

深圳市物业发展(集团)股份有限公司  
审计报告  
天职业字[2024]20153号

目 录

审计报告	1
2023年度财务报表	7
2023年度财务报表附注	19



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2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及相关财务报表附注。

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

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于深物业集团,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
<p><b>1、房地产开发销售收入的确认与计量</b></p> <p>深物业集团 2023 年度实现房地产开发项目收入 12.35 亿元，占营业收入总额的 41.64%。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报表附注三、（二十六）、六、（三十九）。</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>



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>2、存货可变现净值的评估</b></p> <p>截止 2023 年 12 月 31 日，深物业集团开发成本、开发产品、拟开发土地（以下统称“存货”）总金额存货账面价值 110.97 亿元，占资产总额的比例为 65.32%；该等存货按成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，在评估存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最佳估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货是公司的重要资产，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对深物业集团存货的可变现净值评估识别为关键审计事项。</p> <p>有关房地产开发存货的会计政策及详情参阅财务报表附注三、（十二）、六、（六）。</p>	<p>我们针对存货可变现净值的评估执行的主要程序如下：</p> <p>（1）我们将评价管理层编制预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算，并将截止 2023 年 12 月 31 日已发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和深物业集团的销售预算计划进行比较；</p> <p>（4）利用第三方专家的工作成果，评价第三方专家的胜任能力、客观性，复核、评价第三方专家估值所采用的原始数据、关键估计和假设、关键参数及估值计算过程的恰当性、合理性。</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 2023 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，就可能导致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。



审计报告（续）

天职业字[2024]20153号

[此页无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：





# 合并资产负债表

编制单位：深圳物业发展(集团)股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	2,748,798,476.72	1,517,528,893.83	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	502,806,453.88	419,933,915.30	六、(二)
应收款项融资			
预付款项	11,983,086.35	100,341,806.56	六、(四)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	624,394,372.82	639,903,523.33	六、(五)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	11,098,209,095.74	10,975,334,223.37	六、(六)
合同资产	844,485.57	1,094,632.90	六、(三)
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	127,774,825.51	65,655,266.27	六、(七)
<b>流动资产合计</b>	<b>15,114,810,796.59</b>	<b>13,719,792,261.56</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	-	22,651,454.07	六、(八)
长期股权投资	84,057,750.55	79,781,437.31	六、(九)
其他权益工具投资	636,926.20	887,838.64	六、(十)
其他非流动金融资产			
投资性房地产	386,810,800.47	405,762,739.18	六、(十一)
固定资产	66,436,408.90	82,745,172.12	六、(十二)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	23,516,796.22	70,168,415.65	六、(十三)
无形资产	889,801.14	1,269,382.91	六、(十四)
开发支出			
商誉	9,446,847.38	9,446,847.38	六、(十五)
长期待摊费用	21,510,397.88	21,980,602.46	六、(十六)
递延所得税资产	1,276,440,386.83	1,407,551,347.20	六、(十七)
其他非流动资产	3,505,155.93	2,750,873.08	六、(十八)
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,873,251,271.50</b>	<b>2,104,996,110.00</b>	
<b>资产总计</b>	<b>16,988,062,068.09</b>	<b>15,824,788,371.56</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







### 合并资产负债表 (续)

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年12月31日

金额单位: 元

	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
短期借款	230,915,000.00		六、(二十)
△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	662,869,059.59	608,283,388.52	六、(二十一)
预收款项	2,265,223.56	2,260,847.31	六、(二十二)
合同负债	820,424,953.42	920,828,040.81	六、(二十三)
△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	218,786,111.78	239,126,392.02	六、(二十四)
应交税费	4,026,957,347.94	3,917,278,346.81	六、(二十五)
其他应付款	1,217,303,294.25	1,515,085,832.45	六、(二十六)
其中: 应付利息			
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04	六、(二十六)
△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	3,092,324,853.07	218,858,766.82	六、(二十七)
其他流动负债	68,373,661.13	83,991,786.83	六、(二十八)
<b>流动负债合计</b>	<b>10,340,219,504.74</b>	<b>7,505,713,401.57</b>	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款	1,399,889,274.47	3,618,782,344.00	六、(二十九)
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	10,571,092.27	77,963,283.55	六、(三十)
长期应付款	400,105,655.56		六、(三十一)
长期应付职工薪酬			
预计负债	650,000.00	766,612.52	六、(三十二)
递延收益			
递延所得税负债	5,862,279.70	22,979,304.10	六、(十七)
其他非流动负债	127,039,225.54	128,008,919.79	六、(三十三)
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,944,117,527.54</b>	<b>3,848,500,463.96</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>12,284,337,032.28</b>	<b>11,354,213,865.53</b>	
<b>所有者权益</b>			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	六、(三十四)
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	六、(三十五)
减: 库存股			
其他综合收益	-3,352,337.88	-3,854,377.95	六、(三十六)
专项储备			
盈余公积	116,108,727.08	48,892,576.10	六、(三十七)
△一般风险准备			
未分配利润	3,872,586,802.17	3,692,753,832.81	六、(三十八)
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,661,810,328.75</b>	<b>4,414,259,168.34</b>	
少数股东权益	41,914,707.06	56,315,337.69	
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,703,725,035.81</b>	<b>4,470,574,506.03</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>16,988,062,068.09</b>	<b>15,824,788,371.56</b>	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





## 合并利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,965,117,025.04</b>	<b>3,708,669,046.85</b>	六、(三十九)
其中：营业收入	2,965,117,025.04	3,708,669,046.85	六、(三十九)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,745,490,676.70</b>	<b>3,142,047,245.48</b>	
其中：营业成本	2,233,525,382.49	1,978,777,621.22	六、(三十九)
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	106,650,246.82	725,920,657.80	六、(四十)
销售费用	46,757,168.57	53,541,997.78	六、(四十一)
管理费用	310,578,375.15	329,991,655.74	六、(四十二)
研发费用	4,133,484.37	3,244,129.11	六、(四十三)
财务费用	43,846,029.30	50,571,183.83	六、(四十四)
其中：利息费用	55,928,873.37	64,941,564.63	六、(四十四)
利息收入	19,183,529.19	21,591,864.72	六、(四十四)
加：其他收益	15,432,192.52	19,484,058.67	六、(四十五)
投资收益（损失以“-”号填列）	705,759,652.36	1,981,330.90	六、(四十六)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,339,433.24	2,040,461.81	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		117,082.19	六、(四十七)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,844,952.87	-17,395,139.90	六、(四十八)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-212,173,623.03	-528,430.23	六、(四十九)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	833,369.19	175,810,605.44	六、(五十)
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>709,632,986.51</b>	<b>746,091,308.44</b>	
加：营业外收入	3,604,677.09	7,198,004.28	六、(五十一)
减：营业外支出	6,504,504.20	2,556,893.74	六、(五十二)
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>706,733,159.40</b>	<b>750,732,418.98</b>	
减：所得税费用	256,874,297.92	221,722,125.66	六、(五十三)
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>449,858,861.48</b>	<b>529,010,293.32</b>	
其中：被合并方在合并前实现的净利润		9,596,148.16	
<b>(一) 按经营持续性分类</b>			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	449,797,505.65	529,010,293.32	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	61,355.83		
<b>(二) 按所有权归属分类</b>			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	464,014,492.11	537,291,574.13	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-14,155,630.63	-8,281,280.81	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>502,040.07</b>	<b>4,320,275.71</b>	六、(三十六)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	502,040.07	4,320,275.71	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-261,743.15	-168,720.11	
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	-261,743.15	-168,720.11	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	763,783.22	4,488,995.82	
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	763,783.22	4,488,995.82	
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>450,360,901.55</b>	<b>533,330,569.03</b>	
归属于母公司所有者的综合收益总额	464,516,532.18	541,611,849.84	
归属于少数股东的综合收益总额	-14,155,630.63	-8,281,280.81	
<b>八、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	0.7786	0.9015	
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.7786	0.9015	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 合并现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,136,072,105.49	3,437,128,020.73	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	17,871,338.77	10,058,351.98	
收到其他与经营活动有关的现金	355,263,031.70	1,078,867,968.60	六、(五十五)
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,509,206,475.96</b>	<b>4,526,054,341.31</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,249,429,282.59	2,510,779,597.33	
△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	971,486,269.04	983,205,651.52	
支付的各项税费	280,607,594.18	688,906,681.47	
支付其他与经营活动有关的现金	271,776,314.48	237,929,307.13	六、(五十五)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,773,299,460.29</b>	<b>4,420,821,237.45</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-264,092,984.33</b>	<b>105,233,103.86</b>	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		297,479.85	
取得投资收益收到的现金	63,120.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	92,191.39	197,192,641.96	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	634,578,885.34		六、(五十五)
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>634,734,196.73</b>	<b>197,490,121.81</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,641,999.39	17,734,048.21	
投资支付的现金		27,380,294.13	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,641,999.39</b>	<b>45,114,342.34</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>627,092,197.34</b>	<b>152,375,779.47</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		17,760,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		17,760,000.00	
取得借款收到的现金	1,084,580,254.47	285,589,674.44	
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00		六、(五十五)
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,484,580,254.47</b>	<b>303,349,674.44</b>	
偿还债务支付的现金	194,193,324.00	63,300,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	402,974,331.30	593,986,146.21	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	245,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	27,083,856.33	306,511,487.27	六、(五十五)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>624,251,511.63</b>	<b>963,797,633.48</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>860,328,742.84</b>	<b>-660,447,959.04</b>	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>117,321.79</b>	<b>4,790,697.94</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,223,445,277.64</b>	<b>-398,048,377.77</b>	六、(五十六)
加：期初现金及现金等价物的余额	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25	六、(五十六)
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,733,139,135.12</b>	<b>1,509,693,857.48</b>	六、(五十六)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并股东权益变动表

金额单位:元

2024年度

项目	本期金额											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		
	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
一、上年年末余额	595,979,092.00	-	80,485,045.38	-	-3,854,377.95	-	48,892,576.10	-	3,692,753,832.81	-	4,414,259,168.34	56,315,337.69	4,470,574,506.03
加:会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年末余额	595,979,092.00	-	80,485,045.38	-	-3,854,377.95	-	48,892,576.10	-	3,692,753,832.81	-	4,414,259,168.34	56,315,337.69	4,470,574,506.03
三、本年内增减变动金额(减少以“-”号填列)					592,040.07		67,216,150.98		179,532,969.38		247,551,160.41	-14,400,630.63	233,150,529.78
(一)综合收益总额					592,040.07				484,014,492.11		664,516,532.18	-14,455,630.63	650,060,901.55
(二)所有者投入或减少资本													
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									-282,354,603.19		-215,148,452.21	-245,000.00	-215,393,452.21
1.提取盈余公积							67,216,150.98		-67,216,150.98				
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
(六)其他													
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	80,485,045.38	-	-3,854,377.95	-	116,108,727.08	-	3,872,586,802.17	-	4,661,610,328.75	41,914,707.06	4,703,525,035.81

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并股东权益变动表(续)

金额单位:元

2023年度

项目	上期金额														
	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	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他											
一、上年年末余额		595,979,092.00			80,488,045.38			-8,174,653.66	29,637,543.47		3,788,180,758.20		4,486,110,790.39	44,979,674.19	4,531,090,464.58
加:会计政策变更									5,750.71		2,070,994.82		2,076,744.93	17,065.31	2,093,750.24
前期差错更正															
其他					73,854,303.62				17,937,391.71		12,489,572.03		103,941,297.36	1,839,939.00	105,781,206.36
二、本年初余额		595,979,092.00			154,342,349.00			-8,174,653.66	47,580,590.89		3,802,401,324.45		4,592,128,902.68	46,836,618.50	4,638,965,421.18
三、本增减变动金额(减少以“-”号填列)					-73,854,303.62			4,320,275.71	1,311,885.21		-109,847,491.64		-177,669,634.34	9,478,719.19	-168,390,315.15
(一)综合收益总额								4,320,275.71			537,391,574.13		541,611,849.84	-8,281,290.81	533,330,559.03
(二)所有者投入和减少资本					-73,854,303.62				-17,937,391.71		-222,824,006.29		-314,215,701.62	17,760,000.00	-306,455,701.62
1.所有者投入的普通股														17,760,000.00	17,760,000.00
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					-73,854,303.62				-17,937,391.71		-222,824,006.29		-314,215,701.62		-314,215,701.62
(三)利润分配									19,249,276.92		-424,515,050.48		-405,265,782.56		-405,265,782.56
1.提取盈余公积									19,249,276.92		-15,249,276.92				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-405,265,782.56		-405,265,782.56		-405,265,782.56
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.专项储备计提转入结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备计提使用															
1.本年使用															
2.本年使用															
(六)其他															
四、本年年末余额		595,979,092.00			80,488,045.38			-3,854,377.95	48,892,576.10		3,892,753,832.51		4,414,259,168.34	56,315,337.69	4,470,574,506.03

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:







# 资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	1,477,419,010.01	532,263,736.63	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	120,029,158.78	5,137,042.71	十七、(一)
应收款项融资			
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	4,489,713,785.01	5,162,396,869.45	十七、(二)
其中：应收利息			
应收股利		151,433,108.41	十七、(二)
△买入返售金融资产			
存货	50,777,366.97	793,075,051.53	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,617,751.73	18,130,015.97	
<b>流动资产合计</b>	<b>6,140,557,072.50</b>	<b>6,511,002,716.29</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,374,549,151.65	1,447,747,317.70	十七、(三)
其他权益工具投资	867,426.20	1,118,338.64	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	253,100,089.70	260,599,477.89	
固定资产	22,373,578.76	31,577,309.67	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	2,700,397.70	3,238,351.85	
无形资产	3,887,333.33		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	380,493.32	860,115.06	
递延所得税资产	1,961,067.37	153,811,385.39	
其他非流动资产	2,853,376,650.86	2,362,376,650.86	
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,513,196,188.89</b>	<b>4,261,328,947.06</b>	
<b>资 总 计</b>	<b>10,653,753,261.39</b>	<b>10,772,331,663.35</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
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	77,667,521.25	41,228,778.20	
预收款项	227.00	952,186.65	
合同负债		840,878,470.63	
△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	57,605,546.32	56,425,731.67	
应交税费	75,570,618.96	1,783,757.84	
其他应付款	7,278,131,009.11	7,258,663,180.38	
其中：应付利息			
应付股利	29,642.40	29,642.40	
△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	63,605,554.05	190,431,469.82	
其他流动负债		75,679,062.35	
<b>流动负债合计</b>	<b>7,552,580,476.69</b>	<b>8,466,042,637.54</b>	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款	400,400,000.00	462,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	1,708,456.34	1,947,178.87	
长期应付款	400,105,655.56		
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	675,099.43	809,587.96	
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00	
<b>非流动负债合计</b>	<b>842,889,211.33</b>	<b>504,756,766.83</b>	
<b>负债合计</b>	<b>8,395,469,688.02</b>	<b>8,970,799,404.37</b>	
<b>所有者权益</b>			
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	-3,004,584.80	-2,742,841.65	
专项储备			
盈余公积	116,108,727.08	48,892,576.10	
△一般风险准备			
未分配利润	1,495,323,958.98	1,105,527,052.42	
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,258,283,573.37</b>	<b>1,801,532,258.98</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>10,653,753,261.39</b>	<b>10,772,331,663.35</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	1,053,809,354.95	75,486,414.74	十七、(四)
其中：营业收入	1,053,809,354.95	75,486,414.74	十七、(四)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	916,989,005.53	159,771,360.17	
其中：营业成本	790,579,825.41	44,999,240.65	十七、(四)
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	11,569,489.25	5,106,898.84	
销售费用	1,376,939.25	400,095.36	
管理费用	100,710,539.92	102,699,790.62	
研发费用			
财务费用	12,752,211.70	6,565,334.70	
其中：利息费用	24,335,591.87	27,016,860.03	
利息收入	12,114,868.86	13,235,541.77	
加：其他收益	252,975.99	183,849.33	
投资收益（损失以“-”号填列）	761,774,908.45	313,407,689.63	十七、(五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,339,433.24	2,040,461.81	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,568,827.56	280,304.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	111,000.73		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	895,390,407.03	229,586,897.59	
加：营业外收入	1,910,619.60		
减：营业外支出	15,573.60	23,576.47	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	897,285,453.03	229,563,321.12	
减：所得税费用	225,123,943.28	37,070,551.98	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	672,161,509.75	192,492,769.14	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	672,161,509.75	192,492,769.14	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-261,743.15	-168,720.11	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-261,743.15	-168,720.11	
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	-261,743.15	-168,720.11	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（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			
七、综合收益总额	671,899,766.60	192,324,049.03	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







## 现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	91,759,421.31	421,114,781.33	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,234,735,240.99	1,762,436,455.47	
经营活动现金流入小计	1,326,494,662.30	2,183,551,236.80	
购买商品、接受劳务支付的现金	54,693,324.00	97,820,597.35	
△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	52,203,282.11	65,677,185.99	
支付的各项税费	52,237,252.64	34,805,390.11	
支付其他与经营活动有关的现金	694,228,351.07	1,082,444,909.69	
经营活动现金流出小计	853,362,209.82	1,280,748,083.14	
经营活动产生的现金流量净额	473,132,452.48	902,803,153.66	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	835,000,000.00	1,841,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	151,496,228.41	473,625,777.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		209.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	986,496,228.41	2,314,625,986.76	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	697,768.98	1,154,885.13	
投资支付的现金	491,000,000.00	3,124,506,071.91	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	491,697,768.98	3,125,660,957.04	
投资活动产生的现金流量净额	494,798,459.43	-811,034,970.28	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		125,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	125,000,000.00	
偿还债务支付的现金	188,100,000.00	63,100,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,765,330.40	432,215,867.55	
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	-	1,603,790.70	
筹资活动现金流出小计	427,865,330.40	496,919,658.25	
筹资活动产生的现金流量净额	-27,865,330.40	-371,919,658.25	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-697,037.83	12,768.24	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	939,368,543.68	-280,138,706.63	
加：期初现金及现金等价物的余额	528,272,695.05	808,411,401.68	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,467,641,238.73	528,272,695.05	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 股东权益变动表

2023年度

金额单位：元

项目	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	专项储备								
一、上年年末余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-2,742,841.65	-	48,892,576.10	1,105,527,052.42	-	1,801,532,258.98	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-2,742,841.65	-	48,892,576.10	1,105,527,052.42	-	1,801,532,258.98	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-251,743.15	-	67,216,150.98	389,796,906.56	-	486,781,314.39	
（一）综合收益总额							-251,743.15		67,216,150.98	672,161,509.75		671,889,766.60	
（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													
1.提取盈余公积									67,216,150.98	-282,384,603.19		-215,148,452.21	
2.提取一般风险准备									67,216,150.98	-67,216,150.98		-0.00	
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-3,004,584.80	-	116,108,727.08	1,495,323,958.98	-	2,258,283,873.37	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 股东权益变动表(续)

金额单位: 元

2023年度

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	上期金额		专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			其他综合收益						
一、上年年末余额	595,979,092.00				53,876,380.11					29,637,568.47		1,337,497,586.41	2,014,416,485.45
加: 会计政策变更										5,750.71		51,756.35	57,507.06
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	595,979,092.00				53,876,380.11					29,643,299.18		1,337,549,342.76	2,014,473,992.51
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										19,249,276.92		-232,022,290.34	-212,941,733.53
(一) 综合收益总额												192,492,769.14	192,324,049.03
(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													
1. 提取盈余公积										19,249,276.92		-424,515,059.48	-405,265,782.56
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	595,979,092.00				53,876,380.11					46,892,576.10		1,105,327,052.42	1,801,532,258.98

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

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2024年3月29日第十届董事会第25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, 包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司, 是指被本公司控制的企业或主体。本期纳入合并报表范围的子公司共60家, 合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注八、附注九。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 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。

#### (二) 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。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 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》（2023年修订）的列报和披露要求。

## （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

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。

## （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

## （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额≥500万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额超过合并报表收入的10%，或资产总额超过合并报表资产总额的5%

## （六）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

本公司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。

#### （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

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，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （八）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。

## （九）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。

## （十）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。

## （十一）金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司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，是指本公司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

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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。

本公司对金融资产的分类，依据本公司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：本公司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：本公司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

本公司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。

当且仅当本公司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

本公司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，并在公司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。

本公司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. 金融资产减值

（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		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，
其他应收款-应收利息组合	款项性质	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，
其他应收款——其他关联方往来组合		计算预期信用损失
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		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，
应收商业承兑汇票	票据类型	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——政府款项组合	款项性质	除有确凿证据表明其存在减值，违约风险较低，在信用期内不提坏账准备。
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

本公司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。

本公司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。

## （十二）存货

### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### 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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 4. 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。

### 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

### （十三）合同资产

#### 1. 合同资产的确认方法及标准

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。

#### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

### （十四）持有待售的非流动资产或处置组

#### 1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（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相关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相关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，以及适用相关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对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。

## 2. 终止经营的认定标准和列报方法

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

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者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）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

## （十五）长期股权投资

### 1. 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（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（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。

(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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方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。

## 4. 长期股权投资的处置

### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形



部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 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。

### （十六）投资性房地产

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。

### （十七）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

#### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

### （十八）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。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十九）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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费用，计入当期损益，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### （二十）无形资产

本公司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。

##### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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：

土地使用权

土地使用权法定使用期

软件使用权

5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本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。

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. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

### （1）研发支出的归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、材料投入费用、折旧费用与摊销费用等。

### （2）研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### （二十一）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低

于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

#### （二十二）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 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。

#### （二十三）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。

#### （二十四）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 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。

##### 3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

### (二十五) 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本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本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本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。

### (二十六) 收入

#### 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）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。

**(2) 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。

**3. 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)，以发出收楼通知书载明收楼时点(在规定的期限内因业主原因未及时办理手续的视同收楼)与业主实际收楼时点二者较早者确认收入的实现。

(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、协议约定的租赁期与租赁收款额，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，在履行了合同中的履约义务，即客户取得

相关商品控制权时，确认其他业务收入的实现。

#### 4. 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。

#### (二十七) 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。

#### （二十八）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，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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。

#### （二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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. 本公司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。

### （三十）租赁

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照工作量法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### （1）使用权资产

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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

#### （2）租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变

租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (3) 转租赁

公司作为转租出租人时，对原租赁合同和转租赁合同分别根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。原租赁为短期租赁，且已采用简化会计处理方法的，将转租赁分类为经营租赁。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

## (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## (三十一) 其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 分部报告

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经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### 2. 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。

## 四、税项

### (一) 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]
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%

税种	计税依据	税率
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%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、16.5%[注2]

[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%	--

[注 2]：不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

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%
深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司	15%
深圳市设施之家科技有限公司	15%
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%
深圳市体育服务有限公司	20%
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
深圳市国管机电设备有限公司	20%
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	20%
深圳市和霖华建设管理有限公司	20%
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	20%
深圳外贸物业管理有限公司	20%
深圳市福保城市资源管理有限公司	20%
深圳市深物电梯有限公司	20%
深圳市深房物业清洁有限公司	20%
山东深国贸酒店管理有限公司	20%
北京设施之家科技有限公司	20%
深圳市深福保水电市政服务有限公司	20%
深圳市佳源物业管理有限公司	20%
深圳市国贸深绿园林有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.50%
注册于越南地区的子公司	20%
合并范围内其他纳税主体	25%

## (二) 重要税收优惠政策及其依据

1. 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、深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司适用上述政策。

2. 深圳市设施之家科技有限公司于2022年12月19日高新技术企业证书复检通过，证书编号：GR202244204675，有效期三年，按照税法规定，2023年度执行15%的优惠企业所得税率。

3. 根据财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第13号)，自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第6号)，自2023年1月1日起至2024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。

财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

子公司深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市聚联人力资源开发有限公司等共计29家适用上述政策。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

(1) 本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号) 相关规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等, 以下简称适用本解释的单项交易), 不适用《企业会计准则第 18 号—所得税》第十一条(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 应当根据《企业会计准则第 18 号—所得税》等有关规定, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司根据上述会计政策变更对比较会计报表及累积影响数进行了追溯调整, 导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	报表	受重要影响的 报表项目名称和金额
承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。	合并资产负债表	2022 年 12 月 31 日递延所得税资产影响 24,500,761.16 元, 递延所得税负债影响 22,737,325.56 元, 盈余公积影响 5,970.29 元, 未分配利润影响 1,697,650.08 元, 少数股东权益影响 59,815.23 元。
	合并利润表	2022 年度所得税费用影响 330,314.64 元。
	母公司资产负债表	2022 年 12 月 31 日递延所得税资产影响 869,290.80 元, 递延所得税负债影响 809,587.96 元, 盈余公积影响 5,970.29 元, 未分配利润影响 53,732.55 元。
	母公司利润表	2022 年度所得税费用影响 2,195.78 元。

### 2. 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

### 3. 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。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2023年1月1日，期末指2023年12月31日，上期指2022年度，本期指2023年度。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	75,265.01	43,833.00
银行存款	2,742,094,318.81	1,512,202,363.19
其他货币资金	6,628,892.90	5,282,697.64
<b>合计</b>	<b>2,748,798,476.72</b>	<b>1,517,528,893.83</b>
其中：存放在境外的款项总额	62,161,463.84	66,436,595.66

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项15,659,341.60元。

3. 其他货币资金中使用受限的资金主要包括保证金及利息3,333,604.61元等；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金3,681,570.32元及定期存款利息8,644,166.67元；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

4. 存放在境外的款项主要系境外子公司深业发展有限公司、越南深国贸物业管理有限公司的货币资金余额。

### （二）应收账款

#### 1. 明细情况

##### （1）类别明细情况

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备	115,895,721.46	17.69	113,235,195.18	97.70		2,660,526.28	
按组合计提坏账准备	539,318,493.88	82.31	39,172,566.28	7.26		500,145,927.60	
<b>合计</b>	<b>655,214,215.34</b>	<b>100.00</b>	<b>152,407,761.46</b>	<b>23.26</b>		<b>502,806,453.88</b>	

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备	111,808,371.14	20.01	109,689,294.54	98.10		2,119,076.60	
按组合计提坏账准备	447,078,385.18	79.99	29,263,546.48	6.55		417,814,838.70	
<b>合计</b>	<b>558,886,756.32</b>	<b>100.00</b>	<b>138,952,841.02</b>	<b>24.86</b>		<b>419,933,915.30</b>	



## (2) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

名称	账面余额	期末余额		计提理由
		坏账准备	计提比例 (%)	
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	预计无法收回
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00	预计无法收回
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	14,993,527.28	12,335,951.00	82.28	长期未能收回
<b>合计</b>	<b>115,895,721.46</b>	<b>113,235,195.18</b>	<b>97.70</b>	

## (3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	账面余额	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	517,939,613.60	39,172,566.28	7.56
政府款项组合	21,378,880.28		
<b>合计</b>	<b>539,318,493.88</b>	<b>39,172,566.28</b>	<b>7.26</b>

## (4) 组合计提, 采用信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

名称	应收账款	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	403,295,389.03	12,098,861.71	3.00
1-2年(含2年)	80,671,806.87	8,067,180.69	10.00
2-3(含3年)	16,273,139.45	4,881,941.85	30.00
3-4(含4年)	6,302,279.39	3,151,139.72	50.00
4-5(含5年)	2,117,782.72	1,694,226.17	80.00
5年以上	9,279,216.14	9,279,216.14	100.00
<b>合计</b>	<b>517,939,613.60</b>	<b>39,172,566.28</b>	<b>7.56</b>

## 3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	计提	本期变动金额			期末余额
			收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	109,689,294.54	3,545,900.64				113,235,195.18
按组合计提坏账准备	29,263,546.48	9,909,019.80				39,172,566.28
<b>合计</b>	<b>138,952,841.02</b>	<b>13,454,920.44</b>				<b>152,407,761.46</b>

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款和合	坏账准备 期末余额
				同资产期末余额 合计数的比例 (%)	
深圳湾科技发展有限公司	137,865,750.97		137,865,750.97	21.01	7,568,725.60
深圳市福田人才安居有限公司	109,392,112.37		109,392,112.37	16.67	3,281,763.37
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05		93,811,328.05	14.30	93,811,328.05
河北深保投资发展有限公司	27,085,777.03	361,513.73	27,447,290.76	4.18	812,573.31
深圳市福田区政府物业管理中心	21,378,880.28		21,378,880.28	3.26	
<b>合计</b>	<b>389,533,848.70</b>	<b>361,513.73</b>	<b>389,895,362.43</b>	<b>59.42</b>	<b>105,474,390.33</b>

(三) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	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
市政工程质保金	844,485.57		844,485.57	1,094,632.90		1,094,632.90
<b>合计</b>	<b>844,485.57</b>		<b>844,485.57</b>	<b>1,094,632.90</b>		<b>1,094,632.90</b>

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1年以内(含1年)	11,077,693.87	88.07		11,077,693.87
1-2年(含2年)	388,465.12	3.09		388,465.12
2-3年(含3年)	304,932.40	2.42		304,932.40
3年以上	807,030.56	6.42	595,035.60	211,994.96
<b>合计</b>	<b>12,578,121.95</b>	<b>100.00</b>	<b>595,035.60</b>	<b>11,983,086.35</b>

接上表：

账龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内 (含 1 年)	98,477,532.46	97.56		98,477,532.46
1-2 年 (含 2 年)	1,652,279.14	1.64		1,652,279.14
2-3 年 (含 3 年)	1,438.19			1,438.19
3 年以上	805,592.37	0.80	595,035.60	210,556.77
<b>合计</b>	<b>100,936,842.16</b>	<b>100.00</b>	<b>595,035.60</b>	<b>100,341,806.56</b>

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	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
扬州广电网络有限公司	2,775,769.50	22.07
重庆渝地资产经营管理有限公司	1,897,674.45	15.09
中建四局第五建筑工程有限公司	568,181.04	4.52
北京京东世纪信息技术有限公司	514,727.63	4.09
杭州新视窗信息技术有限公司	311,946.90	2.48
<b>合计</b>	<b>6,068,299.52</b>	<b>48.25</b>

(五) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	624,394,372.82	639,903,523.33
<b>合计</b>	<b>624,394,372.82</b>	<b>639,903,523.33</b>

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提							
坏账准备	627,054,431.42	87.21	47,169,474.26	7.52			579,884,957.16
按组合计提							
坏账准备	91,970,304.96	12.79	47,460,889.30	51.60			44,509,415.66
<b>合计</b>	<b>719,024,736.38</b>	<b>100.00</b>	<b>94,630,363.56</b>	<b>13.16</b>			<b>624,394,372.82</b>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备	626,762,447.67	86.08	47,091,584.18	7.51	579,670,863.49
按组合计提 坏账准备	101,381,406.79	13.92	41,148,746.95	40.59	60,232,659.84
<b>合计</b>	<b>728,143,854.46</b>	<b>100.00</b>	<b>88,240,331.13</b>	<b>12.12</b>	<b>639,903,523.33</b>

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
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、深 圳市前海高端信息服务有限公司	587,289,550.00	17,618,686.51	3.00	谨慎性判断收 回风险
深圳天俊实业股份有限公司	10,000,000.00			
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	长期未能收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	长期未能收回
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	长期未能收回
深圳市迪信全策营销策划有限公司	1,630,000.00	1,630,000.00	100.00	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	14,068,265.52	13,854,171.85	98.48	长期未能收回
<b>合计</b>	<b>627,054,431.42</b>	<b>47,169,474.26</b>	<b>7.52</b>	

3) 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	91,970,304.96	47,460,889.30	51.60
<b>合计</b>	<b>91,970,304.96</b>	<b>47,460,889.30</b>	<b>51.60</b>

(2) 账龄情况

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	23,075,962.34	691,185.85	3.00
1-2年(含2年)	3,314,367.18	331,442.66	10.00
2-3年(含3年)	4,736,819.03	1,421,055.79	30.00

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3-4年(含4年)	31,254,533.77	15,627,266.89	50.00
4-5年(含5年)	993,422.68	794,738.15	80.00
5年以上	28,595,199.96	28,595,199.96	100.00
<b>合计</b>	<b>91,970,304.96</b>	<b>47,460,889.30</b>	<b>51.60</b>

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	58,445,816.20		29,794,514.93	88,240,331.13
2023年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-17,297,069.24	17,297,069.24		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	6,369,310.28		77,890.09	6,447,200.37
本期转回	57,167.94			57,167.94
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	<u>47,460,889.30</u>	<u>17,297,069.24</u>	<u>29,872,405.02</u>	<u>94,630,363.56</u>

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	9,813,980.43	14,333,480.59
保证金	45,417,519.59	33,052,554.40
备用金	63,090.95	315,131.82
代扣代缴款项	2,826,478.51	7,861,406.33
往来款	597,882,606.95	645,712,452.33
其他	63,021,059.95	26,868,828.99
<b>合计</b>	<b>719,024,736.38</b>	<b>728,143,854.46</b>

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例 (%)	款项性质	账龄	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	576,568,974.73	80.19	往来款	2年至5年	17,297,069.25
深圳市蚌岭股份合作公司	30,000,000.00	4.17	往来款	3年至4年	15,000,000.00
深圳市前海高端信息服务有 限公司	10,720,575.27	1.49	往来款	2年至3年	321,617.26
深圳湾科技发展有限公司	10,065,313.75	1.40	往来款	1年以内	301,959.41
<b>合计</b>	<b>627,354,863.75</b>	<b>87.25</b>			<b>32,920,645.92</b>

## (六) 存货

## 1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面 余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面 价值
开发成本	11,072,649,266.92	212,175,631.84	10,860,473,635.08
拟开发土地	101,934,400.51	6,648,404.13	95,285,996.38
开发产品	141,176,477.91		141,176,477.91
原材料	1,533,601.80	915,223.04	618,378.76
库存商品	2,564,024.46	2,094,300.39	469,724.07
低值易耗品	184,883.54		184,883.54
合同履约成本			
<b>合计</b>	<b>11,320,042,655.14</b>	<b>221,833,559.40</b>	<b>11,098,209,095.74</b>

接上表:

项目	期初余额		
	账面 余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面 价值
开发成本	9,587,336,417.82		9,587,336,417.82
拟开发土地	1,191,614,281.41	6,648,404.13	1,184,965,877.28
开发产品	199,674,693.59		199,674,693.59
原材料	1,891,354.81	1,040,612.30	850,742.51
库存商品	2,536,973.19	2,094,300.39	442,672.80
低值易耗品	97,885.52		97,885.52
合同履约成本	1,965,933.85		1,965,933.85
<b>合计</b>	<b>10,985,117,540.19</b>	<b>9,783,316.82</b>	<b>10,975,334,223.37</b>

## 2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

### (1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		212,175,631.84				212,175,631.84
拟开发土地	6,648,404.13					6,648,404.13
开发产品						
原材料	1,040,612.30	37.12		125,426.38		915,223.04
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39
低值易耗品						
合同履约成本						
<b>合计</b>	<b>9,783,316.82</b>	<b>212,175,668.96</b>		<b>125,426.38</b>		<b>221,833,559.40</b>

### (2) 存货跌价准备计提依据

项目	确定可变现净值的	本期转回存货跌价准备	本期转销存货跌价准备
	具体依据	的原因	的原因
存货	相关产成品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出

## 3. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

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·金领假日	341,681.06		77,414.17	264,266.89
澜湖时代项目	238,303,509.98	119,186,192.41		357,489,702.39
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	1,249,515.42			1,249,515.42
虎门滨海港湾项目		9,600,985.30		9,600,985.30
光明御棠上府项目		3,810,146.41		3,810,146.41
扬州瘦西湖生态健康谷项目		460,955.00		460,955.00
<b>合计</b>	<b>242,866,693.00</b>	<b>133,058,279.12</b>	<b>77,414.17</b>	<b>375,847,557.95</b>



#### 4. 其他说明

##### (1) 存货-开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
澜湖时代项目	2021-1-7	2026-9-10	694,150.00	5,222,124,208.85	4,686,202,152.53
深物业·福昌花园 二期(福汇华苑)	2018-12-27	已竣工	91,133.00		747,287,571.94
虎门滨海港湾项目	2022-3-22	2024-4-30	321,173.93	2,559,648,387.51	2,361,567,910.93
光明御棠上府项目	2022-3-7	2024-10-21	258,818.56	1,995,222,707.56	1,792,278,782.42
扬州瘦西湖生态健 康谷项目	2023-3-6	2026-8-31	377,479.00	1,295,653,963.00	
<b>合计</b>				<b>11,072,649,266.92</b>	<b>9,587,336,417.82</b>

##### (2) 存货—拟开发土地

项目名称	开工时间	期末余额	期初余额
御品峦山(A117-12号宗地商住建设项目)	待开发土地		236,433,505.64
海口红旗镇土地	待开发土地	6,648,404.13	6,648,404.13
深惠花园	待开发土地	37,287,764.54	37,256,048.16
福源泰项目	待开发土地	16,102,390.14	12,754,337.65
扬州瘦西湖生态健康谷项目	2023-3-6		863,966,304.45
其他	待开发土地	41,895,841.70	34,555,681.38
<b>合计</b>		<b>101,934,400.51</b>	<b>1,191,614,281.41</b>

##### (3) 存货—开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深物业·廊桥国际	2012年12月	3,447,316.75			3,447,316.75
深物业·湖畔御景一期	2015年6月	56,815,090.28		26,673,381.36	30,141,708.92
深物业·半山御景二期	2022年1月	3,607,397.06		70,407.65	3,536,989.41
深物业·松湖朗苑	2017年7月	24,200,327.47		1,153,387.44	23,046,940.03
深物业·湖畔御景二期	2017年11月	30,517,813.23		238,482.45	30,279,330.78
深物业·金领假日	2019年12月	72,260,564.44		35,314,083.61	36,946,480.83
国贸广场	1995年12月	4,839,083.10			4,839,083.10
皇御苑A区	2001年6月	790,140.58			790,140.58
福昌大厦裙楼	1999年11月	645,532.65			645,532.65
深物业·福昌花园二期 (福汇华苑)	2023年5月		787,279,703.02	782,328,176.19	4,951,526.83

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他项目		2,551,428.03			2,551,428.03
<u>合计</u>		<u>199,674,693.59</u>	<u>787,279,703.02</u>	<u>845,777,918.70</u>	<u>141,176,477.91</u>

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	22,096,062.08	16,846,758.27
待抵扣进项税	97,304,885.00	28,950,002.85
预缴所得税	4,608,593.92	1,436,395.15
预缴土地增值税	862,126.84	16,438,505.72
预缴城建税	1,692,524.35	1,156,118.20
预缴教育费附加	1,208,945.98	825,798.74
应收软件销售增值税即征即退款	1,687.34	1,687.34
<u>合计</u>	<u>127,774,825.51</u>	<u>65,655,266.27</u>

(八) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			折现率 区间	账面余额	期初余额		折现率 区间
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值			减值 准备	账面价值	
融资租赁款					22,651,454.07			22,651,454.07
其中：本金					35,820,946.72			35,820,946.72
减：未确认融资收益					13,169,492.65			13,169,492.65
<u>合计</u>					<u>22,651,454.07</u>			<u>22,651,454.07</u>

(九) 长期股权投资

1. 分类情况

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
对合营企业投资	55,116,755.84		55,116,755.84	51,768,537.60		51,768,537.60
对联营企业投资	60,695,391.93	31,754,397.22	28,940,994.71	59,767,296.93	31,754,397.22	28,012,899.71
<u>合计</u>	<u>115,812,147.77</u>	<u>31,754,397.22</u>	<u>84,057,750.55</u>	<u>111,535,834.53</u>	<u>31,754,397.22</u>	<u>79,781,437.31</u>

## 2. 长期股权投资情况

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动		其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	
<b>一、合营企业</b>				
深圳物业吉发仓储有限公司	44,730,585.29			3,335,233.21
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	7,037,952.31			12,985.03
<b>小计</b>	<b>51,768,537.60</b>			<b>3,348,218.24</b>
<b>二、联营企业</b>				
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			
深圳康富健康产品有限公司	165,000.00			
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司	756,670.68			
深圳市社会福利公司福达电子厂	326,693.24			
深圳市福隆实业发展有限公司	1,684,350.00			
好年华大酒店	2,733,570.05			
深圳市教育基金龙华投资	500,000.00			
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部	540,060.00			
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房	1,168,973.20			
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司	500,000.00			
深圳市莲花彩田物业管理有限公司	1,475,465.91			
深圳市洋源实业有限公司	1,030,000.00			
嘉凯锋公司宝安公司	600,000.00			
桂园汽修厂	350,000.00			
深圳市无为本屋顶绿化有限公司	500,000.00			
深圳市元平塑钢门窗有限公司	240,000.00			
深圳市有方印务发行有限公司	100,000.00			
深圳市路盛实业发展有限公司	100,000.00			
中建科工集团智慧停车科技有限公司	28,012,899.71			991,215.00
<b>小计</b>	<b>59,767,296.93</b>			<b>991,215.00</b>
<b>合计</b>	<b>111,535,834.53</b>			<b>4,339,433.24</b>

接上表：

被投资单位	本期增减变动			其他	期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备			
<b>一、合营企业</b>						
深圳物业吉发仓储有限公司					48,065,818.50	
深圳天安国际大厦物业管理有 限公司					7,050,937.34	
<u>小计</u>					<u>55,116,755.84</u>	
<b>二、联营企业</b>						
深圳物方陶瓷工业有限公司					18,983,614.14	18,983,614.14
深圳康富健康产品有限公司					165,000.00	165,000.00
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司					756,670.68	756,670.68
深圳市社会福利公司福达电子厂					326,693.24	326,693.24
深圳市福隆实业发展有限公司					1,684,350.00	1,684,350.00
好年华大酒店					2,733,570.05	2,733,570.05
深圳市教育基金龙华投资					500,000.00	500,000.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部					540,060.00	540,060.00
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房					1,168,973.20	1,168,973.20
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司					500,000.00	500,000.00
深圳市莲花彩田物业管理有限 公司					1,475,465.91	1,475,465.91
深圳市洋源实业有限公司					1,030,000.00	1,030,000.00
嘉凯锋公司宝安公司					600,000.00	600,000.00
桂园汽修厂					350,000.00	350,000.00
深圳市无为本屋顶绿化有限公司					500,000.00	500,000.00
深圳市元平塑钢门窗有限公司					240,000.00	240,000.00
深圳市有方印务发行有限公司					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
中建科工集团智慧停车科技有限 公司		63,120.00			28,940,994.71	
<u>小计</u>		<u>63,120.00</u>			<u>60,695,391.93</u>	<u>31,754,397.22</u>
<u>合计</u>		<u>63,120.00</u>			<u>115,812,147.77</u>	<u>31,754,397.22</u>

(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
金田实业(集团)股份有限公司	636,926.20	887,838.64
<u>合计</u>	<u>636,926.20</u>	<u>887,838.64</u>

2. 非交易性权益工具投资情况

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期确认的股利收入	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
金田实业(集团)股份有限公司	3,641,514.79	-2,742,845.44	-261,743.15			不以交易为目的
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	-3,465,000.00				不以交易为目的
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	-8,780,645.20				不以交易为目的
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00	-230,500.00				不以交易为目的
深衫开发有限公司	17,695.09	-17,695.09				不以交易为目的
澳门华深企业有限公司	85,067.96	-85,067.96				不以交易为目的
重庆广发房屋开发有限公司	2,581,269.42	-2,581,269.42				不以交易为目的
MultifundInc.	1,922,676.32	-1,922,676.32				不以交易为目的
<u>合计</u>	<u>20,724,368.78</u>	<u>-19,825,699.43</u>	<u>-261,743.15</u>			

(十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	投资性房地产装修	<u>合计</u>
一、账面原值				
1. 期初余额	861,702,509.37	14,495,902.20	37,192,716.83	913,391,128.40
2. 本期增加金额	20,538,975.46			20,538,975.46
(1) 外购				
(2) 存货、固定资产、在建工程转入				
	20,538,975.46			20,538,975.46
3. 本期减少金额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	投资性房地产 装修	合计
4. 汇兑调整	178,092.04			178,092.04
5. 期末余额	882,419,576.87	14,495,902.20	37,192,716.83	934,108,195.90
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	472,271,039.79	13,360,585.89	21,996,763.54	507,628,389.22
2. 本期增加金额	31,447,035.17		8,052,783.60	39,499,818.77
(1) 计提或摊销	28,602,769.08		8,052,783.60	36,655,552.68
(2) 自用资产转入	2,844,266.09			2,844,266.09
3. 本期减少金额				
4. 汇兑调整	169,187.44			169,187.44
5. 期末余额	503,887,262.40	13,360,585.89	30,049,547.14	547,297,395.43
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>378,532,314.47</u>	<u>1,135,316.31</u>	<u>7,143,169.69</u>	<u>386,810,800.47</u>
2. 期初账面价值	<u>389,431,469.58</u>	<u>1,135,316.31</u>	<u>15,195,953.29</u>	<u>405,762,739.18</u>

#### 2. 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
马古岭6栋507单元	22,679.21	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
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
<u>合计</u>	<u>22,679.21</u>	

注1:截至2023年12月31日,美林土地账面原值为3,885,469.40元,累计计提折旧3,885,469.40元,账面价值为0元。

### (十二) 固定资产

#### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	66,436,408.90	82,745,172.12
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>66,436,408.90</u>	<u>82,745,172.12</u>

## 2. 固定资产

### (1) 固定资产情况

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
<b>一、账面原值</b>						
1. 期初余额	129,859,285.29	6,457,738.92	19,461,561.97	37,715,645.88	57,075,135.08	250,569,367.14
2. 本期增加金额		6,600.00	631,228.99	22,350.00	4,534,125.03	5,194,304.02
(1) 购置		6,600.00	631,228.99	22,350.00	4,534,125.03	5,194,304.02
3. 本期减少金额	5,514,469.76	155,270.00	741,446.82		3,143,412.94	9,554,599.52
(1) 处置或报废		155,270.00	741,446.82		3,143,412.94	4,040,129.76
(2) 其他	5,514,469.76					5,514,469.76
4. 汇兑调整	82,418.03					82,418.03
5. 期末余额	124,427,233.56	6,309,068.92	19,351,344.14	37,737,995.88	58,465,847.17	246,291,489.67
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	95,882,680.45	2,648,956.94	13,790,571.17	18,649,255.82	36,777,013.48	167,748,477.86
2. 本期增加金额	2,091,157.50	479,295.76	1,641,080.73	7,481,877.56	6,932,155.58	18,625,567.13
(1) 计提	2,091,157.50	479,295.76	1,641,080.73	7,481,877.56	6,932,155.58	18,625,567.13
3. 本期减少金额	2,844,266.09	154,765.10	680,236.38		2,991,210.91	6,670,478.48
(1) 处置或报废		154,765.10	680,236.38		2,991,210.91	3,826,212.39
(2) 其他	2,844,266.09					2,844,266.09
4. 汇兑调整	75,797.10					75,797.10
5. 期末余额	95,205,368.96	2,973,487.60	14,751,415.52	26,131,133.38	40,717,958.15	179,779,363.61
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额					75,717.16	75,717.16
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额					75,717.16	75,717.16
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	<u>29,221,864.60</u>	<u>3,335,581.32</u>	<u>4,599,928.62</u>	<u>11,606,862.50</u>	<u>17,672,171.86</u>	<u>66,436,408.90</u>
2. 期初账面价值	<u>33,976,604.84</u>	<u>3,808,781.98</u>	<u>5,670,990.80</u>	<u>19,066,390.06</u>	<u>20,222,404.44</u>	<u>82,745,172.12</u>

### 3. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,191,229.86	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证正在办理中。



项目	账面价值	未办妥产权证书原因
三翔商务大厦办公楼 401、402 房	575,652.74	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，公司将新写字楼建成后以现有房产进行置换，故该房产的房产证明一直无法办理。
<u>合计</u>	<u>2,766,882.60</u>	

(十三) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	96,978,273.81	96,978,273.81
2. 本期增加金额	34,372,695.47	34,372,695.47
(1) 新增租赁	34,372,695.47	34,372,695.47
3. 本期减少金额	75,290,063.42	75,290,063.42
(1) 终止租赁	75,290,063.42	75,290,063.42
4. 期末余额	56,060,905.86	56,060,905.86
二、累计折旧		
1. 期初余额	26,809,858.16	26,809,858.16
2. 本期增加金额	18,139,758.01	18,139,758.01
(1) 计提	18,139,758.01	18,139,758.01
3. 本期减少金额	12,405,506.53	12,405,506.53
(1) 终止租赁	12,405,506.53	12,405,506.53
4. 期末余额	32,544,109.64	32,544,109.64
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
<u>1. 期末账面价值</u>	<u>23,516,796.22</u>	<u>23,516,796.22</u>
<u>2. 期初账面价值</u>	<u>70,168,415.65</u>	<u>70,168,415.65</u>

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,060,312.13	3,060,312.13
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	3,060,312.13	3,060,312.13
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,790,929.22	1,790,929.22
2. 本期增加金额	379,581.77	379,581.77
(1) 计提	379,581.77	379,581.77
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	2,170,510.99	2,170,510.99
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>889,801.14</u>	<u>889,801.14</u>
2. 期初账面价值	<u>1,269,382.91</u>	<u>1,269,382.91</u>

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
深圳市设施之家科 技有限公司	9,446,847.38			9,446,847.38
<u>合计</u>	<u>9,446,847.38</u>			<u>9,446,847.38</u>

2. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所述资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
深圳市设施之家科技有限公司	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。	物业管理，配套服务	是

### 3. 可回收金额的具体确定方法

项目	账面价值	可收回金额	减值 金额	预测期 的年限	预测期的关 键参数	稳定期 的关键 参数	稳定期的关 键参数的确 定依据
深圳市设施之家科技有限公司	61,791,091.57	62,756,889.73		5	收入增长率 8%—1%，折 现率 12.53%	无增长	基于谨慎性 确认
<b>合计</b>	<b>61,791,091.57</b>	<b>62,756,889.73</b>					

#### (十六) 长期待摊费用

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	21,980,602.46	7,834,029.87	7,726,470.46	577,763.99	21,510,397.88
<b>合计</b>	<b>21,980,602.46</b>	<b>7,834,029.87</b>	<b>7,726,470.46</b>	<b>577,763.99</b>	<b>21,510,397.88</b>

#### (十七) 递延所得税资产及递延所得税负债

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

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	95,315,243.86	21,090,356.76	72,321,489.09	15,066,804.41
内部交易未实现利润	437,266,319.66	109,316,579.92	439,263,809.16	109,815,952.29
可抵扣亏损	607,016,948.61	151,737,271.44	1,159,867,308.26	288,683,459.58
已预提待抵扣的土地 增值税	3,911,198,870.69	977,799,717.67	3,838,271,429.24	959,567,857.31
房地产企业预售收入 计算的预计利润	32,620,985.74	8,155,246.44	35,766,814.24	8,941,703.56
其他预提费用	7,694,020.20	1,923,505.05	4,512,525.55	974,808.89
租赁负债	26,502,156.29	6,417,709.55	100,176,641.92	24,500,761.16
<b>合计</b>	<b>5,117,614,545.05</b>	<b>1,276,440,386.83</b>	<b>5,650,180,017.46</b>	<b>1,407,551,347.20</b>

##### 2. 未经抵销的递延所得税负债

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	704,413.18	176,103.29	967,914.16	241,978.54
使用权资产	23,516,796.22	5,686,176.41	70,168,415.65	22,737,325.56
<b>合计</b>	<b>24,221,209.40</b>	<b>5,862,279.70</b>	<b>71,136,329.81</b>	<b>22,979,304.10</b>

### 3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	261,260,204.35	52,448,071.36
可抵扣亏损	254,378,951.24	508,734,563.66
<u>合计</u>	<u>515,639,155.59</u>	<u>561,182,635.02</u>

### 4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023年		265,603,820.64	
2024年	124,895,242.05	124,895,242.05	
2025年	22,711,013.85	22,711,013.85	
2026年	14,238,807.00	14,238,807.00	
2027年	81,285,680.12	81,285,680.12	
2028年	11,248,208.22		
<u>合计</u>	<u>254,378,951.24</u>	<u>508,734,563.66</u>	

### (十八) 其他非流动资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
预付固定资产、投资性 房地产、无形资产等购 置款	870,062.16		870,062.16	
其他[注]	2,635,093.77		2,635,093.77	
<u>合计</u>	<u>3,505,155.93</u>		<u>3,505,155.93</u>	

注：该款项主要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，期限超过一年。

### (十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,659,341.60	注1-注5
<u>合计</u>	<u>15,659,341.60</u>	

[注1]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在2,200,000.00元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司的银行保函保证金。

[注2]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在3,342,374.71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 3]: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 1, 133, 604. 61 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。

[注 4]: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 8, 644, 166. 67 元系期末计提的定期存款利息

[注 5]: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 339, 195. 61 元系子公司冻结资金、POS 机押金等受限资金。

## (二十) 短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	230, 915, 000. 00	
<u>合计</u>	<u>230, 915, 000. 00</u>	

### 2. 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末不存在逾期未偿还的短期借款。

## (二十一) 应付账款

### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	540, 851, 975. 20	484, 123, 042. 01
预估应付款	40, 980, 345. 76	32, 863, 907. 25
其他	81, 036, 738. 63	91, 296, 439. 26
<u>合计</u>	<u>662, 869, 059. 59</u>	<u>608, 283, 388. 52</u>

### 2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市规划国土局	25, 000, 000. 00	历史遗留问题
中国建筑第四工程局有限公司	12, 017, 672. 93	工程未结算
深圳市前海高端信息服务有限公司	8, 126, 060. 00	工程未结算
<u>合计</u>	<u>45, 143, 732. 93</u>	

## (二十二) 预收款项

### 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	2, 265, 223. 56	2, 260, 847. 31
<u>合计</u>	<u>2, 265, 223. 56</u>	<u>2, 260, 847. 31</u>

(二十三) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	747,372,309.30	857,317,217.99
预收物业费	30,554,843.87	15,740,950.87
预收其他款项	42,497,800.25	47,769,871.95
<u>合计</u>	<u>820,424,953.42</u>	<u>920,828,040.81</u>

2. 房地产销售形成的合同负债金额前五大项目明细情况

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	项目预售比例 (%)
深物业·御棠上府	736,148,224.77		2024-12-3	38.55
深物业·金领假日	10,551,555.51	15,574,706.92	已竣工	97.41
深物业·湖畔御景二期	560,458.72	716,422.02	已竣工	96.00
深物业·半山御景二期	75,373.05	110,921.17	已竣工	100.00
深物业·湖畔御景一期	36,697.25	36,697.25	已竣工	88.04
<u>合计</u>	<u>747,372,309.30</u>	<u>16,438,747.36</u>		

(二十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	234,726,107.97	874,016,347.55	890,873,383.85	217,869,071.67
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,650,684.05	77,418,329.18	78,330,132.15	738,881.08
三、辞退福利	2,749,600.00	280,143.53	2,851,584.50	178,159.03
四、一年内到期的其他福利				
<u>合计</u>	<u>239,126,392.02</u>	<u>951,714,820.26</u>	<u>972,055,100.50</u>	<u>218,786,111.78</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	216,273,079.86	762,337,469.94	775,409,080.68	203,201,469.12
二、职工福利费	1,408,479.54	8,017,681.72	8,376,723.46	1,049,437.80
三、社会保险费	71,070.35	29,533,078.01	29,587,983.54	16,164.82
其中：医疗保险费	60,059.54	26,315,323.45	26,361,499.22	13,883.77
工伤保险费	1,263.70	1,258,003.44	1,259,251.18	15.96
生育保险费	2,154.62	1,959,751.12	1,959,640.65	2,265.09

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他商业保险	7,592.49		7,592.49	
四、住房公积金	1,279,643.31	28,547,576.64	28,661,368.07	1,165,851.88
五、工会经费和职工教育经费	11,352,966.60	16,509,911.48	19,370,797.18	8,492,080.90
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利	4,340,868.31	29,070,629.76	29,467,430.92	3,944,067.15
<u>合计</u>	<u>234,726,107.97</u>	<u>874,016,347.55</u>	<u>890,873,383.85</u>	<u>217,869,071.67</u>

### 3. 设定提存计划列示

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	145,676.75	59,806,897.45	59,931,532.14	21,042.06
2. 失业保险费	4,125.03	1,544,057.60	1,545,466.23	2,716.40
3. 企业年金缴费	1,500,882.27	16,067,374.13	16,853,133.78	715,122.62
<u>合计</u>	<u>1,650,684.05</u>	<u>77,418,329.18</u>	<u>78,330,132.15</u>	<u>738,881.08</u>

### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	91,035,828.65	57,096,046.69
2. 增值税	17,768,402.21	15,392,042.91
3. 土地增值税	3,911,198,870.69	3,838,271,429.24
4. 土地使用税	180,900.74	153,626.98
5. 房产税	539,730.69	600,966.66
6. 城市维护建设税	981,394.80	1,464,551.01
7. 教育费附加	644,625.80	707,668.15
8. 地方教育附加	322,573.66	383,745.82
9. 代扣代缴个人所得税	3,681,965.62	3,141,049.35
10. 其他	603,055.08	67,220.00
<u>合计</u>	<u>4,026,957,347.94</u>	<u>3,917,278,346.81</u>

### (二十六) 其他应付款

#### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	1,205,100,618.21	1,502,883,156.41
<u>合计</u>	<u>1,217,303,294.25</u>	<u>1,515,085,832.45</u>



## 2. 应付股利

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	12,202,676.04	12,202,676.04
<u>合计</u>	<u>12,202,676.04</u>	<u>12,202,676.04</u>

### (2) 账龄1年以上重要的应付股利

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
<u>合计</u>	<u>12,202,676.04</u>	

## 3. 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金	290,979,176.07	316,108,932.91
保证金	11,806,030.93	13,585,641.99
代收款	4,832,329.12	3,596,458.33
往来款	611,443,690.41	855,267,729.70
预提费用	200,129,074.12	224,646,116.70
代扣代缴款项	17,030,579.72	19,052,869.33
其他	68,879,737.84	70,625,407.45
<u>合计</u>	<u>1,205,100,618.21</u>	<u>1,502,883,156.41</u>

### (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州旅发置业有限公司	369,623,672.79	合并外关联方往来款
深圳湾科技发展有限公司	143,003,641.12	项目未结算
深圳吉发仓储有限公司	42,296,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳今日头条科技有限公司	12,340,689.03	租赁期限未届满
深圳前海微众银行股份有限公司	6,698,953.04	租赁期限未届满
<u>合计</u>	<u>573,963,621.12</u>	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,075,993,789.05	196,645,408.45
1年内到期的租赁负债	15,931,064.02	22,213,358.37
1年内到期的长期应付款	400,000.00	
<u>合计</u>	<u>3,092,324,853.07</u>	<u>218,858,766.82</u>

(二十八) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	68,373,661.13	83,991,786.83
<u>合计</u>	<u>68,373,661.13</u>	<u>83,991,786.83</u>

(二十九) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额
质押及保证借款	373,646,731.07	3,156,782,344.00
抵押借款	625,842,543.40	
信用借款	400,400,000.00	462,000,000.00
保证借款		
<u>合计</u>	<u>1,399,889,274.47</u>	<u>3,618,782,344.00</u>

长期借款分类的说明:

期末质押借款：(1) 用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司收购五家物管企业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。借款期限自2022年5月18日至2027年4月26日，其质押物为深圳市国贸物业管理有限公司持有的该五家公司100%股权。

期末质押借款：(2) 用于本公司之子公司东莞市物合置业有限公司虎门滨海港湾花园项目的开发，借款期限自2023年3月30日至2027年8月5日，其质押物为未来五年东莞市物合置业有限公司的所有应收账款。

期末抵押借款：(1) 用于本公司之子公司深圳市光明物合置业有限公司光明御棠上府项目的开发，借款期限自2023年5月24日至2028年4月25日，其抵押物为深圳市光明物合置业有限公司持有的光明御棠上府项目土地使用权。

期末抵押借款：(2) 用于本公司之子公司东莞市物合置业有限公司虎门滨海港湾花园项目的开发，借款期限自2023年3月30日至2027年8月5日，其抵押物为东莞市物合置业有限公司持有的东莞虎门滨海港湾花园项目土地使用权。

期末抵押借款：(3) 用于本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司澜湖时代项目的开发，借款期限自2023年3月30日至2026年3月30日，其抵押物为深圳市荣耀房地产开发有限公司持有的澜湖时代项目土地使用权，并由本公司提供连带责任保证。

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。

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	34,767,450.58	119,208,080.55
未确认的融资费用	-8,265,294.29	-19,031,438.63
<u>小计</u>	<u>26,502,156.29</u>	<u>100,176,641.92</u>
减：1年内到期的租赁负债	15,931,064.02	22,213,358.37
<u>合计</u>	<u>10,571,092.27</u>	<u>77,963,283.55</u>

(三十一) 长期应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
售后回租	400,105,655.56	
<u>合计</u>	<u>400,105,655.56</u>	

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	400,105,655.56	
<u>合计</u>	<u>400,105,655.56</u>	

(三十二) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	650,000.00	766,612.52	设施之家与新基点诉讼
<u>合计</u>	<u>650,000.00</u>	<u>766,612.52</u>	

注：详见附注十四（二）之说明。

(三十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	549,961.59	634,414.79
房屋本体基金	15,997,716.45	15,105,690.42

项 目	期末余额	期初余额
入伙保证金	6,335,914.04	7,058,030.03
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	52,002,751.04	53,798,172.96
澜湖时代项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	8,133,466.98	7,393,196.15
<b>合计</b>	<b>127,039,225.54</b>	<b>128,008,919.79</b>

(三十四) 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00
<b>股份合计</b>	<b>595,979,092.00</b>						<b>595,979,092.00</b>

(三十五) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(或股本溢价)				
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
<b>合计</b>	<b>80,488,045.38</b>			<b>80,488,045.38</b>

(三十六) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					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 留存收益	减： 所得 税费 用	税后归属于 母公司	
一、不能重分类 进损益的其他综 合收益	-2,742,841.65	-261,743.15				-261,743.15	-3,004,584.80
其他权益工具投 资公允价值变动	-2,742,841.65	-261,743.15				-261,743.15	-3,004,584.80
二、将重分类进 损益的其他综合 收益	-1,111,536.30	763,783.22				763,783.22	-347,753.08
外币财务报表折 算差额	-1,111,536.30	763,783.22				763,783.22	-347,753.08
<b>合计</b>	<b>-3,854,377.95</b>	<b>502,040.07</b>				<b>502,040.07</b>	<b>-3,352,337.88</b>

(三十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	48,527,172.97	67,216,150.98		115,743,323.95
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
<b>合计</b>	<b>48,892,576.10</b>	<b>67,216,150.98</b>		<b>116,108,727.08</b>

(三十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	3,692,753,832.81	3,788,180,758.20
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		14,220,566.25
调整后期初未分配利润	3,692,753,832.81	3,802,401,324.45
加:本期归属于母公司所有者的净利润	464,014,492.11	537,291,574.13
减:提取法定盈余公积	67,216,150.98	19,249,276.92
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	215,148,452.21	405,265,782.56
转作股本的普通股股利		
其他	1,816,919.56	222,424,006.29
<b>期末未分配利润</b>	<b>3,872,586,802.17</b>	<b>3,692,753,832.81</b>

(三十九) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,947,291,675.00	2,233,525,382.49	3,690,816,438.73	1,978,777,621.22
其他业务	17,825,350.04		17,852,608.12	
<b>合计</b>	<b>2,965,117,025.04</b>	<b>2,233,525,382.49</b>	<b>3,708,669,046.85</b>	<b>1,978,777,621.22</b>

2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,965,117,025.04		3,708,669,046.85	
营业收入扣除项目合计金额	17,825,350.04		91,555,827.12	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.60%		2.47%	

一、与主营业务无关的业务收入

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	17,825,350.04	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入及咨询服务收入。	17,852,608.12	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入及咨询服务收入。
2. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。			73,703,219.00	本公司之子公司国贸物管于2022年1月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市物业管理有限公司100%股权。本公司之子公司国贸物管于2022年2月通过同一控制下的企业合并方式取得了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、深圳外贸物业管理公司100%股权。
<u>与主营业务无关的业务收入小计</u>	<u>17,825,350.04</u>		<u>91,555,827.12</u>	
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
<u>营业收入扣除后金额</u>	<u>2,947,291,675.00</u>		<u>3,617,113,219.73</u>	

### 3. 收入金额前五大地产项目情况

单位名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例 (%)
深物业·福昌花园二期销售收入	977,069,378.47	32.95
深物业·金领假日销售收入	191,609,379.17	6.46
深物业·湖畔御景一期销售收入	19,045,688.07	0.64
深物业·松湖朗苑销售收入	3,417,922.80	0.12
深物业·湖畔御景二期销售收入	576,078.89	0.02
<u>合计</u>	<u>1,191,718,447.40</u>	<u>40.19</u>

(四十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,295,168.53	11,647,933.20
教育费附加	3,290,186.80	5,019,133.52
地方教育附加	2,153,783.29	3,314,949.88
房产税	11,160,717.95	5,773,106.72
土地使用税	2,118,518.10	783,939.43
土地增值税	78,815,376.80	695,789,536.89
其他税费	1,816,495.35	3,592,058.16
<u>合计</u>	<u>106,650,246.82</u>	<u>725,920,657.80</u>

(四十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	7,326,766.93	30,682,192.07
咨询及销售服务费	7,845,564.84	5,037,241.10
广告宣传费	10,747,667.28	2,582,813.39
职工薪酬	9,989,326.02	7,740,228.91
其他	10,847,833.50	7,499,522.31
<u>合计</u>	<u>46,757,158.57</u>	<u>53,541,997.78</u>

(四十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	228,440,720.91	238,534,091.52
行政办公费用	26,172,003.04	28,064,014.57
资产摊销及折旧费用	24,574,492.30	26,431,430.81
诉讼费用	5,304,840.82	960,169.09
其他	26,086,318.08	36,001,949.75
<u>合计</u>	<u>310,578,375.15</u>	<u>329,991,655.74</u>

(四十三) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,808,250.90	2,948,680.83
折旧及摊销费	65,160.46	87,038.92
其他	260,073.01	208,409.36
<u>合计</u>	<u>4,133,484.37</u>	<u>3,244,129.11</u>

#### （四十四）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	55,928,873.37	64,941,564.63
减：利息收入	19,183,529.19	21,591,864.72
汇兑净损失	761,442.10	-600,187.19
其他	6,339,243.02	7,821,671.11
<b>合计</b>	<b>43,846,029.30</b>	<b>50,571,183.83</b>

#### （四十五）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助[注]	7,802,977.21	10,637,742.42
与资产相关的政府补助[注]		
代扣个人所得税手续费返还	382,244.19	282,364.88
增值税进项加计抵减	5,302,600.13	8,204,836.92
增值税退税	1,944,370.99	359,114.45
<b>合计</b>	<b>15,432,192.52</b>	<b>19,484,058.67</b>

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注十。

#### （四十六）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,339,433.24	2,040,461.81
资金结算中心理财投资		-59,130.91
处置长期股权投资产生的投资收益 [注]	701,420,219.12	
<b>合计</b>	<b>705,759,652.36</b>	<b>1,981,330.90</b>

注：本期处置长期股权投资产生的投资收益是处置子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称“景恒泰公司”）100%股权所致。公司第十届董事会第21次会议以及2023年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开挂牌转让全资子公司深圳市景恒泰房地产开发有限公司100%股权的议案》，董事会及股东大会同意公司通过深圳联合产权交易所公开挂牌转让深圳市景恒泰公司100%股权，挂牌价83,500.00万元。2023年12月21日，公司与华联控股股份有限公司（以下简称“华联控股”）签署了《产权交易合同》《〈产权交易合同〉之补充协议》（以下简称“交易合同”）。2023年12月22日，华联控股按交易合同约定一次性支付全部交易价款83,500.00万元。2023年12月22日，本次股权转让事项所涉及的工商变更登记手续已完成，景恒泰公司100%股权变更至华联控股名下，公司不再持有景恒泰公司股权。



(四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		117,082.19
<u>合计</u>		<u>117,082.19</u>

(四十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-19,844,952.87	-17,395,139.90
<u>合计</u>	<u>-19,844,952.87</u>	<u>-17,395,139.90</u>

(四十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-212,173,623.03	-528,430.23
<u>合计</u>	<u>-212,173,623.03</u>	<u>-528,430.23</u>

(五十) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	4,611.81	-130,574.60
投资性房地产处置收益		175,811,822.99
使用权资产处置收益	594,704.56	
其他	234,052.82	129,357.05
<u>合计</u>	<u>833,369.19</u>	<u>175,810,605.44</u>

(五十一) 营业外收入

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
非流动资产毁损报废利得	16,447.29	5,963.68	16,447.29
罚没收入	2,041,279.63	354,580.59	2,041,279.63
无法支付款项	34,134.00	3,129,253.59	34,134.00
盘盈利得	300.00		300.00
其他	1,512,516.17	3,708,206.42	1,512,516.17
<u>合计</u>	<u>3,604,677.09</u>	<u>7,198,004.28</u>	<u>3,604,677.09</u>

(五十二) 营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	142,785.08	207,427.68	142,785.08
诉讼支出	694,346.32	258,891.82	694,346.32

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	79,840.57	26,000.00	79,840.57
非常损失	8,800.00		8,800.00
罚款及滞纳金	1,962,837.07	121,377.17	1,962,837.07
其他	3,615,895.16	1,943,197.07	3,615,895.16
<b>合计</b>	<b>6,504,504.20</b>	<b>2,556,893.74</b>	<b>6,504,504.20</b>

### (五十三) 所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	142,880,361.95	324,691,681.99
递延所得税费用	113,993,935.97	-102,969,556.33
<b>合计</b>	<b>256,874,297.92</b>	<b>221,722,125.66</b>

#### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	706,733,159.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	176,683,289.85
子公司适用不同税率的影响	-5,415,376.77
调整以前期间所得税的影响	5,569,790.87
非应税收入的影响	-1,084,858.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,375,468.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	708,571.83
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	55,037,412.23
所得税费用合计	256,874,297.92

### (五十四) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十六)其他综合收益”。

### (五十五) 现金流量表项目注释

#### 1. 与经营活动有关的现金

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	117,918,299.90	531,021,536.31
收取的利息收入	19,183,529.19	21,591,864.72

项目	本期发生额	上期发生额
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	114,428,356.99	118,560,933.18
收到的政府补助	7,802,977.21	10,637,742.42
收到的其他零星款项	88,094,832.06	30,089,906.24
本期减少受限资金	7,835,036.35	366,965,985.73
<b>合计</b>	<b>355,263,031.70</b>	<b>1,078,867,968.60</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	63,006,009.01	61,038,183.86
付现销售费用	36,673,353.00	48,198,423.56
支付的水电费等各类代收代付款项净额	115,368,992.19	79,085,946.82
支付的其他零星款项	41,068,618.68	47,884,937.67
本期新增受限资金	15,659,341.60	1,721,815.22
<b>合计</b>	<b>271,776,314.48</b>	<b>237,929,307.13</b>

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	634,578,885.34	
<b>合计</b>	<b>634,578,885.34</b>	

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到售后回租融资款	400,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>400,000,000.00</b>	

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
同一控制下企业合并合并方于合并日支付的现金对价	1,816,919.56	271,489,501.62
同一控制下被合并企业向原股东分配利润		5,339,999.94
租赁负债付款额	25,266,936.77	29,681,985.71
<b>合计</b>	<b>27,083,856.33</b>	<b>306,511,487.27</b>

(五十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	449,858,861.48	529,010,293.32
加：资产减值准备	212,173,623.03	528,430.23
信用减值损失	19,844,952.87	17,395,139.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,281,119.81	89,598,947.26
使用权资产摊销	18,139,758.01	22,380,277.42
无形资产摊销	379,581.77	484,006.42
长期待摊费用摊销	7,726,470.46	7,522,321.06
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)	-833,369.19	-170,564,114.45
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	126,337.79	201,464.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-117,082.19
财务费用(收益以“-”号填列)	55,167,431.27	69,585,200.52
投资损失(收益以“-”号填列)	-705,759,652.36	-1,981,330.90
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	131,110,960.37	-102,903,681.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-17,117,024.40	-65,875.25
存货的减少(增加以“-”号填列)	-485,801,483.89	-1,729,017,854.81
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-69,297,620.74	611,487,330.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	64,907,069.39	761,689,632.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-264,092,984.33	105,233,103.86
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,733,139,135.12	1,509,693,857.48
减：现金的期初余额	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25
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	1,223,445,277.64	-398,048,377.77

## 2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	835,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	200,421,114.66
处置子公司收到的现金净额	634,578,885.34

## 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,733,139,135.12	1,509,693,857.48
其中：库存现金	75,265.01	43,833.00
可随时用于支付的银行存款	2,729,897,603.00	1,506,148,081.54
可随时用于支付的其他货币资金	3,166,267.11	3,501,942.94
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,733,139,135.12	1,509,693,857.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### (五十七) 外币货币性项目

#### 1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			<b>63,425,102.95</b>
其中：美元	120,000.00	7.0827	849,924.00
港币	63,245,266.17	0.9062	57,312,860.20
越南盾	17,960,132,240.00	0.000293	5,262,318.75
<b>应收账款</b>			<b>5,944,668.99</b>
其中：越南盾	20,288,972,667.00	0.000293	5,944,668.99
<b>预付账款</b>			<b>85,071.12</b>
其中：越南盾	290,345,128.00	0.000293	85,071.12
<b>其他应收款</b>			<b>275,544.61</b>
其中：港币	66,215.94	0.9062	60,004.88
越南盾	735,630,492.00	0.000293	215,539.73
<b>应付账款</b>			<b>648,634.87</b>

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：港币	56,000.00	0.9062	50,747.20
越南盾	2,040,572,245.00	0.000293	597,887.67
<b>其他应付款</b>			<b>1,845,634.27</b>
其中：港币	356,603.25	0.9062	323,153.87
越南盾	5,196,178,850.00	0.000293	1,522,480.40

## 2. 境外经营实体说明

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

### (五十八) 租赁

#### 1. 作为承租人

##### 在损益中确认的金额

项目	金额
使用权资产的折旧费用[注 1]	18,139,758.01
租赁负债的利息费用[注 2]	3,818,066.83
短期租赁费用	7,843,708.84
低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额[注 3]	
转租使用权资产取得的收入	2,330,334.89

注1:2023年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用；

注2:2023年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用；

注3:2023年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额；

本年度与租赁相关的总现金流出为人民币25,266,936.77元。

#### 2. 作为出租人

##### 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产租赁	151,860,512.44	

## 未来五年未折现租赁收款额

项目	每年末折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	124,863,019.23	153,626,556.21
第二年	70,271,138.44	115,333,626.11
第三年	42,292,889.70	59,371,122.09
第四年	32,718,754.54	40,073,621.45
第五年	24,297,422.32	32,034,337.31
五年后未折现租赁收款额总额	14,891,056.43	33,038,892.86

## 七、研发支出

### (一) 按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	3,808,250.90	2,948,680.83
折旧摊销费	65,160.46	87,038.92
其他	260,073.01	208,409.36
小计	<u>4,133,484.37</u>	<u>3,244,129.11</u>
其中：费用化研发支出	4,133,484.37	3,244,129.11
资本化研发支出		
合计	<u>4,133,484.37</u>	<u>3,244,129.11</u>

## 八、合并范围的变更

### (一) 处置子公司

#### 1. 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳市景恒泰房地产开发有限公司	2023年12月	835,000,000.00	100.00	股权转让	控制权移交	701,420,219.12

接上表：

丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
-------------------	------------------	------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

## （二）其他原因的合并范围变动

子公司深圳市物业发展集团湛江分公司于 2023 年 6 月注销完成。

子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司于 2023 年 9 月注销完成。

## 九、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1. 本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本	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	30,000,000	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	100,000,000	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	15,453,000	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	5,000,000	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	50,000,000	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	20,000,000	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	50,000,000	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	20,000,000	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	5,000,000	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	5,000,000	济南市	服务业		100.00	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	5,000,000	重庆市	房地产业		100.00	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	5,000,000	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	5,000,000	深圳市	服务业		100.00	设立



子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	1,200,000	深圳市	服务业		100.00	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	2,000,000	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	3,000,000	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	40,000,000	深圳市	服务业	100.00		设立
深业发展有限公司	香港	20,000,000 元港币	香港	房地产业	100.00		设立
汇恒发展有限公司	香港	2元港币	香港	房地产业		100.00	设立
置茂置业有限公司	香港	100元港币	香港	房地产业		70.00	设立
胜达时投资有限公司	香港	4元港币	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	10,000,000	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	3,000,000	济南市	住宿和餐饮业		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	5,000,000	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	2,000,000	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	10,000,000	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	30,000,000	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	300,000	深圳市	服务业		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	8,000,000	深圳市	服务业		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	3,000,000	深圳市	服务业		100.00	同一控制企 业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	35,000,000	深圳市	服务业		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	10,000,000	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	5,000,000	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	10,600,000	深圳市	公共设施 管理业		90.00	同一控制企 业合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	1,000,000	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	3,000,000	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	2,500,000	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	1,000,000	深圳市	服务业		90.00	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	3,300,000	深圳市	服务业		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	1,660,000	深圳市	服务业		100.00	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	4,985,610	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	1,050,000	深圳市	服务业		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	10,000,000	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	厦门市	5,000,000	厦门市	服务业		51.00	设立
越南深国贸物业管理有限公司	越南	200,000 美元	越南	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	10,000,000	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	50,000,000	深圳市	房地产业	100.00		设立
东莞市物合置业有限公司	东莞市	50,000,000	东莞市	房地产业	100.00		设立
深圳市物业管理有限公司	深圳市	7,250,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市深物电梯有限公司	深圳市	3,500,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市深房物业清洁有限公司	深圳市	1,000,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳外贸物业管理有限公司	深圳市	5,000,000	深圳市	服务业		100.00	同一控制企业合并
深圳市深福保物业发展有限公司	深圳市	15,000,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市福保城市资源管理有限公司	深圳市	5,000,000	深圳市	服务业		60.00	同一控制企业合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市深福保水电市政服务有限公司	深圳市	10,000,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市保税区保安服务有限公司	深圳市	2,000,000	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市物合城市更新有限公司	深圳市	195,000,000	深圳市	房地产业	100.00		设立
扬州市物合置业有限公司	扬州市	50,000,000	扬州市	房地产业	67.00		设立
深圳市同路物合投资发展有限公司	深圳市	10,000,000	深圳市	房地产业		100.00	设立
深圳市国贸产业空间服务有限公司	深圳市	2,800,000	深圳市	房地产业		55.00	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。

## 2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数	期末少数股东权益余额
			股东宣告分派的股利	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00	-11,728,370.67		-7,166,774.26
扬州市物合置业有限公司	33.00	-10,467,489.08		5,111,280.10

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州市物合置业有限公司
流动资产	6,104,831,530.55	1,291,359,823.31
非流动资产	161,894,251.74	3,086,583.61
资产合计	6,266,725,782.29	1,294,446,406.92
流动负债	3,217,495,278.38	1,278,957,679.33
非流动负债	3,072,349,130.56	
负债合计	6,289,844,408.94	1,278,957,679.33
营业收入		
净利润（净亏损）	-37,833,453.79	-31,719,663.87

项目	期末余额或本期发生额	
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州市物合置业有限公司
综合收益总额	-37,833,453.79	-31,719,663.87
经营活动现金流量	-535,294,796.10	-43,688,784.15

接上表:

项目	期初余额或上期发生额	
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州市物合置业有限公司
流动资产	5,463,417,860.24	1,003,117,568.27
非流动资产	148,966,845.59	923,562.28
资产合计	5,612,384,705.83	1,004,041,130.55
流动负债	237,683,829.61	956,832,739.09
非流动负债	5,360,025,967.25	
负债合计	5,597,709,796.86	956,832,739.09
营业收入		
净利润(净亏损)	-41,751,240.79	-2,791,608.54
综合收益总额	-41,751,240.79	-2,791,608.54
经营活动现金流量	-313,044,955.93	-716,033.23

## (二) 在合营企业或联营企业中的权益

### 1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、合营企业						
深圳物业吉发仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	25.00	25.00	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
二、联营企业						
中建科工集团智慧停车科技有限公司	深圳市	深圳市	商业服务	10.00		权益法核算

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	13,949,127.78	59,553,501.09	6,110,801.95	58,848,700.91
其中：现金和现金等价物	11,574,044.52	38,464,410.56	4,923,260.32	37,841,255.88
非流动资产	85,381,409.08	42,101.51	86,342,531.70	46,757.57
资产合计	99,330,536.86	59,595,602.60	92,453,333.65	58,895,458.48
流动负债	3,198,899.85	28,927,454.58	2,992,163.07	28,404,537.12
非流动负债		16,566,273.37		16,415,016.74
负债合计	3,198,899.85	45,493,727.95	2,992,163.07	44,819,553.86
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	96,131,637.01	14,101,874.65	89,461,170.58	14,075,904.62
按持股比例计算的净资产份额	48,065,818.51	7,050,937.33	44,730,585.29	7,037,952.31
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对合营企业权益投资的账面价值	48,065,818.51	7,050,937.33	44,730,585.29	7,037,952.31
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	13,401,998.52	15,353,082.93	7,991,120.67	17,348,456.03
财务费用	-17,937.34	-473,753.01	-10,286.81	-369,996.65
所得税费用	2,225,102.81	9,505.10	810,230.79	136,495.54
净利润	6,670,466.43	2,780.71	2,427,840.35	387,872.11
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	6,670,466.43	2,780.71	2,427,840.35	387,872.11
本年度收到的来自合营企业的股利				

## 3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	中建科工	中建科工
流动资产	256,074,109.31	235,089,462.02
非流动资产	11,617,792.09	3,014,735.77
资产合计	267,691,901.40	238,104,197.79

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	中建科工	中建科工
流动负债	95,957,288.78	77,308,723.18
非流动负债	486,565.88	24,777.90
负债合计	96,443,854.66	77,333,501.08
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	171,248,046.74	160,770,696.71
按持股比例计算的净资产份额	17,124,804.67	16,077,069.67
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	28,940,994.71	28,012,899.71
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入	200,994,767.06	169,285,776.61
净利润	9,912,150.03	6,326,055.81
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	9,912,150.03	6,326,055.81
本年度收到的来自联营企业的股利	63,120.00	

## 十、政府补助

### (一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
福田发改委发放总部企业奖励金	3,000,000.00	
防疫补贴	1,658.00	4,166,354.92
购岗补贴	215,487.69	1,734,011.90
稳岗补贴	304,201.43	1,526,617.17
其它补贴	1,982,300.10	1,205,562.34
高新补贴	120,000.00	
生活垃圾分类激励补助金	896,000.00	796,209.20
深圳市标准领域专项资金	439,720.00	658,326.00

类型	本期发生额	上期发生额
服务业专项引导资金奖补	110,000.00	400,000.00
大学生兵役补助	733,609.99	150,660.89
<b>合计</b>	<b>7,802,977.21</b>	<b>10,637,742.42</b>

## 十一、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）金融工具的分类

#### （1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### ①2023年12月31日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	2,748,798,476.72			2,748,798,476.72
应收账款	502,806,453.88			502,806,453.88
其他应收款	624,394,372.82			624,394,372.82
其他权益工具投资			636,926.20	636,926.20

##### ②2022年12月31日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,517,528,893.83			1,517,528,893.83
应收账款	419,933,915.30			419,933,915.30
其他应收款	639,903,523.33			639,903,523.33
长期应收款	22,651,454.07			22,651,454.07
其他权益工具投资			887,838.64	887,838.64

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		230,915,000.00	230,915,000.00
应付账款		662,869,059.59	662,869,059.59
其他应付款		1,217,303,294.25	1,217,303,294.25
一年内到期的非流动负债		3,092,324,853.07	3,092,324,853.07
长期借款		1,399,889,274.47	1,399,889,274.47
租赁负债		10,571,092.27	10,571,092.27
长期应付款		400,105,655.56	400,105,655.56

②2022年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款			
应付账款		608,283,388.52	608,283,388.52
其他应付款		1,515,085,832.45	1,515,085,832.45
一年内到期的非流动负债		218,858,766.82	218,858,766.82
长期借款		3,618,782,344.00	3,618,782,344.00
租赁负债		77,963,283.55	77,963,283.55

(二) 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(五)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 2023 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 59.45%(2022 年 12 月 31 日: 54.09%)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。

### (三) 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。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

项目	2023 年 12 月 31 日				
	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	1,630,804,274.47	1,886,101,350.83	379,121,985.22	709,659,943.62	797,319,421.99
应付账款	662,869,059.59	662,869,059.59	662,869,059.59		
其他应付款	1,217,303,294.25	1,217,303,294.25	1,205,100,618.21		12,202,676.04
一年内到期的					
其他非流动负	3,092,324,853.07	3,111,187,663.28	3,111,187,663.28		
债					
租赁负债	10,571,092.27	15,904,640.37		7,730,396.15	8,174,244.22
长期应付款	400,105,655.56	480,600,833.30	18,293,137.50	41,277,444.45	421,030,251.35
<b>合计</b>	<b>7,013,978,229.21</b>	<b>7,373,966,841.62</b>	<b>5,376,572,463.80</b>	<b>758,667,784.22</b>	<b>1,238,726,593.60</b>

接上表:

项目	2022 年 12 月 31 日				
	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	3,618,782,344.00	3,998,835,011.38	190,669,039.72	3,648,297,102.30	159,868,869.36
应付账款	608,283,388.52	608,283,388.52	608,283,388.52		
其他应付款	1,515,085,832.45	1,515,085,832.45	1,502,883,156.41		12,202,676.04
一年内到期的					
其他非流动负	218,858,766.82	223,385,608.63	223,385,608.63		
债					
租赁负债	77,963,283.55	92,467,880.37		45,844,010.07	46,623,870.30
<b>合计</b>	<b>6,038,973,615.34</b>	<b>6,438,057,721.35</b>	<b>2,525,221,193.28</b>	<b>3,694,141,112.37</b>	<b>218,695,415.70</b>

#### （四）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 2023 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 4,470,302,598.47 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,809,915,668.00 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。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注六（五十七）之说明。

## 十二、公允价值的披露

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	636,926.20			636,926.20
持续以公允价值计量的资产总额	636,926.20			636,926.20

### （二）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 2023 年 12 月 30 日的收盘价作为其公允价值。

### 十三、关联方关系及其交易

#### (一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

#### (二) 本集团的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	深圳市	国有资产管理	3,235,900 万元	56.957	56.957

注 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。

注 2：2021 年，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%。

#### (三) 本集团的子公司情况

本集团子公司的情况详见附注九。

#### (四) 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见附注九。

#### (五) 本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
国任财产保险股份有限公司	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
深圳市水务规划设计院股份有限公司	母公司的子公司
深圳人大干部培训中心有限公司	母公司的全资子公司
深圳担保集团有限公司	母公司的子公司
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	母公司的全资子公司

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	母公司的子公司
深圳市深投物业发展有限公司	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
深圳清华大学研究院	母公司的子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳英飞拓科技股份有限公司	母公司的子公司
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	母公司的子公司
深圳市高新区投资发展集团有限公司	母公司的子公司
深圳市体育中心运营管理有限公司	母公司的全资子公司
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市环保科技集团股份有限公司	母公司的子公司
国信证券股份有限公司	母公司的子公司
深圳市高新投集团有限公司	母公司的子公司
深圳市怡亚通供应链股份有限公司	母公司的子公司
深圳市深福保（集团）有限公司	母公司的全资子公司
深圳天俊实业股份有限公司	母公司的孙公司
深圳市文化企业发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市美百年服装有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市国汇实业有限公司	母公司的孙公司
深圳轻工业品进出口有限公司	母公司的全资孙公司
深圳千里马国际猎头有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深担增信融资担保有限公司	母公司的孙公司
深圳市怡亚通深度供应链管理有限公司	母公司的孙公司
深圳市怡通数科创新发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市对外服务集团有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市特发口岸服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市投资大厦宾馆有限公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓智园科技有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市水务规划设计院股份有限公司深汕特别合作区分公司	母公司的全资孙公司
鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市特区文学杂志社有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深越联合投资有限公司	母公司的全资孙公司

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳深港科创园区运营发展有限公司	母公司的孙公司
深圳创科发展有限公司	母公司的孙公司
深圳高新区开发建设有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市投控发展有限公司	母公司的孙公司
深圳湾（保定）创新发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市湾区国际酒店有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市中小担创业投资有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市高新投创业投资有限公司	母公司的孙公司
深圳市深福保东部投资开发有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市福保园区运营有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深福保（集团）天津投资开发有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深福保（集团）天津实业发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市城建明园实业有限公司	母公司的孙公司
深圳市高新投保证担保有限公司	母公司的孙公司
深圳市高新投融资担保有限公司	母公司的孙公司
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	母公司的孙公司
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	母公司的孙公司
深圳土畜产茶叶进出口有限公司	母公司的全资孙公司
深圳外贸兴发贸易有限公司	母公司的全资孙公司
深圳外贸兴业贸易有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市金源实业有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市交通场站建设发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市保税区生活服务有限公司	母公司的孙公司
深圳英飞拓仁用信息有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市法治培训中心有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市南方认证有限公司	母公司的孙公司
深圳市兴业运输有限公司	母公司的孙公司
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
扬州旅发置业有限公司	子公司扬州物合少数股东
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
深圳物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业
深圳兴业兴发制衣有限公司	母公司的全资孙公司
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市怡亚通医疗供应链管理有限公司	母公司的孙公司
深圳天俊粮油食品进出口有限公司	母公司的孙公司
深圳市天俊生物技术发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市城建产业园发展有限公司	母公司的孙公司
成都樽熙置地有限公司	母公司的孙公司
深圳市城龙房地产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	母公司的全资子公司
东莞市深投控投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市滨江实业有限公司	母公司的孙公司
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳全程物流服务有限公司	母公司的孙公司

#### (六) 关联方交易

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
国任财产保险股份有限公司	保险费	4,005,407.26	3,296,379.71
深圳担保集团有限公司	担保费		26,548.11
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	管理服务费	4,731,334.42	4,026,979.11
深圳轻工业品进出口有限公司	餐饮服务	50,477.89	
深圳人大干部培训中心有限公司	培训费	1,780.00	
深圳市对外服务集团有限公司	外包服务费		9,312,805.11
深圳市法治培训中心有限公司	培训费	185,019.48	
深圳市国汇实业有限公司	餐饮服务	45,600.00	
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计服务	8,940,492.75	8,161,599.83
深圳市美百年服装有限公司	服装采购		402,743.64
深圳市南方认证有限公司	认证费	24,528.30	
深圳市深担增信融资担保有限公司	担保费		793,950.00
深圳市深福保(集团)有限公司	餐饮服务	200,535.00	210,975.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市水务规划设计院股份有限公司	咨询服务费	13,331.00	113,320.00
深圳市特发口岸服务有限公司	物业服务费	294,540.95	465,715.62
深圳市文化企业发展有限公司	活动费	175,633.75	
深圳市怡通数科创新发展有限公司	餐饮服务	8,982.00	
深圳天俊实业股份有限公司	拆迁补偿款		27,000,000.00
深圳天俊实业股份有限公司	绿植养护服务	56,613.20	
深圳湾科技发展有限公司	管理服务费	62,480,975.10	86,518,273.32
深圳英飞拓仁用信息有限公司	智能化工程款	384,103.84	
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	管理服务费	305,550.31	
深圳市天俊生物技术发展有限公司	绿植养护服务	107,161.34	
深圳市环保科技集团股份有限公司	环保服务费	385,580.19	
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	环保服务费	111,005.66	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
国任财产保险股份有限公司	物业服务费	347,629.57	365,485.39
河北深保投资发展有限公司	工程款	26,970,736.12	20,874,664.05
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	13,195,908.87	10,585,122.24
鲲鹏产业源头创新中心(深圳)有限公司	物业服务费	1,381,929.74	
深圳市深越联合投资有限公司	物业服务费	2,900,927.45	2,429,042.80
深圳创科发展有限公司	物业服务费	1,516,908.38	
深圳担保集团有限公司	物业服务费	4,173,239.39	4,347,773.48
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	2,391,764.60	1,844,495.70
深圳会展中心管理有限责任公司	物业服务费	8,741,565.84	6,587,040.80
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	物业服务费	5,809,905.47	12,696,424.71
深圳千里马国际猎头有限公司	物业服务费	444,280.42	
深圳清华大学研究院	物业服务费	1,376,718.19	351,203.22
深圳全程物流服务有限公司	物业服务费	5,907,491.61	2,500,524.01
深圳深港科创园区运营发展有限公司	物业服务费	3,153,538.10	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	物业服务费	2,352,378.93	1,707,998.32
深圳市城建明园实业有限公司	工程款		564,220.20
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	物业服务费	136,971.70	
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	工程款	263,350.35	4,124,594.71



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	物业服务费	76,628.67	81,796.64
深圳市福保园区运营有限公司	工程款	209,505.25	255,834.10
深圳市福保园区运营有限公司	物业服务费	140,690.29	98,543.56
深圳市高新区投资发展集团有限公司	物业服务费	47,172.26	
深圳市环保科技集团股份有限公司	工程款	90,016.79	212,270.67
深圳市环保科技集团股份有限公司	物业服务费	5,857,237.41	6,269,868.04
深圳市南方认证有限公司	物业服务费	74,213.21	
深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	物业服务费	1,703,980.95	1,095,907.44
深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	工程款	46,550.75	
深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	物业服务费	7,628,802.17	8,068,487.11
深圳市深福保(集团)有限公司	工程款	1,328,615.05	1,330,275.23
深圳市深福保(集团)有限公司	物业服务费	4,558,105.71	4,785,217.03
深圳市深福保(集团)有限公司	资金占用费		-233,337.05
深圳市深福保东部投资开发有限公司	工程款		67,252.15
深圳市深福保东部投资开发有限公司	物业服务费	483,048.37	170,701.27
深圳市深投物业发展有限公司	监理服务费	11,320.75	
深圳市水务规划设计院股份有限公司深汕特别合作区分公司	物业服务费	21,247.49	22,050.00
深圳市特区文学杂志社有限公司	物业服务费	51,384.96	
深圳市体育中心运营管理有限公司	物业服务费	4,806,978.01	687,914.48
深圳市投控发展有限公司	物业服务费	110,059.63	
深圳市投资大厦宾馆有限公司	监理服务费	70,754.72	
深圳市投资控股有限公司	工程款	186,843.22	7,209,951.08
深圳市投资控股有限公司	委托管理费		1,886,792.46
深圳市投资控股有限公司	物业服务费	8,643,987.73	7,584,483.75
深圳市投资控股有限公司	资金占用费		174,206.14
深圳市湾区国际酒店有限公司	物业服务费	5,432,881.86	75,100,961.12
深圳市文化企业发展有限公司	物业服务费	227,088.46	
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	物业服务费	338,650.32	360,707.44
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	物业服务费	220,010.13	235,915.67
深圳市兴业运输有限公司	物业服务费	11,009.18	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市中小担创业投资有限公司	物业服务费		872,990.19
深圳湾（保定）创新发展有限公司	物业服务费	579,370.16	354,142.48
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	78,923,867.12	54,562,406.82
深圳湾区城市建设发展有限公司	工程款		686,767.33
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	2,525,782.31	2,977,659.03
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	工程款	537,490.97	1,419,537.05
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	物业服务费	3,458,208.00	2,423,260.33
深圳兴业兴发制衣有限公司	物业服务费	2,832,334.90	
深圳英飞拓科技股份有限公司	物业服务费	463,319.77	289,916.74
深圳英飞拓智园科技有限公司	咨询服务费	1,859,676.00	512,000.00
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	物业服务费	2,457,982.89	2,763,006.30
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	监理服务费	424,528.30	618,867.93
深圳市城建产业园发展有限公司	物业服务费	391,346.42	
成都樽熙置地有限公司	物业服务费	1,152,459.02	
深圳市城龙房地产开发有限公司	物业服务费	395,685.75	
深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	物业服务费	508,184.64	
东莞市深投控投资发展有限公司	物业服务费	1,784,025.19	
深投控及其子公司	餐饮服务	197,755.66	

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

### (1) 本公司受托管理情况表

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
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6日	2025年11月5日	市场定价	61,640,558.21
深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市深福保物业发展有限公司	房产、工程	2023年1月1日	2023年12月31日	市场定价	1,320,754.72
深圳市福保园区运营有限公司	深圳市深福保物业发展有限公司	物业维修工程	2023年1月1日	2023年12月31日	市场定价	27,192.08
深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市保税区保安服务有限公司	房产	2023年1月1日	2023年12月31日	市场定价	1,420,000.00
深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市深福保水电市政服务有限公司	房产	2023年1月1日	2023年12月31日	市场定价	2,440,695.63

### 3. 关联租赁情况

#### (1) 本公司作为出租方:

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	1,265,195.37	1,369,729.39
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	1,665,257.39	1,891,531.05

#### (2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值 资产租赁的租金费用		未纳入租赁负债计量的可变 租赁付款额	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产				
深圳市投资大厦宾馆有限公司	投资性房地产				
深圳高新区开发建设有限公司	投资性房地产	22,302.40	519,166.28		
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	投资性房地产	11,256.87	3,690.77		
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	投资性房地产	41,333.32	640,523.85		
深圳市深福保(集团)有限公司	投资性房地产				
深圳市投资控股有限公司	投资性房地产	591,394.63	625,825.14		
深圳湾科技发展有限公司	投资性房地产	1,119,654.36	1,132,586.62		
深圳市滨江实业有限公司	投资性房地产	41,600.00			
<b>合计</b>		<b>1,827,541.58</b>	<b>2,921,792.66</b>		

接上表:

出租方名称	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市深投物业发展有限公司		796,404.00		139,419.23		614,554.40
深圳市投资大厦宾馆有限公司	820,296.12		66,547.40			
深圳高新区开发建设有限公司	111,132.00	104,160.00	4,363.33	8,533.45		
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司						
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	702,000.00	55,000.00	81,134.66	8,020.54		1,782,328.10
深圳市深福保(集团)有限公司	231,660.00		28,809.46		1,204,267.57	

出租方名称	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市投资控股有限公司	3,482,245.09	324,499.11	192,376.34	153,717.85	-1,814,518.69	7,825,665.72
深圳湾科技发展有限公司						
深圳市滨江实业有限公司						
<b>合计</b>	<b>5,347,333.21</b>	<b>1,280,063.11</b>	<b>373,231.19</b>	<b>309,691.07</b>	<b>-610,251.12</b>	<b>10,222,548.22</b>

#### 4. 关联担保情况

##### (1) 本公司作为被担保方

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
国任财产保险股份有限公司	82,093,413.89	2022/6/26	2024/4/30	否
深圳担保集团有限公司	1,684,498.43	2023/12/29	2024/12/29	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	16,750,000.00	2022/3/29	2025/3/28	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	36,850,000.00	2022/3/29	2026/3/28	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	13,400,000.00	2022/3/29	2027/3/28	否
深圳担保集团有限公司	2,895,117.51	2022/5/1	2023/5/1	是

#### 5. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	交易类型	关联方定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	转让固定资产		净值转让			171,582.53	100.00
深圳市深福保(集团)有限公司	收购股权		市场价值			86,923,058.15	27.66
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司及深圳市深房投资有限公司	收购股权		市场价值			206,390,636.61	65.69
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	收购股权		市场价值			20,902,006.86	6.65

#### 6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	13,484,689.38	15,149,368.18

(七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	河北深保投资发展有限公司	27,085,777.03	812,573.31	15,856,697.13	475,700.91
	深圳市深越联合投资有限公司	4,407,622.21	240,783.73	1,545,493.83	46,364.81
	深圳创科发展有限公司	1,607,922.88	48,237.69		
	深圳担保集团有限公司			69,764.97	2,092.95
	深圳高新区开发建设有限公司	2,753,626.63	253,302.70	3,292,961.84	177,657.15
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,918,835.40	71,436.06	1,379,512.79	55,256.38
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	12,659,861.03	2,147,549.43	10,072,563.13	674,112.86
	深圳清华大学研究院	57,574.31	1,727.23	113,107.19	3,393.22
	深圳全程物流服务有限公司	608,792.15	18,263.76	779,745.46	23,392.36
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	3,342,750.39	100,282.51		
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	372,253.03	11,167.59	114,435.00	3,433.05
	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	508,084.64	15,242.54		
	深圳市城建产业园发展有限公司	391,346.42	11,740.39		
	深圳市城龙房地产开发有限公司	395,685.75	11,870.57		
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	480,229.65	64,846.89	1,811,138.85	104,774.17
	深圳市福保园区运营有限公司	5,365.01	160.95	307,714.39	9,231.43
	深圳市环保科技集团股份有限公司	1,653,450.97	63,121.44	1,331,881.42	39,956.44
	深圳市交通场站建设发展有限公司	5.51	0.17		
	深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	1,604,015.82	66,998.26	917,263.67	66,998.66

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	3,255,544.36	155,467.93	2,454,324.58	88,615.34
	深圳市深福保(集团)有限公司	2,567,475.48	77,024.27	3,699,118.44	145,973.55
	深圳市深福保东部投资开发有限公司			55.70	1.67
	深圳市深投物业发展有限公司	2,378,435.98	71,353.08	1,500,297.75	45,008.93
	深圳市投资控股有限公司	4,131,697.18	144,179.32	6,623,892.25	218,945.16
	深圳市湾区国际酒店有限公司			51,312,666.65	1,539,380.00
	深圳市文化企业发展有限公司	935.08	28.05		
	深圳湾(保定)创新发展有限公司	156,427.62	4,692.83	116,061.39	3,481.84
	深圳湾科技发展有限公司	137,865,750.97	7,568,725.60	131,203,332.93	3,936,099.99
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	992,580.22	29,777.41	811,111.70	24,333.35
	深圳英飞拓智园科技有限公司	1,391,838.00	41,755.14	320,000.00	9,600.00
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	24,500.00	6,600.00		
	<b>合计</b>	<b>212,618,383.72</b>	<b>12,038,908.85</b>	<b>235,633,141.06</b>	<b>7,693,804.22</b>
合同资产					
	河北深保投资发展有限公司	361,513.73		373,225.04	
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	231,455.46		337,422.67	
	深圳市投资控股有限公司	133,597.44		139,004.56	
	深圳市深福保(集团)有限公司	43,500.00		43,500.00	
	深圳市福保园区运营有限公司	26,457.15		26,457.15	
	深圳市城建明园实业有限公司	18,450.00			
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	14,806.94		46,418.86	
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	14,704.85		14,649.15	
	深圳市环保科技集团股份有限公司			28,385.93	
	深圳湾区城市建设发展有限公司			50,169.55	
	<b>合计</b>	<b>844,485.57</b>		<b>1,059,232.91</b>	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	深圳高新区开发建设有限公司	167,086.43	10,525.99	121,714.92	5,080.85
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,000.00			
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	100,000.00	30,000.00	100,000.00	10,000.00
	深圳市滨江实业有限公司	10,000.00	300.00		
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	102,583.54	3,258.35	2,583.54	77.51
	深圳市前海高端信息服务有限公司[注]	10,720,575.27	321,617.26	10,720,575.27	321,617.26
	深圳市深福保(集团)有限公司	81,264.60	2,437.94		
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	350,000.00	10,500.00		
	深圳市深投物业发展有限公司	81,233.00	81,233.00	81,233.00	81,233.00
	深圳市投资控股有限公司	685,740.90	157,127.32	685,740.90	112,893.70
	深圳市心海控股有限公司	201,499,990.18	6,044,999.71	201,499,990.18	6,044,999.71
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	375,068,984.55	11,252,069.54	375,068,984.55	11,252,069.54
	深圳天俊实业股份有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00
	深圳湾科技发展有限公司	10,065,313.75	301,959.41	4,159,687.50	124,790.63
	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
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司			3,734.83	373.48
<b>合计</b>		<b>610,681,036.47</b>	<b>19,963,292.77</b>	<b>604,191,508.94</b>	<b>19,700,399.93</b>

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款			
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	2,102,761.00	1,199,653.20
	深圳市深投物业发展有限公司	889,007.87	787,002.77
	深圳市特发口岸服务有限公司	564,288.00	282,144.00
	深圳英飞拓仁用信息有限公司		25,203.84
	深圳市前海高端信息服务有限公司[注]	8,126,060.00	9,026,060.00
<b>合计</b>		<b>11,682,116.87</b>	<b>11,320,063.81</b>

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款			
	深圳担保集团有限公司	1,494,841.29	1,494,841.29
	深圳千里马国际猎头有限公司	147,132.37	
	深圳市保税区生活服务有限公司	4,850.00	4,850.00
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	152,227.00	
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	31,218.60	
	深圳市对外服务集团有限公司		1,101,949.83
	深圳市福保园区运营有限公司		11,579.00
	深圳市南方认证有限公司	34,002.15	
	深圳市深福保(集团)有限公司	2,863,523.56	2,503,870.62
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	117,693.11	
	深圳市深投物业发展有限公司	8,621,679.48	10,126,517.16
	深圳市投资控股有限公司		868,934.14
	深圳市文化企业发展有限公司	773,680.00	
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司		687,525.00
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司		562,521.00
	深圳市中小担创业投资有限公司		339,760.59
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司		265,018.43
	深圳湾科技发展有限公司	143,003,641.12	179,966,045.36
	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	42,296,665.14	42,296,665.14
	深圳英飞拓科技股份有限公司	144,219.02	144,219.02
	扬州旅发置业有限公司	369,623,672.79	313,705,372.89
	<u>合计</u>	<u>574,884,143.71</u>	<u>559,654,767.55</u>

注：公司对深圳市前海高端信息服务有限公司(以下简称“前海高端”)的其他应收款主要系公司因澜湖时代项目拆迁而先行支付的代垫款，应付账款主要系公司因澜湖时代项目而需支付的拆迁服务费。根据深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(简称“心海荣耀”)签订的连带保证责任担保承诺函，心海荣耀对公司垫付的税费和利息承担连带清偿责任。出于谨慎性考虑，将公司对前海高端的往来款项予以披露。