	1,071,176,101.18

其他权益工具投资	1,233,051.95	1,275,405.12
其他非流动金融资产		
投资性房地产	283,198,989.66	303,827,356.62
固定资产	41,133,269.92	51,091,963.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,075,422.31	0.00
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	259,463.73	432,440.01
递延所得税资产	190,014,842.35	252,331,518.26
其他非流动资产	1,718,846,484.20	1,197,407,234.55
非流动资产合计	3,348,588,085.88	2,877,542,019.46
资产总计	9,285,031,094.48	6,896,577,090.10
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	48,640,839.24	55,887,947.36
预收款项	425,164.77	0.00
合同负债	524,139,983.49	0.00
应付职工薪酬	49,313,279.30	50,710,148.02
应交税费	4,678,424.25	3,736,082.67
其他应付款	5,963,004,158.44	3,971,988,862.11
其中：应付利息		
应付股利	29,642.40	29,642.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	65,163,793.74	31,573,154.86
其他流动负债	47,172,598.51	0.00
流动负债合计	6,702,538,241.74	4,113,896,195.02
非流动负债：		

长期借款	525,100,000.00	588,200,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,976,367.29	0.00
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	40,000,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	568,076,367.29	628,200,000.00
负债合计	7,270,614,609.03	4,742,096,195.02
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-2,574,121.54	-2,545,451.19
专项储备		
盈余公积	29,637,548.47	19,205,979.63
未分配利润	1,337,497,586.41	1,487,964,894.53
所有者权益合计	2,014,416,485.45	2,154,480,895.08
负债和所有者权益总计	9,285,031,094.48	6,896,577,090.10

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	4,491,965,643.71	4,104,374,646.02
其中：营业收入	4,491,965,643.71	4,104,374,646.02
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,186,363,257.38	3,094,700,417.31
其中：营业成本	1,490,887,362.16	1,386,710,239.54
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,350,592,570.19	1,313,348,228.48
销售费用	73,350,782.18	44,753,247.18
管理费用	263,700,171.29	238,625,143.31
研发费用	2,171,797.80	0.00
财务费用	5,660,573.76	111,263,558.80
其中：利息费用	75,361,420.03	182,930,469.55
利息收入	74,598,590.37	72,357,101.87
加：其他收益	29,987,189.34	12,770,810.75
投资收益（损失以“-”号填列）	4,650,460.58	634,098.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,650,460.58	634,098.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,082,610.26	4,623,356.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	23,120.82	-51,185.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27.94	2,311.70

号填列)		
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	1,311,180,574.75	1,027,653,620.58
加: 营业外收入	9,411,411.47	11,697,661.23
减: 营业外支出	6,547,898.88	5,244,329.50
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	1,314,044,087.34	1,034,106,952.31
减: 所得税费用	327,285,386.29	302,769,082.58
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	986,758,701.05	731,337,869.73
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	986,758,701.05	731,337,869.73
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.归属于母公司股东的净利润	1,003,969,842.33	798,572,121.74
2.少数股东损益	-17,211,141.28	-67,234,252.01
六、其他综合收益的税后净额	-1,425,064.25	-4,051,217.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,425,064.25	-4,051,217.97
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-28,670.35	-494,182.95
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	-28,670.35	-494,182.95
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	-1,396,393.90	-3,557,035.02
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	-1,396,393.90	-3,557,035.02
7.其他		
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	985,333,636.80	727,286,651.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,002,544,778.08	794,520,903.77
归属于少数股东的综合收益总额	-17,211,141.28	-67,234,252.01
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.6846	1.3399
（二）稀释每股收益	1.6846	1.3399

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	80,529,601.93	64,151,369.60
减：营业成本	38,571,950.27	45,749,528.01
税金及附加	7,146,348.46	8,552,661.46
销售费用	2,006,401.50	2,287,301.10
管理费用	95,334,812.14	98,340,542.43
研发费用		
财务费用	-34,874,500.11	-43,492,708.54
其中：利息费用	25,501,758.97	15,950,523.75
利息收入	62,777,061.34	65,751,243.49
加：其他收益	20,102,972.08	253,884.96
投资收益（损失以“—”号填列）	134,368,018.21	116,246,519.46
其中：对联营企业和合营	4,650,460.58	634,098.07

企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-356,512.44	-116,544.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	126,459,067.52	69,097,905.22
加：营业外收入	7,173,820.40	9,989,210.85
减：营业外支出	169,457.44	374,965.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	133,463,430.48	78,712,150.62
减：所得税费用	29,147,742.04	50,688,730.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	104,315,688.44	28,023,420.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	104,315,688.44	28,023,420.21
（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	-28,670.35	-494,182.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-28,670.35	-494,182.95
1.重新计量设定受益计划变动额	-28,670.35	-494,182.95
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	-28,670.35	-494,182.95
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	104,287,018.09	27,529,237.26
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.175	0.047
(二) 稀释每股收益	0.175	0.047

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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	5,427,495,607.22	4,390,400,364.60
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	42,432,605.34	17,586,334.90
收到其他与经营活动有关的现金	238,654,515.38	401,974,306.32
经营活动现金流入小计	5,708,582,727.94	4,809,961,005.82
购买商品、接受劳务支付的现金	4,680,560,459.83	1,398,688,587.24
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		
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	741,779,645.12	660,768,525.22
支付的各项税费	1,520,437,154.36	2,200,056,926.04
支付其他与经营活动有关的现金	579,118,477.21	164,949,185.20
经营活动现金流出小计	7,521,895,736.52	4,424,463,223.70
经营活动产生的现金流量净额	-1,813,313,008.58	385,497,782.12
二、投资活动产生的现金流量：		
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	30,506.93	136,131.48
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	30,506.93	136,131.48
购建固定资产、无形资产和其	22,581,359.73	48,482,853.70

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	42,726,200.00	
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	4,292,240.68	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	69,599,800.41	48,482,853.70
投资活动产生的现金流量净额	-69,569,293.48	-48,346,722.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	140,000.00	1,820,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	140,000.00	1,820,000.00
取得借款收到的现金		2,175,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	140,000.00	2,176,820,000.00
偿还债务支付的现金	31,000,000.00	750,133,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	434,126,408.58	411,945,003.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	20,052,203.22	465,807,569.82
筹资活动现金流出小计	485,178,611.80	1,627,885,573.80
筹资活动产生的现金流量净额	-485,038,611.80	548,934,426.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,487,028.62	-3,275,807.74
五、现金及现金等价物净增加额	-2,369,407,942.48	882,809,678.36
加：期初现金及现金等价物余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,798,746,969.35	4,168,154,911.83

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
----	---------	---------

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	655,800,441.53	64,857,663.10
收到的税费返还	33,168,933.87	
收到其他与经营活动有关的现金	2,571,773,113.99	2,016,415,754.18
经营活动现金流入小计	3,260,742,489.39	2,081,273,417.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,726,321,339.89	67,846,809.36
支付给职工以及为职工支付的现金	63,355,236.26	50,551,468.21
支付的各项税费	12,501,445.12	1,296,096,715.75
支付其他与经营活动有关的现金	3,120,104,282.29	352,366,216.10
经营活动现金流出小计	4,922,282,303.56	1,766,861,209.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,661,539,814.17	314,412,207.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	565,000,000.00
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	2,344.57	7,398.06
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	50,002,344.57	565,007,398.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,309,879.80	33,629,541.56
投资支付的现金	466,000,000.00	495,807,569.82
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		
投资活动现金流出小计	468,309,879.80	529,437,111.38
投资活动产生的现金流量净额	-418,307,535.23	35,570,286.68
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		619,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		619,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,800,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,890,778.58	229,729,842.01
支付其他与筹资活动有关的现金	1,198,076.70	
筹资活动现金流出小计	301,888,855.28	229,729,842.01
筹资活动产生的现金流量净额	-301,888,855.28	389,270,157.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,608.83	-28,110.51
五、现金及现金等价物净增加额	-2,381,748,813.51	739,224,542.02
加：期初现金及现金等价物余额	3,190,160,215.19	2,450,935,673.17
六、期末现金及现金等价物余额	808,411,401.68	3,190,160,215.19

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	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	其 他			小 计
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-6,749,589.41		19,205,979.63		3,038,993.91		3,727,917.44	53,204.00	3,781,121.47
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	595,979.92.00			80,488.045.38		-6,749.589.41		19,205.979.63		3,038.993.912.43		3,727.917.440.03		53.204.039.80	3,781.121.479.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-1,425.064.25		10,431.568.84		749,186,845.77		758,193,350.36		-8,224.365.61	749,968,984.75
(一) 综合收益总额						-1,425.064.25				1,003,969,842.33		1,002,544,778.08		-17,211.141.28	985,333,636.80
(二) 所有者投入和减少资本														8,986.775.67	8,986.775.67
1. 所有者投入的普通股														140,000.00	140,000.00
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														8,846.775.67	8,846.775.67
(三) 利润分配								10,431.568.84		-254,782,996.56		-244,351,427.72			-244,351,427.72
1. 提取盈余公积								10,431.568.84		-10,431,568.84					
2. 提取一般															

风险准备														
3. 对所有者 (或股东)的 分配										-244 ,351, 427. 72		-244 ,351, 427. 72		-244 ,351, 427. 72
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、本期期末 余额	595 ,97 9,0 92. 00			80,4 88,0 45.3 8		-8,1 74,6 53.6 6		29,6 37,5 48.4 7		3,78 8,18 0,75 8.20		4,48 6,11 0,79 0.39	44,9 79,6 74.1 9	4,53 1,09 0,46 4.58

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度			
	归属于母公司所有者权益		少数	所有

	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	其他	小计	股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
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	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-4,051,217.97		2,145,531.58		581,874,117.04		579,968,430.65	-65,414,252.01	514,554,178.64
(一)综合收益总额							-4,051,217.97				798,572,121.74		794,520,903.77	-67,234,252.01	727,286,651.76
(二)所有者投入和减少资本														1,820,000.00	1,820,000.00
1. 所有者投入的普通股														1,820,000.00	1,820,000.00
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							2,14 5,53 1.58		-216 ,698, 004. 70		-214 ,552 ,473 .12		-214, 552,4 73.12	
1. 提取盈余 公积							2,80 2,34 2.02		-2,8 02,3 42.0 2					
2. 提取一般 风险准备														
3. 对所有 (或股东)的 分配									-214 ,552, 473. 12		-214 ,552 ,473 .12		-214, 552,4 73.12	
4. 其他							-656 ,810. 44		656, 810. 44					
(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、本期期末余额	595,979.00			80,488.00		-6,749.51		19,205.93		3,038.99		3,727.91	53,204,039.80	3,781,121,479.83

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											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	未分配利润	其他		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	595,979.00				53,876,380.11		-2,545,451.19		19,205,979.63	1,487,964.89			2,154,480,895.08
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	595,979.00				53,876,380.11		-2,545,451.19		19,205,979.63	1,487,964.89			2,154,480,895.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-28,670.35		10,431,568.84	-150,467,308.12			-140,064,409.63
（一）综合收益总额							-28,670.35			104,315,688.44			104,287,018.09

(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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								10,431,568.84	-254,782,996.56			-244,351,427.72
1. 提取盈余公积								10,431,568.84	-10,431,568.84			
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他									-244,351,427.72			-244,351,427.72
(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、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,574,121.54		29,637,548.47	1,337,497.58		2,014,416,485.45

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677,296,289.46		2,341,504,130.94
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677,296,289.46		2,341,504,130.94
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-494,182.95		2,802,342.02	-189,331,394.93		-187,023,235.86
(一) 综合收							-494,182.95			28,023,		27,529,2

益总额							82.95			420.21		37.26
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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									2,802,342.02	-217,354,815.14		-214,552,473.12
1. 提取盈余公积									2,802,342.02	-2,802,342.02		
2. 对所有者(或股东)的分配										-214,552,473.12		-214,552,473.12
3. 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、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,545,451.19		19,205,979.63	1,487,964,894.53		2,154,480,895.08

三、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,于1983年1月17日在深圳市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省深圳市。公司现持有注册号/统一社会信用代码为91440300192174135N的企业法人营业执照,注册资本595,979,092元,股份总数595,979,092股(每股面值1元)。其中,有限售条件的流通股份:A股1,898,306股,B股0股;无限售条件的流通股份A股526,475,543股,B股67,605,243股。公司股票已于1992年3月30日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发及商品房销售,商品楼宇的建筑、管理,房屋租赁,建设监理。国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。产品/提供的劳务主要有:商品住宅的开发及销售;物业管理服务;楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务;物业租赁服务;工程监理;中餐、西餐、酒的零售等。

本财务报表业经公司2022年3月29日第十届董事会第8次会议批准对外报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,将深圳市皇城地产有限公司、东莞市国贸长盛房地产开发有限公司和深圳市国贸物业管理有限公司等51家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注八、九说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其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

本公司采用人民币作为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司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. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，在合并财务报表中应当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损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为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。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负

债；(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10、金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

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)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)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(b)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。

2. 金融资产分类和计量

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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(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：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 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

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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。

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。

3. 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；(2) 根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。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，其他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

对于此类金融负债，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，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)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。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: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;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. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司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。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款,公司运用简化计量方法,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账款,公司运用简化计量方法,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。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日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已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
其他应收款-应收利息组合		
其他应收款——其他关联方往来组合		
其他应收款—信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。
应收商业承兑汇票		
应收账款——其他关联方往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

2) 应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含1年, 下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

6. 金融资产转移

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。

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的风险和报酬的, 分别下列情况处理: 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。

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。

11、应收票据

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

12、应收账款

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

13、应收款项融资

不适用。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

15、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1) 发出材料采用移动加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按个别计价法核算。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

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

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

17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 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；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的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。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本准则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，以及适用本准则计量规定的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，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的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。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

19、债权投资

不适用。

20、其他债权投资

不适用。

21、长期应收款

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

22、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位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，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，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形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之

间的差额，调整资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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损益。

(5)减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(1)投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2)投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25 年	5-10	3.6-4.75
运输工具	年限平均法	5 年	5	19
其他设备	年限平均法	5 年	5	19
机器设备	年限平均法	5 年	5	19
固定资产装修	年限平均法	5 年	0	20

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用。

25、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者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，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产

不适用。

28、油气资产

不适用。

29、使用权资产

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，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本集团对使用权资产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，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 发生的初始直接费用；

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。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5年

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：没有明确的使用期限及可预计的受益年限。

3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

不适用。

31、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

32、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

33、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

35、租赁负债

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，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本集团合理确定将行使该选择权；

4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权；
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；无法确定租赁内含利率的，本集团采用增量借款利率作为折现率。

36、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

37、股份支付

不适用。

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、软件销售收入、出租物业收入（详见（三十二）租赁）等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

4) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 1) 本公司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) 本公司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) 本公司已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 4) 本公司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。

本公司收入确认的具体政策:

1) 房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的义务, 在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制, 收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入, 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认销售收入的实现。出售自用房屋: 自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制, 收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入, 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认销售收入的实现。以房地产竣工验收合格(取得竣工验收报告), 签订了不可逆转的销售合同, 取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的, 收到首期款及银行按揭全款; 不选择银行按揭自行付款的, 收到全部房款), 发出收楼通知(在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼)时点确认收入的实现。

2) 提供劳务合同提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量), 采用完工百分比法确认提供劳务的收入, 已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的, 若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿, 按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本; 若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认劳务收入。物业管理在物业管理服务已经提供, 与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业, 与物业管理相关的成本能够可靠地计量时, 确认物业管理收入的实现。

3) 让渡资产使用权让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时, 确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定; 使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额, 在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

4) 软件销售收入

①定制软件和自主软件产品销售收入确认和计量方法

定制软件是指根据与客户签订的软件开发合同, 对用户的业务进行充分实地调查, 并根据用户的实际需求进行专门的软件设计与开发, 由此开发出来的软件不具有通用性。仅当公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且公司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的情况下, 按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入, 已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则, 于某一时点确认收入。

公司与客户签订的自主软件产品类销售合同, 由客户直接采购标准版软件, 即不动产与设施管理平台, 根据客户需求由实施人员部署相应模块, 属于某一时点履行的履约义务, 公司将产品交付给客户且客户已接受该产品后确认收入。

②系统集成合同收入确认和计量方法

系统集成包括外购商品、软件产品的销售与安装。公司在已将外购商品、软件产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; 系统安装调试完毕已投入试运行或取得购货方的初验报告; 与交易相关的经济利益能够流入企业; 相关的收入和成本能可靠计量时, 确认收入实现。

③技术服务收入确认和计量方法

技术服务收入，主要是指按合同要求向客户提供咨询、实施和产品售后服务的业务。合同约定服务期限的，将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间内，按合同约定的服务期限与客户结算的服务确认收入。

5) 其他业务收入根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

3.收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

(1) 可变对价

本公司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，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况不适用。

40、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。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，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

1. 承租人

本集团为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当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。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，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计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

经营租赁

本集团作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(2) 融资租赁的会计处理方法

融资租赁

本集团作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

43、其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (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。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
按准则要求首次执行	第九届第 22 次董事会审议	

(一) 会计政策的变更

1. 本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新租赁准则，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认“使用权资产”和“租赁负债”，若支付期间一年以内则列报在“一年内到期的非流动负债”。	合并资产负债表：2021年1月1日“使用权资产”列示金额39,209,648.76元，“租赁负债”列示金额29,410,564.00元，“一年内到期的非流动负债”列示金额9,799,084.76元；2021年12月31日“使用权资产”列示金额71,472,680.73元，“租赁负债”列示金额83,081,182.89元，“一年内到期的非流动负债”列示金额14,940,651.36元。 母公司资产负债表：2021年1月1日“使用权资产”列示金额1,523,310.37元，“租赁负债”列示金额1,274,783.02元，“一年内到期的非流动负债”列示金额248,527.35元。2021年12月31日“使用权资产”列示金额4,075,422.31元，“租赁负债”列示金额2,976,367.29元，“一年内到期的非流动负债”列示

金额1,329,083.27元。

本公司作为承租人：

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

①首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

②对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，同时每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整确定使用权资产。

③本公司按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

①计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

②存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

③作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

④首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用2021年1月1日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现，增量借款利率的区间为4.10%至5.40%。与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2020年12月31日未合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	44,465,386.36
减：简化处理的短期租赁承担	21,600.00
简化处理的剩余租赁期少于12个月的租赁	
简化处理的低价值资产租赁承担（低价值资产的短期租赁费用除外）	
小计	44,443,786.36
按2021年1月1日本公司增量借款利率折现的现值	39,209,648.76
2021年1月1日新租赁准则下的租赁负债	39,209,648.76

本公司作为出租人：

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（二）会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,206,266,629.32	4,206,266,629.32	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	0.00		
应收账款	187,697,631.47	187,697,631.47	
应收款项融资			
预付款项	50,543,422.85	50,543,422.85	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	789,050,350.51	789,050,350.51	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,312,489,258.20	5,312,489,258.20	
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	48,991,965.92	48,991,965.92	
流动资产合计	10,595,039,258.27	10,595,039,258.27	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	0.00		
长期股权投资	45,710,220.79	45,710,220.79	
其他权益工具投资	1,044,905.12	1,044,905.12	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	484,738,506.83	484,738,506.83	
固定资产	116,233,936.04	116,233,936.04	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	0.00	39,209,648.76	39,209,648.76
无形资产	482,049.51	482,049.51	
开发支出			
商誉	0.00		
长期待摊费用	11,862,716.14	11,862,716.14	
递延所得税资产	950,681,245.50	950,681,245.50	
其他非流动资产	1,564,074.34	1,564,074.34	
非流动资产合计	1,612,317,654.27	1,651,527,303.03	39,209,648.76
资产总计	12,207,356,912.54	12,246,566,561.30	39,209,648.76
流动负债：			
短期借款			
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	468,269,685.65	468,269,685.65	
预收款项	473,274.48	473,274.48	

合同负债	666,893,629.72	666,893,629.72	
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	177,190,197.36	177,190,197.36	
应交税费	2,487,212,979.37	2,487,212,979.37	
其他应付款	847,142,613.09	847,142,613.09	
其中：应付利息			
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04	
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	36,722,824.88	46,521,909.64	9,799,084.76
其他流动负债	43,354,691.51	43,354,691.51	
流动负债合计	4,727,259,896.06	4,737,058,980.82	9,799,084.76
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,587,800,000.00	3,587,800,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	0.00	29,410,564.00	29,410,564.00
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	2,396,947.00	2,396,947.00	
递延收益			
递延所得税负债	262.20	262.20	
其他非流动负债	108,778,327.45	108,778,327.45	
非流动负债合计	3,698,975,536.65	3,728,386,100.65	29,410,564.00
负债合计	8,426,235,432.71	8,465,445,081.47	39,209,648.76
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38	
减：库存股			
其他综合收益	-6,749,589.41	-6,749,589.41	
专项储备			
盈余公积	19,205,979.63	19,205,979.63	
一般风险准备			
未分配利润	3,038,993,912.43	3,038,993,912.43	
归属于母公司所有者权益合计	3,727,917,440.03	3,727,917,440.03	
少数股东权益	53,204,039.80	53,204,039.80	
所有者权益合计	3,781,121,479.83	3,781,121,479.83	
负债和所有者权益总计	12,207,356,912.54	12,246,566,561.30	39,209,648.76

调整情况说明

以上各项目调整均系因执行新租赁准则影响。

1. 执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的影响如下：

项目名称	资产负债表		
	2020年12月31日	新收入准则调整影响	2021年1月1日
使用权资产		39,209,648.76	39,209,648.766
租赁负债		29,410,564.00	29,410,564.00
一年内到期的非流动负债	36,722,824.88	9,799,084.76	46,521,909.64

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,216,703,036.69	3,216,703,036.69	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,624,500.42	2,624,500.42	
应收款项融资			
预付款项	0.00		

其他应收款	145,325,697.20	145,325,697.20	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	653,885,107.24	653,885,107.24	
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	496,729.09	496,729.09	
流动资产合计	4,019,035,070.64	4,019,035,070.64	
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	1,071,176,101.18	1,071,176,101.18	
其他权益工具投资	1,275,405.12	1,275,405.12	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	303,827,356.62	303,827,356.62	
固定资产	51,091,963.72	51,091,963.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	0.00	1,523,310.37	1,523,310.37
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	432,440.01	432,440.01	
递延所得税资产	252,331,518.26	252,331,518.26	
其他非流动资产	1,197,407,234.55	1,197,407,234.55	
非流动资产合计	2,877,542,019.46	2,879,065,329.83	1,523,310.37
资产总计	6,896,577,090.10	6,898,100,400.47	1,523,310.37
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	55,887,947.36	55,887,947.36	
预收款项	0.00		
合同负债	0.00		
应付职工薪酬	50,710,148.02	50,710,148.02	
应交税费	3,736,082.67	3,736,082.67	
其他应付款	3,971,988,862.11	3,971,988,862.11	
其中：应付利息			
应付股利	29,642.40	29,642.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	31,573,154.86	31,821,682.21	248,527.35
其他流动负债	0.00		
流动负债合计	4,113,896,195.02	4,114,144,722.37	248,527.35
非流动负债：			
长期借款	588,200,000.00	588,200,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	0.00	1,274,783.02	1,274,783.02
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	40,000,000.00	40,000,000.00	
非流动负债合计	628,200,000.00	629,474,783.02	1,274,783.02
负债合计	4,742,096,195.02	4,743,619,505.39	1,523,310.37
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11	
减：库存股			
其他综合收益	-2,545,451.19	-2,545,451.19	
专项储备			
盈余公积	19,205,979.63	19,205,979.63	
未分配利润	1,487,964,894.53	1,487,964,894.53	
所有者权益合计	2,154,480,895.08	1,487,964,894.53	
负债和所有者权益总计	6,896,577,090.10	6,898,100,400.47	1,523,310.37

调整情况说明

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

本财务报表附注的期初数指2021年1月1日财务报表数，期末数指2021年12月31日财务报表数，本期指2021年度，上年同期指2020年度。母公司同。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注 1]
城市维护建设税	应缴流转税税额	按地区级别分别适用 7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、16.5%[注 2]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	20%

深圳市国贸餐饮有限公司	20%
深圳市物业工程建设监理有限公司	20%
深圳市聚联人力资源开发有限公司	20%
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	20%
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	20%
深圳市康平实业有限公司	20%
深圳市教师之家培训有限公司	20%
深圳市教育实业有限公司	20%
深圳市育发实业有限公司	20%
重庆奥博电梯有限公司	20%
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	20%
深圳市深物业福源泰发展有限公司	20%
深圳市社会福利有限公司	20%
深圳市福源民物业管理有限责任公司	20%
深圳市梅隆实业发展有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.50%
合并范围内其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录(2011年本)》鼓励类中的第三十七类商务服务业第2条物业服务的规定,符合条件的西部企业减按15%的税率征收企业所得税。子公司重庆深国贸物业管理有限公司适用上述政策。

根据国家税务总局《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),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。子公司重庆奥博电梯有限公司、深圳市国贸餐饮有限公司等共计12家自2019年起适用该政策。

3、其他

[注1]: 本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示:

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	9%	5%
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	13%	--

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	110,140.62	96,389.26
银行存款	1,802,885,900.92	4,193,346,146.43
其他货币资金	368,830,134.67	12,824,093.63
合计	2,171,826,176.21	4,206,266,629.32
其中：存放在境外的款项总额	53,280,873.00	51,323,986.36
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	373,079,206.86	38,111,717.09

其他说明

3. 其他货币资金中使用受限的资金主要包括大额存单产生存款利息 43,388.89 元、保证金及利息 368,524,466.29 元等；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金及定期存款利息 4,335,881.10 元、银行保证金账户余额等；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

银行承兑票据	200,000.00	
合计	200,000.00	

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	200,000.00	100.00%								
其中：										
其中：										
合计	200,000.00	100.00%								

按单项计提坏账准备：0.0

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收票据	200,000.00			
合计	200,000.00		--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

按单项计提坏账准备的应收账款	109,656,349.63	27.39%	108,090,851.66	98.57%	1,565,497.97	105,273,564.00	34.37%	105,273,564.00	100.00%	0.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	290,641,842.05	72.61%	20,677,811.38	7.11%	269,964,030.67	201,040,006.98	65.63%	13,342,375.51	6.64%	187,697,631.47
其中:										
合计	400,298,191.68		128,768,663.04		271,529,528.64	306,313,570.98		118,615,939.51		187,697,631.47

按单项计提坏账准备: 108,090,851.66

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼, 无法收回
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
深圳市鲁南实业发展有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	长期未能收回
深圳市汉普电子技术开发有限公司	1,436,020.29	1,433,070.29	99.79%	预计无法收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	8,754,155.45	7,191,607.48	82.15%	长期未能收回
合计	109,656,349.63	108,090,851.66	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	168,201,366.61	16,970,722.20	10.09%
其他关联方往来组合	122,440,475.44	3,707,089.18	3.03%
合计	290,641,842.05	20,677,811.38	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	256,710,208.52
1 至 2 年	19,025,427.30
2 至 3 年	8,644,661.51
3 年以上	115,917,894.35
3 至 4 年	4,765,890.79
4 至 5 年	2,797,132.28
5 年以上	108,354,871.28
合计	400,298,191.68

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	105,273,564.00	2,600,912.66			216,375.00	108,090,851.66
按组合计提坏账准备	13,342,375.51	7,347,996.55	12,560.68			20,677,811.38
合计	118,615,939.51	9,948,909.21	12,560.68		216,375.00	128,768,663.04

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳湾科技发展有限公司	107,564,389.39	26.87%	3,226,931.68
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	23.44%	93,811,328.05
深圳今日头条科技有限公司	13,990,629.35	3.50%	419,718.88
济南先投产业发展有限公司	5,926,772.12	1.48%	177,803.16
阿里云计算有限公司	4,948,006.61	1.24%	148,440.20
合计	226,241,125.52	56.53%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备, 请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息:

适用 不适用

其他说明:

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例	金额	比例
1 年以内	24,536,766.11	34.32	28,553,066.87	55.83%
1 至 2 年	25,907,661.19	36.24	1,208,311.68	2.36%
2 至 3 年	499,638.55	0.70	769,153.00	1.50%
3 年以上	19,953,402.48	28.74	20,012,891.30	40.31%
合计	70,897,468.33	--	50,543,422.85	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
深圳市前海高端信息服务有限公司	40,050,000.00	56.02
深圳市财政委员会	19,509,471.00	27.29
广州奥的斯电梯有限公司	2,814,920.35	3.94
重庆渝地资产经营管理有限公司	1,842,000.00	2.58
北京京东世纪信息技术有限公司	1,568,091.11	2.19
合计	65,784,482.46	92.02

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	826,857,046.54	789,050,350.51
合计	826,857,046.54	789,050,350.51

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	14,994,149.35	10,259,805.89
保证金	43,346,482.90	45,948,194.30
备用金	205,540.61	595,148.50
代扣代缴款项	8,661,906.02	8,381,989.28
往来款	818,090,743.65	763,481,109.87
其他	13,851,782.74	13,537,736.74
合计	899,150,605.27	842,203,984.58

2) 坏账准备计提情况

单位：元

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	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	25,178,102.14		27,975,531.93	53,153,634.07
2021年1月1日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	17,634,708.62		1,505,275.37	19,139,983.99
本期转回	59.33			59.33
2021年12月31日余额	42,812,751.43		29,480,807.30	72,293,558.73

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	476,809,999.59
1至2年	348,914,837.82
2至3年	14,696,645.67
3年以上	58,729,122.19
3至4年	3,104,460.54
4至5年	2,120,642.08
5年以上	53,504,019.57
合计	899,150,605.27

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	27,975,531.93	1,505,275.37				29,480,807.30
按组合计提坏账准备	25,178,102.14	17,634,708.62	59.33			42,812,751.43
合计	53,153,634.07	19,139,983.99	59.33			72,293,558.73

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	83,820,294.49	26,116,966.71	31.16
合计	83,820,294.49	26,116,966.71	31.16

注：本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司公司应收关联方深圳市心海控股有限公司40,150.00万元及深圳市心海荣耀房地产开发有限公司35,502.62万元，本期管理层评估了可回收性并出于谨慎性原则考虑，在扣除了未来可抵扣的相关债务后，按3%的计提比例予以了单项计提坏账准备，并经公司2022年3月29日第十届董事会第8次会议审议通过。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海控股有限公司及关联方深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	往来款	756,526,157.01	1年至2年	84.14%	16,695,784.72
深圳市蚌岭股份合作公司	往来款	30,000,000.00	1年至2年	3.34%	3,000,000.00
深圳湾科技有限公司	往来款	11,809,060.35	1年以内 1年至2年	1.31%	419,496.75
徐州市铜山区经济适用住房发展中心	往来款	11,145,688.46	1年以内	1.24%	
合计	--	809,480,905.82	--	90.02%	20,115,281.47

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	8,720,133,125.46	6,648,404.13	8,713,484,721.33	4,867,562,388.16	6,648,404.13	4,860,913,984.03
开发产品	409,687,436.41		409,687,436.41	450,832,522.28		450,832,522.28
原材料	1,147,911.90	512,182.07	635,729.83	1,169,494.26	535,302.89	634,191.37
低值易耗品	50,088.44		50,088.44	61,146.54		61,146.54
库存商品	2,162,340.53	2,094,300.39	68,040.14	2,141,714.37	2,094,300.39	47,413.98
合计	9,133,180,902.74	9,254,886.59	9,123,926,016.15	5,321,767,265.61	9,278,007.41	5,312,489,258.20

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源

观澜蚌岭项目	2021年 1月7日	2025年 12月 31日	6,941,500,000.00	3,570,499,129.09			234,813,073.26	3,805,312,202.35	114,870,683.43	114,870,683.43	银行贷款
深物业·半山御景二期	2019年 03月 15日	2022年 01月 31日	235,810,000.00	168,815,335.19			27,382,190.74	196,197,525.93			其他
深物业·金领假日A栋	2014年 03月 01日	2021年 12月 31日	1,400,270,000.00	245,596,393.07	378,763,568.48		133,167,175.41				其他
深物业·福昌花园二期	2018年 06月 30日	2023年 06月 30日	911,330,000.00	608,580,860.21			68,787,211.89	677,368,072.10			其他
御品峦山				226,613,926.24			5,416,820.38	232,030,746.62			其他
海南琼山土地				6,648,404.13				6,648,404.13			其他
深惠花园				37,002,030.89				37,002,030.89			其他
福源泰项目				1,143,184.20			7,983,904.91	9,127,089.11			其他
光明玉塘项目							1,621,000,000.00	1,621,000,000.00			其他
虎门镇2021W R023地块							2,133,826,142.11	2,133,826,142.11			其他
其他				2,663,125.14		1,042,212.92		1,620,912.22			其他
合计	--	--	9,488,910,000.00	4,867,562,388.16	378,763,568.48	1,042,212.92	4,232,376,518.70	8,720,133,125.46	114,870,683.43	114,870,683.43	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
------	------	------	------	------	------	-----------	--------------

深物 业·廊桥 国际	2012年 12月01 日	3,384,362.2 4	62,954.51		3,447,316.75	83,077,702.96	
深物 业·湖畔 御景一期	2015年 06月01 日	58,947,050. 77	45,548.29	1,635,961.40	57,356,637.66		
深物 业·半山 御景一期		18,784,966. 55		18,784,966.5 5		10,446,911.43	
深物 业·松湖 朗苑		25,150,175. 95		644,540.04	24,505,635.91	27,205,315.95	
深物 业·湖畔 御景二期		80,210,044. 87	124,997.90	35,028,840.1 7	45,306,202.60	30,539,392.65	
深物 业·金领 假日		254,824,025 .85	392,622,578. 69	377,201,145. 41	270,245,459.13		
国贸广场		4,839,083.1 0			4,839,083.10	26,385,636.29	
皇御苑A 区		790,140.58			790,140.58		
福昌大厦 裙楼		645,532.65			645,532.65		
其他项目		3,257,139.7 2	310,557.21	1,016,268.90	2,551,428.03		
合计	--	450,832,522 .28	393,166,636. 60	434,311,722. 47	409,687,436.41	177,654,959.28	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
原材料	535,302.89	-23,120.82				512,182.07	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	9,278,007.41	-23,120.82				9,254,886.59	--

按主要项目分类:

单位: 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海南琼山土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
合计	6,648,404.13					6,648,404.13	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额明细如下:

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·观澜蚌岭		114,870,683.43		114,870,683.43
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	1,422,628.90		130,159.50	1,292,469.40
深物业·金领假日	12,740,265.51		11,624,409.11	1,115,856.40
合计	17,134,880.95	114,870,683.43	11,754,568.61	120,250,995.77

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因

10、合同资产

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	13,429,805.73	7,467,152.90
待抵扣进项税	7,108,708.02	11,705,028.57
预缴所得税	84,364.36	
预缴土地增值税	30,741,415.30	28,960,506.43
预缴城建税	1,423,246.18	501,245.53
预缴教育费附加	1,016,604.40	358,032.49
应收软件销售增值税即征即退款	358,306.69	
合计	54,162,450.68	48,991,965.92

其他说明:

14、债权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位: 元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位: 元

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 在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明:

15、其他债权投资

单位: 元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位: 元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位: 元

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 在本期	—	—	—	—
--------------------	---	---	---	---

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明:

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	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	23,831,889.11		23,831,889.11				
其中：未实现融资收益	16,430,753.09		16,430,753.09				
合计	23,831,889.11		23,831,889.11				--

坏账准备减值情况

单位：元

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 在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或	计提减值准备	其他		

				损益			利润				
一、合营企业											
深圳物 业吉发 仓储有 限公司	39,053, 923.92			4,462,7 41.20						43,516, 665.12	
深圳天 安国际 大厦物 业管理 有限公 司	6,656,2 96.87			187,71 9.38						6,844,0 16.25	
小计	45,710, 220.79			4,650,4 60.58						50,360, 681.37	
二、联营企业											
深圳物 方陶瓷 工业有 限公司	18,983, 614.14									18,983, 614.14	18,983, 614.14
深圳康 富健康 产品有 限公司	165,00 0.00									165,00 0.00	165,00 0.00
深圳市 兴浩仿 瓷制品 有限公 司	756,67 0.68									756,67 0.68	756,67 0.68
深圳市 社会福 利公司 福达电 子厂	326,69 3.24									326,69 3.24	326,69 3.24
深圳市 福隆实 业发展 有限公 司	1,684,3 50.00									1,684,3 50.00	1,684,3 50.00
好年华 大酒店	2,733,5 70.05									2,733,5 70.05	2,733,5 70.05
深圳市	500,00									500,00	500,00

教育基金龙华投资	0.00									0.00	0.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部	540,06 0.00									540,06 0.00	540,06 0.00
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房	1,168,9 73.20									1,168,9 73.20	1,168,9 73.20
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司	500,00 0.00									500,00 0.00	500,00 0.00
深圳市莲花彩田物业管理有限公司	1,475,4 65.91									1,475,4 65.91	1,475,4 65.91
深圳市洋源实业有限公司	1,030,0 00.00									1,030,0 00.00	1,030,0 00.00
嘉凯锋公司宝安公司	600,00 0.00									600,00 0.00	600,00 0.00
桂园汽修厂	350,00 0.00									350,00 0.00	350,00 0.00
深圳市无为本屋顶绿化有限公司	500,00 0.00									500,00 0.00	500,00 0.00
深圳市元平塑钢门窗有限公司	240,00 0.00									240,00 0.00	240,00 0.00

司											
深圳市有方印务发行有限公司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
深圳市路盛实业发展有限公司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
小计	31,754,397.22									31,754,397.22	31,754,397.22
合计	77,464,618.01			4,650,460.58						82,115,078.59	31,754,397.22

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金田实业（集团）股份有限公司	1,002,551.95	1,044,905.12
合计	1,002,551.95	1,044,905.12

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业（集团）股份有限公司			2,587,804.36		公司持有该股权的目的并非用于近期出售以换取收益	

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明:

20、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	806,486,705.38	30,262,437.05	33,319,759.75	870,068,902.18
2.本期增加金额	-1,208,306.16		4,493,892.16	3,285,586.00
(1) 外购			4,493,892.16	4,493,892.16
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,585,405.18			1,585,405.18
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	-2,793,711.34			-2,793,711.34
3.本期减少金额	8,993,359.35			8,993,359.35
(1) 处置	1,525,917.94			1,525,917.94
(2) 其他转出				
(3) 汇兑调整	-331,334.04			-331,334.04
(4) 其他	7,136,107.37			7,136,107.37
4.期末余额	796,285,039.87	30,262,437.05	37,813,651.91	864,361,128.83
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	362,944,868.15	15,342,910.07	7,042,617.13	385,330,395.35
2.本期增加金额	26,627,612.91	527,539.36	7,784,673.37	34,939,825.64
(1) 计提或摊销	26,214,906.23	527,539.36	7,784,673.37	34,527,118.96
(2) 自用资产转入	412,706.68			412,706.68
3.本期减少金额	5,562,941.64			5,562,941.64
(1) 处置	50,705.46			50,705.46
(2) 其他转出	5,197,468.84			5,197,468.84
(3) 汇兑调整	-314,767.34			-314,767.34

4.期末余额	384,009,539.42	15,870,449.43	14,827,290.50	414,707,279.35
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	412,275,500.45	14,391,987.62	22,986,361.41	449,653,849.48
2.期初账面价值	443,541,837.23	14,919,526.98	26,277,142.62	484,738,506.83

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝龙东地区法定图则 02-01 地块	8,724,149.28	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
美林土地[注 1]		该土地为 2017 年终审判胜诉后取得，相关产权证书正在办理中
马古岭 6 栋 507 单元	25,298.81	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证

合计	8,749,448.09	
----	--------------	--

其他说明

[注1] 截至2021年12月31日，美林土地账面原值为3,885,469.40，累计计提折旧3,885,469.40元，账面价值为0元。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	108,161,443.02	116,233,936.04
合计	108,161,443.02	116,233,936.04

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	160,927,555.25	4,933,197.00	14,976,483.00	34,061,422.86	42,530,271.18	257,428,929.29
2.本期增加金额			2,894,630.27	6,214,951.43	4,646,481.33	14,079,567.03
(1) 购置			2,894,630.27		4,279,817.30	7,497,951.57
(2) 在建工程转入				6,204,271.43		6,204,271.43
(3) 企业合并增加					366,664.03	366,664.03
(4) 其他				10,680.00		10,680.00
3.本期减少金额	1,738,741.05		1,179,844.00	2,717,639.75	1,168,691.21	6,804,916.01
(1) 处置或报废			1,179,844.00		1,168,691.21	2,348,535.21
(2) 汇兑调整	153,335.87					153,335.87
(3) 其他	1,585,405.18		323,504.00	2,717,639.75		4,626,548.93
4.期末余额	159,188,814.20	4,933,197.00	16,691,269.27	37,558,734.54	46,008,061.30	264,380,076.31
二、累计折旧						
1.期初余额	105,061,072.73	219,685.18	10,040,163.20	4,963,933.66	20,834,421.32	141,119,276.09
2.本期增加金额	3,671,587.68	470,314.32	1,518,188.56	6,226,756.99	5,942,907.55	17,829,755.10
(1) 计提	3,671,587.68	470,314.32	1,518,188.56	6,226,756.99	5,942,907.55	17,829,755.10

3.本期减少 金额	552,630.16		1,143,119.00		1,110,365.90	2,806,115.06
(1) 处置 或报废			1,143,119.00		1,110,365.90	2,253,484.90
(2) 汇兑调整	139,923.48					139,923.48
(3) 其他	412,706.68					412,706.68
4.期末余额	108,180,030.25	689,999.50	10,415,232.76	11,190,690.65	25,666,962.97	156,142,916.13
三、减值准备						
1.期初余额					75,717.16	75,717.16
2.本期增加 金额						
(1) 计提						
3.本期减少 金额						
(1) 处置 或报废						
4.期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1.期末账面 价值	51,008,783.95	4,243,197.50	6,276,036.51	26,368,043.89	20,265,381.17	108,161,443.02
2.期初账面 价值	55,866,482.52	4,713,511.82	4,936,319.80	29,097,489.20	21,620,132.70	116,233,936.04

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,560,612.06	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证尚未办理完成。
三翔商务大厦办公楼 401.402 房	729,790.58	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将予新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。

其他说明

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
1.期初余额	39,209,648.76	39,209,648.76
2.本期增加金额	46,689,608.09	46,689,608.09
(1) 新增租赁	46,689,608.09	46,689,608.09
4.期末余额	85,899,256.85	85,899,256.85
2.本期增加金额	14,426,576.12	14,426,576.12
(1) 计提	13,946,768.72	13,946,768.72
(2) 企业合并增加	479,807.40	479,807.40
4.期末余额	14,426,576.12	14,426,576.12
1.期末账面价值	71,472,680.73	71,472,680.73

2.期初账面价值	39,209,648.76	39,209,648.76
----------	---------------	---------------

其他说明:

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,234,387.66	1,234,387.66
2.本期增加金额				1,465,493.39	1,465,493.39
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				1,465,493.39	1,465,493.39
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,699,881.05	2,699,881.05
二、累计摊销					
1.期初余额				752,338.15	752,338.15
2.本期增加金额				465,052.92	465,052.92
(1) 计提				378,099.59	378,099.59
(2) 企业合并增加				86,953.33	86,953.33
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,217,391.07	1,217,391.07
三、减值准备					

1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值				1,482,489.98	1,482,489.98
2.期初账面 价值				482,049.51	482,049.51

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发 支出	其他		确认为无 形资产	转入当期 损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		企业合并形成的		处置		
深圳市设施之家科技有限公司		9,446,847.38				9,446,847.38
合计		9,446,847.38				9,446,847.38

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

商誉账面价值	资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
9,446,847.38	深圳市设施之家科技有限公司	16,308,382.57	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	因非同一控制下企业合并产生商誉

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

注：本公司于 2021 年收购了深圳市设施之家科技有限公司 35% 的股权，系非同一控制下的企业合并，形成商誉 9,446,847.38 元，经减值测试未减值。

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	11,862,716.14	14,880,139.82	4,939,791.01		21,803,064.95
合计	11,862,716.14	14,880,139.82	4,939,791.01		21,803,064.95

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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	118,883,343.63	28,016,893.45	152,217,586.91	36,392,566.23
内部交易未实现利润	137,494,156.00	34,373,539.00	28,484,507.52	7,121,126.86
可抵扣亏损	1,200,124,630.73	299,411,568.81	1,340,927,414.29	334,560,251.68
已预提待抵扣的土地增值税	3,184,602,479.28	796,150,619.82	1,979,350,706.70	494,837,676.67
房地产企业预售收入计算的预计利润	479,584,729.78	119,896,182.45	307,175,110.51	76,793,777.63
其他预提费用	8,579,103.04	1,862,165.86	5,820,943.33	975,846.43
合计	5,129,268,442.46	1,279,710,969.39	3,813,976,269.26	950,681,245.50

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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
固定资产账面价值大于计税基础	1,231,415.14	307,853.79	1,048.80	262.20
合计	1,231,415.14	307,853.79	1,048.80	262.20

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,279,710,969.39		950,681,245.50
递延所得税负债		307,853.79		262.20

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	64,475,240.37	61,255,144.06

可抵扣亏损	475,933,209.43	467,373,692.72
合计	540,408,449.80	528,628,836.78

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	49,880,895.14	55,165,608.46	2017 年可抵扣亏损
2023 年	265,603,820.64	265,603,820.64	2018 年可抵扣亏损
2024 年	124,830,194.64	124,830,194.64	2019 年可抵扣亏损
2025 年	21,774,068.98	21,774,068.98	2020 年可抵扣亏损
2026 年	13,844,230.03		2021 年可抵扣亏损
合计	475,933,209.43	467,373,692.72	--

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	115,779.31		115,779.31	867,619.10		867,619.10
预付股权收购款[注 1]	42,726,200.00		42,726,200.00			
其他[注 2]	2,730,018.54		2,730,018.54	696,455.24		696,455.24
合计	45,571,997.85		45,571,997.85	1,564,074.34		1,564,074.34

其他说明：

[注 1] 本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司于 2021 年 12 月与深圳市深福保（集团）有限公司签署股权收购协议，标的资产为深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司三家公司 100% 股权。截止 2021 年 12 月 31 日，深圳市国贸物业管理有限公司已支付 50% 股权转让款 4,272.62 万元，尚未完成收购事宜。

[注 2] 本公司深圳市物业发展（集团）股份有限公司本年新增约 263.51 万元系投资性房地产的下账资产，因该资产涉及船步街棚改的搬迁物业后续待移交且期限超过一年款项；本公司子公司深圳市国贸美生活服务有限公司 9.49 万元系员工食堂装修改造 30% 工程款项。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付工程建设款	241,653,580.02	334,297,738.31
预提费用	16,697,665.15	46,894,644.22
其他	78,775,283.51	87,077,303.12
合计	337,126,528.68	468,269,685.65

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第四工程局	43,507,672.83	工程未结算
深圳市规划国土局	25,000,000.00	历史遗留问题
中建三局第二建设工程有限责任公司	19,386,601.99	工程未结算
深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	10,659,246.31	工程未结算
深圳市鼎升兴业科技有限公司	5,622,875.50	工程未结算
合计	104,176,396.63	--

其他说明：

37、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	1,265,805.23	473,274.48
合计	1,265,805.23	473,274.48

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,329,251,898.56	633,340,922.42
预收物业费	22,742,381.14	13,124,519.01
预收其他款项	19,856,445.90	20,428,188.29

合计	1,371,850,725.60	666,893,629.72
----	------------------	----------------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
福昌二期项目	524,139,983.49	福昌二期项目本期收到销售回款
合计	524,139,983.49	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	深物业·金领假日	358,877,583.81	543,093,840.68	2021年12月02日	80.00%
2	深物业·福昌花园二期	0.00	524,139,983.49	2023年06月30日	99.00%
3	深物业·半山御景二期	247,769,597.25	253,376,242.15	2022年01月31日	100.00%
4	深物业·湖畔御景二期	5,766,348.62	8,401,706.42	2017年11月30日	92.39%
5	深物业·湖畔御景一期	128,440.37	36,697.25	2015年06月01日	87.62%

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	175,382,038.91	691,375,716.05	676,385,602.34	190,372,152.62
二、离职后福利-设定提存计划	1,808,158.45	63,782,033.29	63,484,409.98	2,105,781.76
三、辞退福利		1,879,230.55	1,552,878.55	326,352.00
合计	177,190,197.36	757,036,979.89	741,422,890.87	192,804,286.38

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	160,923,367.59	606,117,650.00	588,850,457.07	178,190,560.52
2、职工福利费	1,769,666.63	14,373,645.83	14,959,863.89	1,183,448.57
3、社会保险费	223,040.80	20,063,781.03	20,154,751.30	132,070.53
其中：医疗保险费	223,040.80	17,212,777.90	17,303,761.47	132,057.23

工伤保险费		734,012.64	733,999.34	13.30
生育保险费		857,555.87	857,555.87	0.00
其他商业保险		1,259,434.62	1,259,434.62	
4、住房公积金	509,510.97	20,961,153.24	20,288,231.44	1,182,432.77
5、工会经费和职工教育经费	11,956,452.92	12,773,061.38	15,045,874.07	9,683,640.23
8、非货币性福利		17,086,424.57	17,086,424.57	
合计	175,382,038.91	691,375,716.05	676,385,602.34	190,372,152.62

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		50,753,436.03	50,730,052.16	23,383.87
2、失业保险费		1,255,635.76	1,255,259.70	376.06
3、企业年金缴费	1,808,158.45	11,772,961.50	11,499,098.12	2,082,021.83
合计	1,808,158.45	63,782,033.29	63,484,409.98	2,105,781.76

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	29,126,998.08	47,751,975.47
企业所得税	81,436,929.10	448,111,036.28
个人所得税	4,390,509.59	4,826,634.10
城市维护建设税	1,787,336.42	3,165,158.73
土地增值税	3,184,727,554.49	1,979,388,881.01
土地使用税	938,263.93	941,099.10
房产税	406,052.03	447,199.94
教育费附加	780,950.94	1,372,723.27
地方教育附加	523,798.27	918,545.34
其他	106,952.61	289,726.13
合计	3,304,225,345.46	2,487,212,979.37

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	947,196,210.25	834,939,937.05
合计	959,398,886.29	847,142,613.09

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	12,202,676.04	12,202,676.04
合计	12,202,676.04	12,202,676.04

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	未支付金额	未支付原因
深圳市城市绿化管理处	10,869,036.68	对方公司改制，尚未明确支付对象
深圳市城市绿化管理处工会委员会	1,300,000.00	对方公司改制，尚未明确支付对象
其他	33,639.36	无法获取对方账户、尚未支付的尾款
合计	12,202,676.04	

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	271,656,616.93	236,714,842.73
保证金	13,643,729.01	18,041,272.10
未支付的股权受让剩余款项		
代收款	1,238,324.46	12,818,680.31
往来款	425,527,818.25	426,354,105.87
预提费用	169,176,253.17	93,276,622.77
代扣代缴款项	16,558,536.76	14,038,360.90
其他	49,394,931.67	33,696,052.37
合计	947,196,210.25	834,939,937.05

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市派成铝业科技有限公司	198,352,106.44	历史原因，对方未提交付款申请
深圳吉发仓储有限公司	38,796,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
深圳市社会福利基金会	3,323,202.00	对方未提交付款申请
天虹数科商业股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
合计	248,066,319.48	--

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

一年内到期的长期借款	68,984,050.47	36,722,824.88
一年内到期的租赁负债	14,940,651.36	9,799,084.76
合计	83,924,701.83	46,521,909.64

其他说明:

44、其他流动负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	77,355,792.16	43,354,691.51
合计	77,355,792.16	43,354,691.51

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

其他说明:

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,999,400,000.00	2,999,600,000.00
抵押借款	1,500,000.00	3,000,000.00
信用借款	523,600,000.00	585,200,000.00
合计	3,524,500,000.00	3,587,800,000.00

长期借款分类的说明:

其他说明, 包括利率区间:

期末质押借款用于深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)所属蚌岭城市更新项目的开发, 借款期限自2019年11月29日至2024年11月20日, 贷款利率按照贷款基准利率一年期限档次上浮1.55%执行, 其质押物为本公司持有的荣耀地产69%股权, 并由本公司提供连带责任保证。

期末抵押借款用于深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称本公司)日常经营活动所需, 借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日, 贷款利率为浮动利率, 首期执行利率为4.655%, 其质押物为本公司福田区福民新村的土地使用权。

期末信用借款用于支付收购深圳市投控物业管理有限公司股权款。借款期限自2020年5月18日至2025年5月10日, 贷款利率按照贷款基准利率一年期限+23.5个基点执行。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计	--	--	--								

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	124,179,565.50	44,443,786.36
减：未确认的融资费用	-26,157,731.25	-5,234,137.60
减：1年内到期的租赁负债	-14,940,651.36	-9,799,084.76
合计	83,081,182.89	29,410,564.00

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,425,490.50	2,396,947.00	蔡宝林装修残值法律诉讼案
合计	1,425,490.50	2,396,947.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注：详见附注十四、2之说明。

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
------	------	--------------	---------------------	--------------------	--------------------	------	------	---------------------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	615,787.03	490,603.18
房屋本体基金	21,212,930.24	16,825,921.62
入伙保证金	7,008,598.13	6,925,380.49
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	34,089,347.95	34,453,351.12
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	6,594,009.58	6,063,655.60
合计	113,540,088.37	108,778,327.45

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)	期末余额
--	------	-------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00

其他说明:

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	80,488,045.38			80,488,045.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	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	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

				益			
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,545,451.19	-28,670.35				-28,670.35	-2,574,121.54
其他权益工具投资公允价值变动	-2,545,451.19	-28,670.35				-28,670.35	-2,574,121.54
二、将重分类进损益的其他综合收益	-4,204,138.22	-1,396,393.90				-1,396,393.90	-5,600,532.12
外币财务报表折算差额	-4,204,138.22	-1,396,393.90				-1,396,393.90	-5,600,532.12
其他综合收益合计	-6,749,589.41	-1,425,064.25				-1,425,064.25	-8,174,653.66

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	18,840,576.50	10,431,568.84		29,272,145.34
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	19,205,979.63	10,431,568.84		29,637,548.47

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39
调整后期初未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,003,969,842.33	798,572,121.74
减：提取法定盈余公积	10,431,568.84	2,802,342.02
应付普通股股利	244,351,427.72	214,552,473.12
其他		-656,810.44

期末未分配利润	3,788,180,758.20	3,038,993,912.43
---------	------------------	------------------

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,418,791,748.13	1,482,822,851.76	3,970,087,178.43	1,355,179,663.50
其他业务	73,173,895.58	8,064,510.40	134,287,467.59	31,530,576.04
合计	4,491,965,643.71	1,490,887,362.16	4,104,374,646.02	1,386,710,239.54

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	4,491,965,643.71		4,491,965,643.71
其中:			
房地产业务	3,131,113,534.70		3,131,113,534.70
物业管理	1,184,591,970.58		1,184,591,970.58
租赁业务	176,260,138.43		176,260,138.43
其中:			
深圳地区	4,107,155,381.91		4,107,155,381.91
其他地区	384,810,261.80		384,810,261.80
其中:			

与履约义务相关的信息:

于2021年12月31日,分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币13.72亿元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。公司预计在未来1-2年内,在房产完工并验收合格,达到

销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,371,850,725.60 元，其中，847,710,742.11 元预计将于 2022 年度确认收入，524,139,983.49 元预计将于 2023 年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	金领假日	3,004,412,101.75
2	湖畔御景一、二期	56,624,392.75
3	半山御景一期	21,000,000.00
4	新华城	3,669,619.99
5	松湖朗苑	1,849,887.60

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	14,966,538.29	14,940,404.05
教育费附加	6,432,023.99	6,420,882.98
房产税	10,745,037.91	10,257,159.82
土地使用税	1,512,462.96	1,310,782.19
地方教育附加	4,271,665.96	4,278,425.22
土地增值税	1,309,913,734.35	1,273,927,485.51
其他税费	2,751,106.73	2,213,088.71
合计	1,350,592,570.19	1,313,348,228.48

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	35,845,559.65	7,676,210.19
咨询及销售服务费	8,151,107.45	10,939,043.07
广告宣传费	9,731,964.11	10,794,534.19

职工薪酬	6,438,365.79	5,534,877.38
其他	13,183,785.18	9,808,582.35
合计	73,350,782.18	44,753,247.18

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	182,612,009.23	166,493,999.24
行政办公费用	34,696,777.30	35,213,262.38
资产摊销及折旧费用	21,221,737.94	10,987,180.15
诉讼费用	1,315,223.95	482,904.31
其他	23,854,422.87	25,447,797.23
合计	263,700,171.29	238,625,143.31

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,959,851.56	
办公费	64,656.03	
研发材料费	68,288.00	
其他	79,002.21	
合计	2,171,797.80	0.00

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	75,361,420.03	182,930,469.55
减：利息收入	74,598,590.37	72,357,101.87
汇兑净损失	145,683.08	-421,264.01
其他	4,752,061.02	1,111,455.13
合计	5,660,573.76	111,263,558.80

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	23,913,655.59	6,802,767.10
与资产相关的政府补助		341,259.63
代扣个人所得税手续费返还	169,262.03	94,284.37
增值税进项加计抵减	5,235,737.17	5,476,769.70
增值税退税	668,534.55	55,729.95
小计	29,987,189.34	12,770,810.75

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,650,460.58	634,098.07
合计	4,650,460.58	634,098.07

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-29,082,610.26	4,623,356.81
合计	-29,082,610.26	4,623,356.81

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	23,120.82	-51,185.46
合计	23,120.82	-51,185.46

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		2,311.70
其他	27.94	

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	10,000.00	34,500.00	10,000.00
非流动资产毁损报废利得	9,650.00	2,000.00	9,650.00
罚没收入	144,448.18	759,208.33	144,448.18
无法支付款项	109,996.00	689,801.09	109,996.00
其他	9,137,317.29	10,212,151.81	9,137,317.29
合计	9,411,411.47	11,697,661.23	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
其他		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制	否	否	10,000.00	34,500.00	与收益相关

			职能而获得的补助					
--	--	--	----------	--	--	--	--	--

其他说明：

本期计入营业外收入的其他主要系公司收到的拆迁补偿款。

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	139,000.01	476,485.29	139,000.01
非流动资产毁损报废损失	71,820.29	275,730.01	71,820.29
诉讼支出	191,457.86	2,396,947.00	191,457.86
罚款及滞纳金	195,546.95	237,572.81	195,546.95
其他	5,950,073.77	1,857,594.39	5,950,073.77
合计	6,547,898.88	5,244,329.50	

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	656,337,068.59	588,275,917.87
递延所得税费用	-329,051,682.30	-285,506,835.29
合计	327,285,386.29	302,769,082.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,314,044,087.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	328,511,021.84
子公司适用不同税率的影响	-2,970,131.07
调整以前期间所得税的影响	10,851,209.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,104,525.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,321,178.33

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-24,957,044.98
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	1,244,418.33
加计扣除的技术开发费用	-485,489.98
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-13,123.07
所得税费用	327,285,386.29

其他说明

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	31,290,902.02	225,792,047.12
收取的利息收入	74,523,492.00	46,807,781.51
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	107,374,965.08	83,064,444.34
收到的政府补助	24,634,476.35	7,178,526.73
收到的其他零星款项	830,679.93	39,131,506.62
合计	238,654,515.38	401,974,306.32

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	50,097,381.77	62,579,627.01
付现销售费用	62,996,298.93	39,218,369.80
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	57,809,584.74	26,822,888.41
本期新增受限资金	373,079,206.86	25,566,015.05
支付的其他零星款项	35,136,004.91	10,762,284.93
合计	579,118,477.21	164,949,185.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金		465,807,569.82
租赁负债付款额	20,052,203.22	
合计	20,052,203.22	465,807,569.82

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	986,758,701.05	731,337,869.73
加：资产减值准备	29,059,489.44	-4,572,171.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,102,862.45	45,342,224.24
使用权资产折旧	13,946,768.72	

无形资产摊销	378,099.59	218,320.15
长期待摊费用摊销	4,939,791.01	3,787,635.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-27.94	-2,311.70
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	62,170.29	273,730.01
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	78,852,906.52	183,674,281.47
投资损失（收益以“－”号填列）	-4,650,460.58	-634,098.07
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-329,029,723.89	-292,528,122.77
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-21,958.41	-3,558.88
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,692,274,029.88	-391,011,344.87
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-505,270,780.52	150,130,667.50
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,551,833,183.57	-40,515,339.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,813,313,008.58	385,497,782.12
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：	--	--
现金的期末余额	1,798,746,969.35	4,168,154,911.83
减：现金的期初余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,369,407,942.48	882,809,678.36

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	14,000,000.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	9,707,759.32
其中：	--
深圳市设施之家科技有限公司	9,707,759.32
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	4,292,240.68

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,798,746,969.35	4,168,154,911.83
其中：库存现金	110,140.62	96,389.26
可随时用于支付的银行存款	1,798,505,465.47	4,167,907,417.88
可随时用于支付的其他货币资金	131,363.26	151,104.69
三、期末现金及现金等价物余额	1,798,746,969.35	4,168,154,911.83

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
不适用。

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	373,079,206.86	[注 1]-[注 9]
福田区福民新村的土地使用权	542,507,314.43	[注 10]
合计	915,586,521.29	--

其他说明：

[注1] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在366,477,454.26元系公司于2021年为深圳市荣耀房地产开发有限公司龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期实施主体监管出具的银行保函本金365,765,440.00元，利息712,014.26元。

[注2] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在44,690.02元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金。

[注3] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在919,255.00元系子公司深圳市设施之家科技有限公司于2021年12月为深圳湾科技生态园智慧园区提升改造及软件平台建设合同约定出具的预付款保函。

[注4] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在3,000,000.00元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注5] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,127,757.03元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金，详见十二、（三）。

[注6] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在1,335,873.47元系未到期而期末计提的定期存款利息。

[注7] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在43,388.89元系大额存单产品（一年以上）产生的利息。

[注8] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在130,780.56元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司截止到期未法人变更手续尚未完成，该账户处于只收不付状态。

[注9] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在7.63元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金。

[注10] 公司因日常经营活动所需，向交通银行股份有限公司深圳分行申请借款，将持有的福田区福民新村的土地使用权进行抵押。借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日，贷款利率为浮动利率，首期执行利率为4.655%。

82、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	53,710,413.75
其中：美元	120,000.00	6.3757	765,084.00
欧元			
港币	61,217,393.00	0.8176	50,051,340.50
越南盾	10,335,675,900.00	0.00028	2,893,989.25
预付账款	8,338.89		6,817.88
其中：港币	8,338.89	0.8176	6,817.88

其他应付款	363,636.67		297,309.34
其中：港币	363,636.67	0.8176	297,309.34
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
深业地产发展有限公司及其子公司	香港	港币	公司位于香港，主要使用港币结算
越南深国贸物业管理有限公司	越南	越南盾	公司位于越南，主要使用越南盾结算

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
总部经济发展贡献奖	20,000,000.00	其他收益	20,000,000.00
发改委总部企业奖励金	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
购岗补贴	176,278.04	其他收益	176,278.04
企业新型学徒制培训补助	170,500.00	其他收益	170,500.00
防疫补贴	153,299.43	其他收益	153,299.43
稳岗补贴	83,161.64	其他收益	83,161.64

其他补贴	330,416.48	其他收益	330,416.48
其他补贴	10,000.00	营业外收入	10,000.00
合计	23,923,655.59		23,923,655.59

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳市设施之家科技有限公司	2021年09月01日	14,000,000.00	35.00%	收购+增资	2021年09月01日	控制权移交	10,397,919.47	4,207,546.24

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	14000000
--其他	14,000,000.00
合并成本合计	14,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,553,152.62
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	9,446,847.38

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	9,707,759.32	9,707,759.32
应收款项	6,641,170.69	6,641,170.69
固定资产	112,652.42	98,752.42
无形资产	1,465,493.39	161,193.39
预付款项	68,916.00	68,916.00
其他应收款	219,088.29	219,088.29
其他流动资产	15,199.18	15,199.18
使用权资产	1,738,689.94	1,738,689.94
应付款项	1,029,932.47	1,029,932.47
递延所得税负债	329,550.00	
合同负债	1,957,410.31	1,957,410.31
应付职工薪酬	1,391,401.11	1,391,401.11
应交税费	41,841.67	41,841.67
其他应付款	41,527.12	41,527.12
一年内到期的非流动负债	700,381.73	700,381.73
租赁负债	1,076,996.53	1,076,996.53
净资产	13,399,928.29	12,411,278.29
减：少数股东权益	8,846,775.67	8,204,153.17
取得的净资产	4,553,152.62	4,207,125.12

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	新设立子公司	2021年03月29日		51%
越南深国贸物业管理有限公司	新设立子公司	2021年02月01日	1,293,940.00	100%
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	新设立子公司	2021年02月01日	10,000,000.00	100%
深圳市光明物合置业有限公司	新设立子公司	2021年12月09日		100%
东莞市物合置业有限公司	新设立子公司	2021年09月09日	20,000,000.00	100%

6、其他

九、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	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市物合产业投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市设施之家科技有限公司	深圳市	深圳市	软件和信息技术服务业		35.00%	非同一控制企业合并
北京设施之家科技有限公司	北京市	北京市	软件和信息技术服务业		17.85%	非同一控制企业合并
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸美生活服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产业		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	设立

深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市深物业商业运营有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		65.00%	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00%	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市国贸科技园服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深物业城市更新有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸深绿园林有限公司	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00%	同一控制企业合并

深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95%	同一控制企业合并
深圳市深物业福源泰发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	深圳市	深圳市	机动车、电子产品和日用产品修理业		51.00%	设立
越南深国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
深圳市光明物合置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
东莞市物合置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2021年5月，公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（简称“物合公司”）通过收购股权及定向增资的方式取得深圳市设施之家科技有限公司（简称“设施之家”）35%的股权。同时根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框架协议，交易完成之日起，原股东将其合计持有或实际控制的设施之家中的股权中16%的表决权无条件授予物合公司享有并行使。该表决权的授予不具有前提条件，合同中未对表决权的期限做约定。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-21,415,719.66		17,492,106.42

扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	711,266.86		5,529,648.80
深圳市国贸深绿园林有限公司	10.00%	193,064.91		4,821,207.97

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市荣耀房地产开发有限公司	4,650,977.97 6.49	137,576,247.00	4,788,554.22 3.49	1,730,779.98 3.83	3,001,348.08 9.90	4,732,128.07 3.73	4,265,252.71 5.28	114,182,786.33	4,379,435.50 1.61	224,326,385.22	4,029,600.00 0.00	4,253,926.38 5.22
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	18,565,365.94	1,106,169.89	19,671,535.83	8,205,301.82	181,236.45	8,386,538.27	15,397,601.22	877,958.80	16,275,560.02	6,442,127.49		6,442,127.49
深圳市国贸深绿园林有限公司	31,903,583.82	778,232.97	32,681,816.79	28,564,967.87		28,564,967.87	31,973,980.11	1,389,548.34	33,363,528.45	30,657,770.94		30,657,770.94

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市荣		-69,082.96	-69,082.96	-219,358.7		-217,986.0	-217,986.0	-428,153.6

耀房地产开发有限 公司		6.63	6.63	60.50		90.23	90.23	32.73
扬州瘦西湖景悦物 业发展有 限公司	34,266,561 .14	1,451,565. 03	1,451,565. 03	2,330,187. 13	27,454,217 .70	1,075,200. 88	1,075,200. 88	3,369,179. 34
深圳市国 贸深绿园 林有限公 司	16,814,920 .86	1,411,091. 41	1,411,091.4 1	-181,629.0 0	13,548,955 .86	-909,323.5 4	-909,323.5 4	1,413,554. 68

其他说明:

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	
深圳物业吉发 仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	50.00%		权益法核算
深圳天安国际 大厦物业管理 有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	77,995,898.01	57,331,775.19	5,408,927.72	56,100,422.58
其中：现金和现金等价物	9,519,579.27	36,510,372.60	5,408,401.36	35,387,944.60
非流动资产	12,036,801.70	64,052.07	75,370,802.09	49,234.16
资产合计	90,032,699.71	57,395,827.26	80,779,729.81	56,149,656.74
流动负债	2,999,369.48	27,437,899.29	2,671,881.97	26,716,095.36
非流动负债		16,269,895.46		16,120,967.63
负债合计	2,999,369.48	43,707,794.75	2,671,881.97	42,837,062.99
归属于母公司股东权益	87,033,330.23	13,688,032.51	78,107,847.84	13,312,593.75
按持股比例计算的净资产份额	43,516,665.12	6,844,016.26	39,053,923.92	6,656,296.87
对合营企业权益投资的账面价值	43,516,665.12	6,844,016.26	39,053,923.92	6,656,296.87
营业收入	17,198,255.16	17,937,089.04	6,298,927.01	18,268,841.02
财务费用	-18,157.77	-524,285.04	-7,369.67	-567,932.96
所得税费用	2,981,339.69	128,978.80	184,895.52	130,585.02
净利润	8,925,482.39	375,438.76	878,304.52	389,891.64
综合收益总额	8,925,482.39	375,438.76	878,304.52	389,891.64

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他**十、与金融工具相关的风险**

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

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

3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过90天。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；

2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注六(一)、六(二)、六(九)之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2021年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的57.71% (2020年12月31日：55.41%)源于余额前五名客户。

本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

为控制该项风险，本公司主要以银行借款作为融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	3,524,500,000.00	4,061,471,066.60	181,841,910.20	3,473,322,700.29	406,306,456.11
应付账款	337,126,528.68	337,126,528.68	337,126,528.68		
其他应付款	959,398,886.29	959,398,886.29	947,196,210.25		12,202,676.04
一年内到期的其他非流动负债	68,984,050.47	68,984,050.47	68,984,050.47		
合计	4,890,009,465.44	5,426,980,532.04	1,535,148,699.60	3,473,322,700.29	418,509,132.15

(续上表)

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	3,587,800,000.00	4,314,545,187.20	184,013,456.59	499,101,299.39	3,631,430,431.22
应付账款	468,269,685.65	468,269,685.65	468,269,685.65		
其他应付款	847,142,613.09	847,142,613.09	834,939,937.05		12,202,676.04
一年内到期的其他非流动负债	36,722,824.88	36,722,824.88	36,722,824.88		
合计	4,939,935,123.62	5,666,680,310.82	1,523,945,904.17	499,101,299.39	3,643,633,107.26

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,587,800,000.00元(2020年12月31日：人民币3,618,800,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	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	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资	1,002,551.95			1,002,551.95
持续以公允价值计量的资产总额	1,002,551.95			1,002,551.95
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所2021年12月31日的收盘价作为其公允价值。

- 3、持续和非持续第二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
- 4、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
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、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
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	有限责任公司(国有独资)	2,800,900.00 万元	56.96%	56.96%

本企业的母公司情况的说明

(1) 本公司的母公司是深圳市投资控股有限公司，系2004年10月在原深圳市三家国有资产经营管理公司基础上组建新设的国有资本投资公司，主要职能是根据深圳市国资委授权对部分市属国有企业进行管理；深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳投资控股有限公司实施管理。

(2) 报告期内，公司控股股东深圳市投资控股有限公司将其持有的本公司38,037,890股无限售流通A股普通股（占公司总股本6.382%），无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。深圳市国有股权经营管理有限公司为深圳市投资控股有限公司为履行对划转的国有股权实施专户管理而新设的全资子公司。本次无偿划转过户登记完成后，深投控持有本公司301,414,637股股份，占本公司总股本的50.575%，深圳市国有股权经营管理有限公司持有本公司38,037,890股股份，占本公司总股本的6.382%。

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳高新区开发建设有限公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
深圳市物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
国信证券股份有限公司	母公司的子公司
深圳市深越联合投资有限公司	母公司的全资子公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓科技股份有限公司	母公司的子公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳会展中心管理有限责任公司	母公司的全资子公司
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	母公司的子公司
深圳湾(保定)创新发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳天俊实业股份有限公司	母公司的孙公司
深圳全程物流服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市深福保(集团)有限公司	母公司的全资子公司
国任财产保险股份有限公司	母公司的子公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳湾科技发展有	管理服务费	79,121,747.44	80,000,000.00	否	64,609,934.18

限公司					
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计方案	4,160,439.35			3,326,087.00
深圳英飞拓科技股份有限公司	智能化工程款	816,303.96			
国任财产保险股份有限公司	保险费	1,621,506.37			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	1,592,696.30	1,432,390.32
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	56,337,675.04	47,871,320.92
深圳湾科技发展有限公司	咨询服务费	541,666.98	
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	6,826,046.08	5,688,129.37
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	2,457,527.74	2,072,632.08
深圳市投资控股有限公司	咨询服务费	1,980,443.98	70,679.25
国信证券股份有限公司	物业服务费	1,188,060.37	
深圳英飞拓科技股份有限公司	物业管理费	286,508.61	
深圳市深越联合投资有限公司	物业服务费	4,426,434.93	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	物业服务费	431,567.61	
深圳湾(保定)创新发展有限公司	物业服务费	202,133.32	
深圳会展中心管理有限责任公司	物业服务费	1,778,221.08	
深圳全程物流服务有限公司	物业服务费	669,875.70	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	投资性房地产	2019年11月06日	2025年11月05日	市场定价	68,272,070.15

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方 名称	委托/出包资产 类型	委托/出包起始 日	委托/出包终止 日	托管费/出包费 定价依据	本期确认的托 管费/出包费
---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-----------------	------------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	投资性房地产	504,175.20	
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	投资性房地产	616,214.13	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产	277,153.80	380,681.16
深圳高新区开发建设有限公司	投资性房地产	50,400.00	

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
------	------	-------	-------	----------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
-----	------	-------	-------	----------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	15,959,991.00	16,452,700.40

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳湾科技发展有限公司	112,281,758.95	3,368,452.77	60,785,587.08	1,823,567.61
	河北深保投资发展有限公司	2,221,584.63	66,647.54	1,465,286.24	43,958.59
	深圳高新区开发建设有限公司	2,038,315.65	75,908.99	583,120.29	17,493.61
	深圳市投资控股有限公司	494,774.12	20,087.62	8,357,589.14	250,727.67
	深圳市深投物业发展有限公司	3,618,388.27	108,551.65		
	深圳湾(保定)创新发展有限公司	28,814.40	864.43		
	深圳湾区城市建设发展有限公司	90,000.00	2,700.00		
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,170,565.00	48,987.95		
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	101,072.00	3,032.16		
	深圳全程物流服	395,202.42	11,856.07		

	务有限公司				
合计		122,440,475.44	3,707,089.18	71,191,582.75	2,135,747.48
预付款项	深圳市深福保(集团)有限公司	42,726,200.00			
合计		42,726,200.00			
其他应收款	深圳市心海控股有限公司	401,499,990.18	6,044,999.71	401,499,990.18	
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	355,026,166.83	10,650,785.01	330,472,932.33	
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
	深圳湾科技发展有限公司	11,809,060.35	419,496.75	931,784.90	27,953.55
	深圳市前海高端信息服务有限公司	8,430,575.27	252,917.26		
	深圳天俊实业股份有限公司	10,000,000.00			
	深圳市投资控股有限公司	109,148.44	46,829.92	109,148.44	46,829.92
	深圳高新区开发建设有限公司	20,420.00	612.60	138,689.46	110,951.57
	深圳市深投物业发展有限公司	81,233.00	81,233.00		
合计		788,723,858.32	19,244,138.50	734,899,809.56	1,932,999.29

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市深投物业发展有限公司	887,042.50	1,338,025.92
	深圳高新区开发建设有限公司	252,198.81	
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	1,138,999.82	

合计		2,278,241.13	1,338,025.92
其他应付款	深圳市深投物业发展有限公司	10,874,467.40	14,781,098.23
	深圳湾科技发展有限公司	90,354,189.38	29,944,314.56
	深圳湾区城市建设发展有限公司	360,752.18	360,752.18
	深圳物业吉发仓储有限公司	38,796,665.14	35,796,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	深圳市投资控股有限公司	769,277.91	
	深圳英飞拓科技股份有限公司	144,219.02	
	国信证券股份有限公司	228,813.86	
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	535,734.00	
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	654,786.00	
合计		147,933,250.79	86,097,176.01

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项目	本期数	上年同期数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—大额发包合同	136,224,550.92	18,400,472.41

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行,其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼,但诉讼的结果未能使公司取得诉求的利益。故此,公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项9381万元全额计提了坏账准备。2018年10月31日,深圳市中级法院作出民事判决书,裁定不予受理公司对基永公司的破产申请。公司不服该裁定提起上诉,2019年4月29日,广东省高院裁定驳回公司上诉,维持原裁定。目前案情尚未有新的进展。

(2) 关于海外联谊大厦5-8楼内全部装修、装饰、设备和设施的诉讼事项

2008年,本公司之子公司深圳市海联招待所与蔡宝林签订了《海联招待所内部承包经营合同》、《房屋租赁合同》获得在海外联谊大厦5-8楼房产使用权,并设立深圳市海联宾馆有限公司在该房产从事经营活动。因合同终止执行,蔡宝林此前支付该房屋内全部装修、装饰、设备和设施向深圳市海联招待所、深圳市金海联物业管理有限公司(以下简称“金海联”)提起了民事诉讼。2019年12月26日,深圳市罗湖区人民法院出具(2019)粤0303民初4458号民事判决书,判决金海联在判决书生效十日内接收原告蔡宝林残留在海外联谊大厦5-8楼内的全部装修、装饰、设备和设施等,并支付残值价款2,396,947.00元,蔡宝林对上述财产不再享有任何权利。本年度金海联已实际支付983,897.50元诉讼赔偿款,还需支付的赔偿金额1,413,049.50元。

(3) 深圳市南山区软件园第四届业主委员会(申请人)与深圳市国贸科技园服务有限公司(被申请人1)、高新区分公司(被申请人2)软件园一期物业合同纠纷仲裁案

2021年2月、3月,国贸科技园高新分公司及国贸科技园公司分别受到仲裁通知书,案号:(2021)深国仲受541号、(2021)深国仲受1063号,深圳市南山区软件园第四届业主委员会申请裁决:1.被申请人1返还人民币9,893,677.82元及资金占用费3,272,665.99元(从2012年7月1日起暂计至2021年1月31日),暂合计13,166,343.81;裁决被申请人1承担律师费30,000.00元人民币;裁决被申请人2返还人民币31,077,017.59元及资金占用费635,929.44元(从2020年7月1日起暂计至2021年1月31日),合计30,000.00元人民币;裁决被申请人2承担律师费30,000.00元人民币。上述金额合计45,209,290.84元。

目前第一次开庭结束后,仲裁双方对于涉及金额数目有争议,已申请第三方审计机构审计,现审计工作已结束,正向争议双方征求反馈意见,并于近期出具审计报告终稿。截至报告出具日,审计机构尚未出具正式报告。

(4) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司（原告）诉深圳市和润翔贸易有限公司（被告）房屋拆迁补偿合同纠纷的诉讼事项

2019年12月31日，因实施深圳市龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新项目需要，深圳市荣耀房地产开发有限公司（下称“荣耀地产”）与深圳市和润翔贸易有限公司（下称“和润翔公司”）签订《深圳市龙华区观澜办事处蚌岭片区城市更新项目搬迁补偿安置协议》，和润翔公司至今仍未履行《搬迁补偿协议》，未配合荣耀地产办理被搬迁物业不动产权证书注销手续，已严重损害荣耀地产合法权益，遂诉至法院，要求和润翔公司配合荣耀地产办理位于深圳市龙华区观澜街道桂花村的万发家私城一栋一层、万发家私城一栋二层、万发家私城二栋一层、万发家私城二栋二层、万发家私城二栋三层、万发家私城三栋一层、万发家私城三栋二层、万发家私城三栋三层、万发家私城三栋四层房产不动产权证书注销手续，并承担相关税费。

深圳市荣耀房地产开发有限公司已对深圳市和润翔贸易有限公司采取财产保全措施。

（注：根据荣耀公司与和润翔公司《深圳市龙华区观澜办事处蚌岭片区城市更新项目搬迁补偿安置协议》的确定，前述被搬迁物业总价值共计人民币2亿元）

(5) 深圳市荣耀房地产开发有限公司执行异议案

前海法院以处理申请执行人周国涵与被告张祝林、陈赛凤、深发工艺红木（深圳）股份有限公司民间借贷纠纷一案（涉案金额约1900万元）为由，2021年6月5日作出（2021）粤0391执保238号之一《查封、扣押、冻结财产通知书》，查封被申请人深发工艺红木（深圳）股份有限公司名下位于深圳市宝安区观澜街道桂花村蚌岭村民小组同古地地段（即观澜街道桂花路192号）的土地和厂房，土地享有的剩余使用年限权益及土地上建筑物、附属物所有权（违法建筑编号分别为508-0405-11220-B、508-0405-11007-B、508-0405-11013-B、508-0405-11008-B、508-0405-11010-B），从2021年3月12日起查封，期限3年。

和润翔公司2021年7月16日（按立案时间），就该查封行为向前海法院提出执行异议。前海法院于2021年9月30日，作出（2021）粤0391执异228号《执行裁定书》，驳回和润翔公司执行异议。和润翔公司不服裁定，于2021年11月3日（按立案时间），向前海法院提起执行异议之诉，前海法院已经受理。

荣耀地产于2021年9月，向前海法院正式提出查封执行异议（9月13日立案）。2021年12月9日，前海法院作出（2021）粤0391执异289号《执行裁定书》，裁定“中止前海法院已经开展的财产保全行为”。周国涵不服裁定，于2021年12月29日向前海法院提起执行异议之诉，该案将于2022年4月25日下午14:30开庭审理。

(6) 其他

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至2021年12月31日，尚未解除担保的保证金余额为1,127,757.03 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	405,265,782.56
经审议批准宣告发放的利润或股利	405,265,782.56

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(一)资产负债表日后利润分配情况

2022年3月29日,经公司第十届董事会第8次会议,通过了2021年度利润分配预案为:拟以2021年年末总股本595,979,092股为基数,向全体股东每10股派发现金股利6.80元(含税),派发现金红利总额为405,265,782.56元,剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

(二)关于竞得土地使用权的事项

2022年2月18日,公司与扬州旅发置业有限公司以联合竞拍的方式,在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中,以人民币83,535.291万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡GZ342号地块的国有土地使用权。

(三)公司之全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司 100%股权

2021年12月29日,公司召开2021年第二次临时股东大会,审议通过了《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》,转让对价为20,898,800.00元。中国深圳对外贸易(集团)有限公司(简称“外贸集团”)持有的深圳外贸物业管理有限公司100%股权,深圳市投资控股有限公司为公司及外贸集团的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》,外贸集团为本公司的关联方,本次交易构成了关联交易。2022年2月,该股权收购事项已办理完成相关工商变更登记手续,取得深圳市市场监督管理局批复的《变更(备案)通知书》。

(四)公司之全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业 100%股权

2021年12月29日,公司召开2021年第二次临时股东大会,审议通过了《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司(简称“深福保集团”)所属三家企业(深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司)100%股权暨关联交易的议案》,转让对价为85,452,400.00元。因深圳市投资控股有限公司为本公司及深福保集团的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》,深福保集团为本公司的关联方,本次交易构成了关联交易。2022年2月,该股权收购事项已办理完成相关工商变更登记手续,取得深圳市市场监督管理局批复的《变更(备案)通知书》。

(五)公司之全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权

2021年12月29日,公司召开2021年第二次临时股东大会,审议通过了《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》,转让对价为196,676,700.00元。深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(下称“深深房”)和深圳市深房投资有限公司(下称“深房投资”)持有的深圳市物业管理有限公司(下称“深圳物业”)100%股权。深圳市投资控股有限公司(下称“深投控”)为本公司及深深房的控股股东,深深房为深房投资的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》,深深房和深房投资为本公司的关联方,本次交易构成了关联交易。2022年2月,该股权收购事项已办理完成相关工商变更登记手续,取得深圳市市场监督管理局批复的《变更(备案)通知书》。

(六)关于2022年度申请综合授信额度及融资额度事项

2021年3月29日,经公司第十届董事会第8次会议,通过了公司拟申请综合授信额度及融资额度事项:2022年度为满足公

司生产经营业务和投资拓展的资金需求,公司拟以自身所持有的土地使用权及建筑物、设备、存货、收益权、应收账款抵(质)押等向银行等金融机构及地方金融机构等其他融资机构申请综合授信额度及融资额度,上述额度合计不超过94亿元(包括新增、展期及续贷),用于包括但不限于流动资金贷款、项目贷款、固定资产贷款、并购贷款、保函、融资租赁等融资业务。实际授信及融资金种、金额、期限、利率和费用等最终以各金融机构及其他融资机构实际核准的融资额度或者实际签订的融资协议为准。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司 所有者的终止 经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部,并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、物业管理业务及饮食服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同

的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	租赁业务	分部间抵销	合计
营业收入	3,131,113,534.70	1,184,591,970.58	176,260,138.43		4,491,965,643.71
营业成本	432,501,558.96	967,698,196.48	90,687,606.72		1,490,887,362.16
资产总额	12,478,006,632.00	1,392,212,021.31	711,678,498.45		14,581,897,151.76
负债总额	8,884,746,662.73	909,055,078.93	257,004,945.52		10,050,806,687.18

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	96,702,269.40	97.65%	96,702,269.40	100.00%		96,702,269.40	97.25%	96,702,269.40	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,324,735.49	2.35%	100,760.83	4.33%	2,223,974.66	2,735,781.29	2.75%	111,280.87	4.07%	2,624,500.42
其中：										
合计	99,027,004.89	100.00%	96,803,030.23	97.75%	2,223,974.66	99,438,050.69	100.00%	96,813,550.27	97.36%	2,624,500.42

按单项计提坏账准备：96702269.40

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无可执行财产
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	账龄较长，预计无法收回
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	100.00%	账龄较长，预计无法收回
合计	96,702,269.40	96,702,269.40	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：100760.83

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	2,324,735.49	100,760.83	4.33%
合计	2,324,735.49	100,760.83	--

确定该组合依据的说明：

详见第十节财务报告

按组合计提坏账准备：100760.83

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	2,202,624.45	66,078.73	3.00%
1-2 年（含 2 年）	9,756.09	975.61	10.00%
2-3 年（含 3 年）	112,354.95	33,706.49	30.00%
合计	2,324,735.49	100,760.83	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	2,202,624.45
1 至 2 年	9,756.09
2 至 3 年	112,354.95
3 年以上	96,702,269.40
5 年以上	96,702,269.40
合计	99,027,004.89

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	96,702,269.40					96,702,269.40
按组合计提坏账准备	111,280.87	-10,520.04				100,760.83
合计	96,813,550.27	-10,520.04				96,803,030.23

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	94.74%	93,811,328.05

深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.86%	2,836,561.00
深圳市飞煌实业有限公司	769,919.05	0.78%	23,097.57
深圳市美歌匣子餐饮管理有限公司	542,366.40	0.55%	16,270.99
深圳市优萃餐饮管理有限公司	232,355.00	0.23%	6,970.65
合计	98,192,529.50	99.16%	--

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,412,506,681.28	145,325,697.20
合计	2,412,506,681.28	145,325,697.20

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,328,581.00	2,201,527.00
备用金		
代扣代缴款项		19,510.00
外部往来款	56,305,486.73	23,305,386.85
对子公司的往来款项	2,386,210,528.77	151,970,155.85
合计	2,444,844,596.50	177,496,579.70

2) 坏账准备计提情况

单位：元

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	15,688,940.37		16,481,942.13	32,170,882.50
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

本期计提	32,416.37			32,416.37
本期转回	134,616.35			134,616.35
2021 年 12 月 31 日余额	15,855,973.09		16,481,942.13	32,337,915.22

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,412,547,308.07
1 至 2 年	69,800.00
3 年以上	32,227,488.43
3 至 4 年	50,000.00
4 至 5 年	56,962.82
5 年以上	32,120,525.61
合计	2,444,844,596.50

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	32,170,882.50	32,416.37	134,616.35			32,337,915.22
合计	32,170,882.50	32,416.37	134,616.35			32,337,915.22

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	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
东莞市物合置业有限公司	对子公司的往来款项	2,113,760,170.00	1 年以内	86.46%	
深圳市皇城地产有限公司	对子公司的往来款项	145,907,073.23	1 年以内	5.97%	
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	100,646,715.35	5 年以上	4.12%	7,011,384.95
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	23,220,516.83	1 年以内	0.95%	
上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	0.23%	5,676,000.00
合计	--	2,389,210,475.41	--	97.72%	12,687,384.95

6) 涉及政府补助的应收款项

单位: 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,127,829,880.39	68,364,000.00	1,059,465,880.39	1,093,829,880.39	68,364,000.00	1,025,465,880.39
对联营、合营企业投资	69,344,295.51	18,983,614.14	50,360,681.37	64,693,834.93	18,983,614.14	45,710,220.79
合计	1,197,174,175.90	87,347,614.14	1,109,826,561.76	1,158,523,715.32	87,347,614.14	1,071,176,101.18

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93					35,552,671.93	
深圳市物合产业投资发展有限公司	30,950,000.00	14,000,000.00				44,950,000.00	
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	24,704,758.06	170,633,093.17				195,337,851.23	
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳市深物业商业运营有限公司	62,821,767.90	687,352.42				63,509,120.32	
湛江深圳物业有限公司	0.00					0.00	2,530,000.00
深业地产发展有限公司	0.00					0.00	15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	0.00					0.00	50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司	508,000,000.00					508,000,000.00	
深圳市国贸科技园服务有限公司	163,553,254.89		163,553,254.89				
深圳市深物业	126,883,427.61		7,767,190.7			119,116,236.91	

城市更新有限公司			0					
东莞市物合置业有限公司		20,000,000.00					20,000,000.00	
合计	1,025,465,880.39	205,320,445.59	171,320,445.59				1,059,465,880.39	68,364,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	39,053,923.92			4,462,741.20						43,516,665.12	
深圳天安国际大厦物业管理公司	6,656,296.87			187,719.38						6,844,016.25	
小计	45,710,220.79			4,650,460.58						50,360,681.37	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司											18,983,614.14
小计											18,983,614.14
合计	45,710,220.79			4,650,460.58						50,360,681.37	18,983,614.14

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	61,784,858.02	37,251,974.27	57,579,115.68	36,717,719.01
其他业务	18,744,743.91	1,319,976.00	6,572,253.92	9,031,809.00
合计	80,529,601.93	38,571,950.27	64,151,369.60	45,749,528.01

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型	80,529,601.93			80,529,601.93
其中：				
房屋租赁业务	80,529,601.93			80,529,601.93
按经营地区分类	80,529,601.93			80,529,601.93
其中：				
深圳	80,529,601.93			80,529,601.93
其中：				
合计	80,529,601.93			80,529,601.93

与履约义务相关的信息：

本期母公司收入均为租赁业务收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,650,460.58	634,098.07

委托贷款取得的利息收入	129,717,557.63	115,612,421.39
合计	134,368,018.21	116,246,519.46

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-62,170.29	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	23,923,655.59	主要收到企业总部认定政府补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,915,682.88	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	169,262.03	
减：所得税影响额	6,749,597.21	
少数股东权益影响额	5,087.57	
合计	20,191,745.43	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	24.69%	1.6846	1.6846
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	24.19%	1.6507	1.6507

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他