

深圳市景恒泰房地产开发有限公司
清产核资专项审计报告
天职业字[2023]48146号

目 录

清产核资专项审计报告	1
附件 1: 截至 2023 年 6 月 30 日资产负债表及 2023 年 1-6 月利润表	11
附件 2: 主要会计政策、会计估计以及重要报表项目说明	14
附件 3: 清产核资清册	38



深圳市物业发展（集团）股份有限公司：

我们接受委托，审计了深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称“景恒泰”或“目标公司”）截至2023年6月30日的资产负债表及2023年1-6月的利润表，上述报表系景恒泰根据《深圳市属国有企业产权变动监管办法》的要求，组织景恒泰按照有关规定开展清产核资工作，并根据清产核资结果编制而成。

按照有关规定开展清产核资工作，建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整是景恒泰管理当局的责任，我们的责任是在景恒泰清产核资的基础上，对其根据清产核资结果编制的会计报表进行专项财务审计。

在审计过程中，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，本着独立、客观、公正的原则，实施了检查会计记录及其他相关资料、实地观察等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将审计情况及结果报告如下：

一、清产核资专项审计目的和范围

本次清产核资专项审计的目的为公开挂牌转让景恒泰100%股权这一经济行为，对于该经济行为，根据《深圳市属国有企业产权变动监管办法》的要求，产权单位应当组织拟进行产权变动企业开展清产核资工作，根据清产核资结果编制会计报表及资产清册，委托会计师事务所实施专项审计，并在清产核资和审计的基础上依照有关规定进行资产评估。

本次清产核资基准日为2023年6月30日，清产核资的范围为深圳市景恒泰房地产开发有限公司。

二、清产核资专项审计法规依据

- 1、《国家出资企业产权登记管理暂行办法》；
- 2、《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 3、《深圳市属国有企业产权变动监管办法》；
- 4、2003年9月9日国资委令第1号《国有企业清产核资办法》；
- 5、财政部2006年颁布的《企业会计准则》及其后续规定；
- 6、《中国注册会计师审计准则》。

三、清产核资专项审计实施的主要程序

在审计过程中，我们依据《中国注册会计师审计准则》并结合清产核资专项审计的特点组织和实施审计程序，主要审计程序如下：



- 1、了解被审计单位及其环境，分析和评估审计风险，并在此基础上制定审计工作方案，计划和实施审计工作；
- 2、了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以确定实施进一步审计程序的性质、时间和范围；
- 3、对会计报表各科目进行实质性测试，包括执行分析性测试、函证、抽查盘点实物、抽查会计记录等程序获取审计证据；
- 4、关注关联交易、或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项，获取相关资料，分析其对公司财务状况的影响；
- 5、根据国有资产管理部门有关法规，检查企业清产核资程序的执行情况及清产核资结果。

四、被审计单位概况

1. 公司基本情况

深圳市景恒泰房地产开发有限公司成立于1998年10月15日，法定代表人为何湧，注册资本为3000万元人民币，统一社会信用代码为91440300708457057X。

企业注册地址位于深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区迎春路8号安华大厦6层(整层)，所属行业为房地产开发行业。

经营范围包含：物业管理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；电工上门维修；房地产开发；园林绿化工程设计、施工、养护；清洁服务。机动车停放服务。

营业期限：1998-10-15至无固定期限。

2. 公司历史沿革

深圳市景恒泰房地产开发有限公司（原名为深圳市泰新利物业管理有限公司、深圳市深物业城市更新有限公司）系由原深圳市公路局所属企业深圳市粤通建设工程公司与深圳市盛通实业发展有限公司于1998年10月15日发起成立。景恒泰原始注册资本200万，其中：深圳市粤通建设工程公司出资160万元，出资比例80%；深圳市盛通实业发展有限公司出资40万元，出资比例20%。深圳市景恒泰房地产开发有限公司设立时的股权结构如下：

金额单位：万元			
股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
深圳市粤通建设工程公司	160.00	160.00	80.00
深圳市盛通实业发展有限公司	40.00	40.00	20.00
合计	200.00	200.00	100.00

2005年3月深圳市粤通建设工程公司将其持有的景恒泰80%股权划转给深圳市深广惠公路开发公司、深圳市盛通实业发展有限公司将其持有的景恒泰15%股权划转给深圳市深广惠公路



开发公司。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

股东名称	出资比例 (%)
深圳市深广惠公路开发公司	95.00
深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
<u>合计</u>	<u>100.00</u>

2007年4月12日，深圳市深广惠公路开发公司将其持有的景恒泰95%股权划转给深圳市投资控股有限公司。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

股东名称	出资比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	95.00
深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
<u>合计</u>	<u>100.00</u>

根据深投控《关于整合物业管理类划转单位的决定》（深投控[2007]511号），2008年8月6日深圳市投资控股有限公司将其持有的深圳市景恒泰房地产开发有限公司95%股权划转给深圳市投控物业管理有限公司。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

股东名称	出资比例 (%)
深圳市投控物业管理有限公司	95.00
深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
<u>合计</u>	<u>100.00</u>

2010年11月10日，深圳市景恒泰房地产开发有限公司注册资本变更为3,000.00万元，其中深圳市盛通实业发展有限公司出资额150万、股权比例5%；深圳市投控物业管理有限公司增资2750万、股权比例95%。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例 (%)
深圳市投控物业管理有限公司	2,850.00	2,850.00	95.00
深圳市盛通实业发展有限公司	150.00	150.00	5.00
<u>合计</u>	<u>3,000.00</u>	<u>3,000.00</u>	<u>100.00</u>

2017年11月7日，深圳市盛通实业发展有限公司将其认缴的景恒泰5%股权划转给深圳市投控物业管理有限公司。景恒泰股东认缴情况变更为：深圳市投控物业管理有限公司出资额3000万、出资比例100%。本次股权变更后的股权结构如下：

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例 (%)
深圳市投控物业管理有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00
<u>合计</u>	<u>3,000.00</u>	<u>3,000.00</u>	<u>100.00</u>

2020年8月4日，深圳市投控物业管理有限公司更名为深圳市国贸科技园服务有限公司。

2020年8月7日，深圳市国贸科技园服务有限公司将其持有的景恒泰100%股权划转给深圳市物业发展(集团)股份有限公司。景恒泰股权变更为：深圳市物业发展(集团)股份有限公司出资3000万元人民币，持股100%。本次股权变更后的股权结构如下：



股东名称	出资额（万元）	出资比例
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构保持不变。

3. 公司重大事项说明

（1）公司股权划转及资产、业务剥离事项

2022年4月，景恒泰根据整体工作部署，采用内部划转的方式完成了所属三家对外投资公司（深圳市深物业燕子湖发展有限公司、深圳市深物业福源泰发展有限公司、深圳市社会福利有限公司）股权划转至深圳市物业发展（集团）股份有限公司下属其他子公司的工作。

2022年5月，景恒泰通过转让的方式完成了原登记在其名下的同路工业区土地及房产转让至深圳市物业发展（集团）股份有限公司下属的其他子公司的工作。

2022年5月，景恒泰所有人员全部安置至深圳市物业发展（集团）股份有限公司下属的其他子公司。

景恒泰公司分别于2022年5月、2022年12月签订《剥离土地房产委托经营管理协议》的相关补充协议，约定原委托景恒泰公司负责日常经营管理的剥离资产，自2022年6月1日起、2023年1月1日起，由深圳市物业发展（集团）股份有限公司下属的其他子公司负责。

2022年11月，景恒泰公司与深圳市规划与自然资源局龙岗管理局就宝路土地签订《收地补偿协议书》，并于2022年12月收齐了货币补偿款。

（2）御品峦山项目开发情况及相关合作开发协议

1993年10月8日深圳市深宝路桥开发总公司与深圳市宝安区国土局签订《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》（深宝地合字(1993) 039号）从而取得御品峦山项目的土地使用权。

2004年5月，深圳市公路局直属企业改革和重组，将原深圳市公路局直属单位深圳市深宝路桥开发总公司黄田收费站办公、生活配套宿舍的行政划拨用地无偿划拨给景恒泰。

2006年10月31日，景恒泰与深圳派成铝业科技有限公司（以下简称“派成公司”）签订了项目合作开发协议之《合作协议书》，协议约定合作开发A117-12地块（面积约22195m²），项目为商住小区，建筑容积率大于等于2.5，建筑覆盖率为25%，总建筑面积不低于57,707m²，其中住宅占90%，商业占10%。总投资约2.15亿元，其中前期费用约500万元，地价款约4500万元，建筑成本约1.65亿元。景恒泰提供现状土地，同时承担可能发生的土地拆迁费用的30%，派成公司承担建设资金（含地价款）。景恒泰在合作项目中获取固定回报5000万元的现金及2325m²的商业物业。

2010年10月25日，景恒泰与派成公司签订《〈合作协议书〉之补充协议》，补充协议约定派成公司应于2010年11月10日前向景恒泰支付2000万元诚意金。

2012年4月5日项目取得《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许BA-2012-0044号），由于无法同时满足航空限高、日照间距、建筑退缩等指标，景恒泰申请调整部分规划指标。



2012年5月23日,深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局作出《闲置土地处置决定书》,以景恒泰名义缴纳了土地闲置费1,024.19万元。

2013年1月5日,景恒泰与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订《深宝地合字(1993)039号之补充合同一》,将原深圳市深广惠公路开发总公司宗地号A117-0647(调整后)土地变更至景恒泰,土地面积为21923.7m²,土地用途为行政办公、居住用地,土地性质为非商品性质,不得进行房地产开发经营,土地使用年期为70年(从1993年10月18日至2063年10月17日止)。土地利用变化调增地价款5,173.78万元。

2013年3月27日,景恒泰与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订《深宝地合字(1993)039号之补充合同》,将地块土地性质补交地价转为商品房性质,补交地价款4,571.23万元。

2013年6月4日,景恒泰取得《深圳市社会投资项目核准通知书》(深发改核准(2013)0209号)。项目建设期为2013年7月1日至2015年3月1日,核准通知书的有效期为3年。2013年6月18日,景恒泰取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(深房开字(2013)732号)。

2013年9月24日,该项目用地办理了《房地产证》(深房地字第5000591331号),宗地号为A1117-0647,宗地面积为21,923.7m²,用途为行政办公、居住用地,使用年限从1993年10月18日至2063年10月17日止;他项权利摘要及附记明确土地性质为商品性。

2013年12月6日,景恒泰取得调整后的《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许BA-2013-0076号),用地项目名称为御品峦山花园,用地性质为行政办公用地、居住用地,用地面积为21,923.84m²。证载建筑容积率小于等于3.6,建筑覆盖率小于等于65%,绿化率大于等于35%,建筑面积78,925m²,其中住宅60,520m²,商业7,025m²,办公6,200m²,居住区及文化中心4,000m²,影剧院600m²,社区健康服务中心400m²,社区物业管理用房120m²,垃圾收集站60m²。机动车泊位数为910辆,其中公用车位150辆,自用760辆。

2014年8月22日,景恒泰取得了项目的深规土建许字BA-2014-0042号《建设工程规划许可证》。

2014年9月19日,景恒泰取得了项目地基与基础工程的《建设工程施工许可证》(编号: XK20140076号)。

2014年9月20日,项目取得《工程开工令》并开始基础工程施工。开工之后项目陆续办理了《深圳市建设工程开工验线测量报告》、施工用水的深水非许准予(2014)1640号《准予非行政许可审批和登记决定书》、深公消审字(2014)第0618号《建设工程消防设计审核意见书》、深宝环水排许2014-2087号《城市排水许可证》等文件。

2014年8月28日,景恒泰与上海明鹏建设集团有限公司就御品峦山花园项目地基与基础工程签订了《深圳市建设工程施工合同》。

2014年,景恒泰与深圳市金岳建设项目管理有限公司(后更名为广东鲁班行技术管理有限公司)签订《深圳市工程监理与相关服务合同》。



2016 年项目完成基础工程后停工。

2018 年 2 月 7 日，派成公司出具了御品峦山项目《授权委托书》，委托人为派成公司，项目唯一受托人为龚海鹏（龚海鹏为项目合作担保方恒裕集团法定代表人兼董事长）。该《授权委托书》规定：①授权受托人全权代表委托人负责处理御品峦山项目的合作开发事宜，并负责履行委托人就该项目与景恒泰、丰源集团、深圳市恒裕承泰房地产开发有限公司签订的《合作协议书》、《〈合作协议书〉之补充协议》、《〈合作协议书〉之补充协议二》及其他后续签订的相关协议；②授权期限自 2018 年 2 月 7 日起至上述授权委托事项全部完成之日止；③本授权委托书作出后，委托人不再自行办理与该项目合作开发相关的任何事宜，不对受托人基于本授权委托书的任何处置行为提出异议和干涉；④本委托书为不可撤销委托，委托人一经签字盖章，不可撤销。因项目开发状况与已签订的项目《合作协议书》、《〈合作协议书〉之补充协议》中约定的相关事项发生了很大变化，景恒泰和派成公司于 2020 年 3 月 6 日签订了项目《〈合作协议书〉及其补充协议之补充协议二》重新约定了项目收益分配，并约定广州丰源集团有限公司（以下简称“丰源公司”）、深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下简称“恒裕集团”）自愿作为派成公司全面履行《合作协议书》及相关补充协议的全部责任及义务的连带责任担保方，且为本项目开发建设、销售、税务清缴、安全保障、建筑物及附属设施设备质量保修等全过程提供履约担保。

《〈合作协议书〉及其补充协议之补充协议二》第七条对项目收益分配进行约定，甲方至少应获取如下回报包括但不限于：（1）2325 m² 商铺物业；（2）景恒泰公司现金最低收益人民币（大写）叁亿陆仟捌佰万元整（¥368,000,000.00 元）；（3）如本项目（住宅部分）销售政府备案均价超过每平方米人民币玖万捌仟元，对超出部分的住宅销售收入形成的利润景恒泰公司分享 5%；（4）若本项目重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标相比前期取得的指标较高，景恒泰公司现金收益需相应增加；（5）若项目后期通过公司分立转移新公司名下，则景恒泰公司获取的现金收益均为税后净收益，停车场收益权归新公司所有；若项目后期无法完成公司分立，则景恒泰需承担所获取现金收益的企业所得税部分，且停车场权益及收益按照 3:7 的比例进行分配，景恒泰获取 30%。派成公司承诺并同意于 2022 年 10 月 31 日前付清景恒泰公司现金最低收益（目前未完成履约）；开发过程中如发生景恒泰公司垫付相关工程款，垫付资金按 15% 年化利息计算，由派成公司承担。

《〈合作协议书〉及其补充协议之补充协议二》第十条 违约条款约定，由于乙方派成公司自身的原因导致本项目因项目进度延迟，在 2023 年 6 月 30 日前无法完成竣工验收备案、毛坯交付使用，甲方的现金收益须相应增加调整，每延迟一个月，乙方应向甲方支付违约金人民币（大写）伍佰万元整（5,000,000.00），不足一个月按一个月计算。丰源公司、恒裕集团对此承担连带责任。

2020 年 8 月 24 日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局下发了御品峦山花园项目《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）及相关建设用地规划设计批复表，上述文件与景恒泰于 2013 年 12 月 6 日取得的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 BA-2013-0076 号）指标变化主要为社区健康服务中心和停车位的数量变化，社区健康服务中心建筑面积增由 400 m² 增至 1000 m²，停车位数量：800 辆，其中公用车位 150 辆，自用 650 辆。截至清产核资



基准日，《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）为景恒泰取得的最新生效的指标文件。

2020 年 10 月重新进行了基坑加固工作，之后一直处于停工状态。截至清产核资基准日，项目仍处于停工状态。

五、清产核资审计结果

（一）资产负债表及利润表

资产负债表（截止 2023 年 6 月 30 日）

项目	账面数	调整数	扣除资产清查 损益后数
一、资产：			
1、流动资产	587,335,000.07		587,335,000.07
其中：货币资金	107,535,898.93		107,535,898.93
应收账款			
预付款项			
其他应收款	244,960,000.00		244,960,000.00
存货	234,698,179.02		234,698,179.02
其他流动资产	140,922.12		140,922.12
2、非流动资产			
其中：投资性房地产			
固定资产			
使用权资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
资产合计	587,335,000.07		587,335,000.07
二、负债：			
1、流动负债	453,735,310.19		453,735,310.19
其中：应付账款	5,976,705.79		5,976,705.79
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	90,938.69		90,938.69
其他应付款	447,867,665.71		447,867,665.71



项目	账面数	调整数	扣除资产清查 损益后数
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
2、非流动负债			
租赁负债			
其他非流动负债			
负债合计	453,935,310.19		453,935,310.19
三、所有者权益：			
1、实收资本	30,000,000.00		30,000,000.00
2、资本公积	87,669,835.56		87,669,835.56
3、盈余公积	15,000,000.00		15,000,000.00
4、未分配利润	729,854.32		729,854.32
所有者权益合计	133,399,689.88		133,399,689.88
负债与所有者权益总计	587,335,000.07		587,335,000.07

利润表（2023年1-6月）

项目	账面数	调整数	扣除资产清查 损益后数
营业收入			
营业成本	33,857.23		33,857.23
税金及附加	80,395.49		80,395.49
管理费用	63,731.51		63,731.51
财务费用	-651,446.32		-651,446.32
其他收益	4,215.30		4,215.30
信用减值损失			
资产处置收益			
营业外收入			
营业外支出	50,000.00		50,000.00
所得税费用	-302,176.93		-302,176.93
净利润	729,854.32		729,854.32

（二）公司资产、负债及净资产清查调整情况

本次清产核资无清查调整情况。



(三) 资产清查损益情况

本次清产核资无资产清查损益。

六、 其他事项说明

本次清产核资无其他事项说明。

七、 报告使用范围

本清产核资专项审计报告仅用于公开挂牌转让景恒泰公司股权相关事项使用，因使用不当造成的后果与本会计师事务所及签字注册会计师无关。

附件：

- 1、截至 2023 年 6 月 30 日资产负债表和 2023 年 1-6 月利润表；
- 2、采用的主要会计政策、会计估计和重要报表项目说明；
- 3、清产核资清册。



[此页无正文]



中国注册会计师:



中国注册会计师:



资产负债表

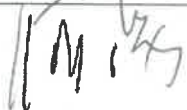
编制单位：深圳市景恒房地产开发有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	107,535,898.93	199,007,425.60	四、(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		-	
应收款项融资			
预付款项		1,248.20	四、(二)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	244,960,000.00	201,820,000.00	四、(三)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	234,698,179.02	236,433,505.64	四、(四)
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	140,922.12	135,638.51	四、(五)
流动资产合计	587,335,000.07	637,397,817.95	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	-	-	
资产总计	587,335,000.07	637,397,817.95	

法定代表人：

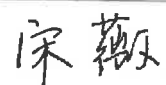


主管会计工作负责人：

11



会计机构负责人：



资产负债表（续）

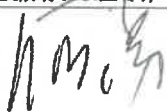
编制单位：深圳市景恒房地产开发有限公司

2023年6月30日

金额单位：元

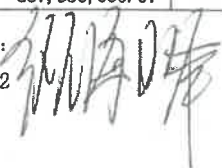
项 目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,976,705.79	5,976,705.79	四、（六）
预收款项		-	
合同负债		-	
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬			
应交税费	90,938.69	39,731,577.89	四、（七）
其他应付款	447,867,665.71	459,019,698.71	四、（八）
其中：应付利息			
应付股利	151,433,108.41	151,433,108.41	四、（八）
△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			
其他流动负债			
流动负债合计	453,935,310.19	504,727,982.39	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	-	-	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	
负债合计	453,935,310.19	504,727,982.39	
所有者权益			
实收资本	30,000,000.00	30,000,000.00	四、（九）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	87,669,835.56	87,669,835.56	四、（十）
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	15,000,000.00	15,000,000.00	四、（十一）
△一般风险准备			
未分配利润	729,854.32		四、（十二）
所有者权益合计	133,399,689.88	132,669,835.56	
负债及所有者权益合计	587,335,000.07	637,397,817.95	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

12



会计机构负责人：



利润表

编制单位：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2023-1-6月

金额单位：元

	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	-	125,289,644.99	
其中：营业收入		125,289,644.99	四、(十三)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	-473,462.09	77,693,526.05	
其中：营业成本	33,857.23	69,096,773.75	四、(十三)
△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	80,395.49	5,374,297.84	四、(十四)
销售费用			
管理费用	63,731.51	4,538,753.24	四、(十五)
研发费用			
财务费用	-651,446.32	-1,316,298.78	四、(十六)
其中：利息费用			
利息收入	-657,309.29	1,373,987.02	四、(十六)
加：其他收益	4,215.30	15,798.03	四、(十七)
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		1,357,910.11	四、(十八)
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）		234,239,298.96	四、(十九)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	477,677.39	283,209,126.04	
加：营业外收入		1,349,755.24	四、(二十)
减：营业外支出	50,000.00	15,983.30	四、(二十一)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	427,677.39	284,542,897.98	
减：所得税费用	-302,176.93	81,396,106.53	四、(二十二)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	729,854.32	203,146,791.45	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	729,854.32	203,146,791.45	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
四、其他综合收益的税后净额	-	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（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	729,854.32	203,146,791.45	
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：

胡志

胡志

宋薇

附件 2:

深圳市景恒泰房地产开发有限公司

采用的主要会计政策和会计估计以及重要报表项目说明

一、重要会计政策、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》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

(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) 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。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2)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；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失(包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1)第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2)第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3)第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整

个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期
应收商业承兑汇票		

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		信用损失
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. 金融资产和金融负债的抵销

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

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(七) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料采用移动加权平均法。

(2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按个别计价法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1)低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2)包装物

按照一次转销法进行摊销。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
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。

(九) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 发生的初始直接费用；
4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

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

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

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

(十) 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。

（十一）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十二）长期资产减值

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

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

（十三）长期待摊费用

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

(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。

（十五）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

（十六）预计负债

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

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

（十七）收入

1. 收入的确认

本公司的收入主要包括物业管理收入、出租物业收入（详见（二十）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。

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

5) 客户已接受该商品。

6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

1) 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。

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

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

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时, 本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 但包含可变对价的交易价格, 应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时, 应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的, 本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额, 应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

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

(4) 应付客户对价

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

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

(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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（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. 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。

（二十）租赁

1. 承租人

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间

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

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

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

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

(二十一) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

二、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

(一) 会计政策的变更

2022年11月30日，财政部颁布了《企业会计准则解释第16号》，规定的“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

（二）会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

三、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]
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[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
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%

四、重要报表项目说明

说明：期初指2023年1月1日，期末指2023年6月30日，上期指2022年度，本期指2023年度1-6月。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行存款	107,535,898.93	198,991,314.40
其他货币资金		16,111.20
合计	<u>107,535,898.93</u>	<u>199,007,425.60</u>

其中：存放在境外的款项总额

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

存放财务公司存款

2. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			账面价值
	账面余额	比例(%)	减值准备	

1 年以内 (含 1 年)

合计

续表

账龄	期初余额			账面价值
	账面余额	比例(%)	减值准备	
1 年以内 (含 1 年)	1,248.20	100.00		1,248.20
合计	<u>1,248.20</u>	<u>100.00</u>		<u>1,248.20</u>

(三) 其他应收款

1. 明细情况

(1) 类别明细情况

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	244,960,000.00	100.00			244,960,000.00
合计	<u>244,960,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>244,960,000.00</u>

续表

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	201,820,000.00	100.00			201,820,000.00

种类	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(%)	
合计	201,820,000.00	100.00			201,820,000.00

(2) 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(%)
关联方往来组合	244,760,000.00		
合计	244,760,000.00		

2. 账龄情况

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	244,960,000.00		
合计	244,960,000.00		

3. 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
往来款	244,760,000.00	201,820,000.00
保证金	200,000.00	
合计	244,960,000.00	201,820,000.00

4. 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	往来款	244,760,000.00	1年以内	100.00	
深圳市物合城市更新有限公司	往来款	200,000.00	1年以内	100.00	
合计		244,960,000.00		100.00	

(四) 存货

1. 分类列示

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	234,698,179.02		234,698,179.02

项目	账面 余额	期末余额	
		存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面 价值
合计	234,698,179.02		234,698,179.02

续表

项目	账面 余额	期初余额	
		存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面 价值
开发成本	236,433,505.64		236,433,505.64
合计	236,433,505.64		236,433,505.64

2. 其他说明

(1) 存货—开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
御品峦山项目	234,698,179.02	236,433,505.64
合计	234,698,179.02	236,433,505.64

注：项目目前处于停工状态，截止清产核资基准日，御品峦山项目开发成本共发生 23,469.82 万元，主要为项目的土地取得及补偿费、前期工程费用、建筑安装费、基础设施及间接开发成本等项目相关成本费用；开发成本中包含项目原划拨地价的账面价值 819.53 万元。

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	140,922.12	135,638.51
合计	140,922.12	135,638.51

(六) 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	5,976,705.79	5,976,705.79
合计	5,976,705.79	5,976,705.79

(七) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	52,097.44	39,666,047.12
2. 增值税		37,154.00
3. 土地使用税	38,841.25	
4. 城市维护建设税		2,600.83

税费项目	期末余额	期初余额
5. 教育费附加		1,114.62
6. 地方教育附加		743.11
7. 印花税		23,918.21
合计	90,938.69	39,731,577.89

(八) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	151,433,108.41	151,433,108.41
其他应付款	296,434,557.30	307,586,590.30
合计	447,867,665.71	459,019,698.71

2. 应付股利

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	151,433,108.41	151,433,108.41
合计	151,433,108.41	151,433,108.41

注：应付股利情况详见“（十二）未分配利润”项目注释说明。2023年7月27日，已支付深物业股利151,433,108.41元。

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	30,000.00	30,000.00
往来款	296,404,557.30	307,556,590.30
合计	296,434,557.30	307,586,590.30

注：期末往来款主要系应付派成公司余额 19,640.40 万元，应付恒裕集团 10,000.00 万元；根据双方合作协议约定，项目的全部地价款及工程款等支出由派成公司承担，截止清产核资基准日，公司共收到派成公司支付的款项为 19,640.40 万元，收到担保方恒裕集团保证金额 10,000.00 万元。

(九) 实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	100.00	30,000,000.00	100.00	30,000,000.00
合计	100.00	30,000,000.00	100.00	30,000,000.00

(十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	87,669,835.56			87,669,835.56
合计	87,669,835.56			87,669,835.56

(十一) 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	15,000,000.00			15,000,000.00
合计	15,000,000.00			15,000,000.00

(十二) 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		-38,019,868.20
调整期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润		-38,019,868.20
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	729,854.32	203,146,791.45
减: 提取法定盈余公积		13,693,814.84
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		151,433,108.41
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	729,854.32	-

注: 根据深圳市物业发展(集团)股份有限公司关于城市更新公司利润分配的批复(深物业[2023]3号), 批准股利分配方案为: 拟以2022年12月31日为分配股利基准日, 向股东派发现金股利, 派发现金股利金额为公司账面全部未分配利润金额。

(十三) 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		-67.37	15,692,085.89	48,382,595.79

其他业务	33,924.60	109,597,559.10	20,714,177.96
<u>合计</u>	<u>33,857.23</u>	<u>125,289,644.99</u>	<u>69,096,773.75</u>

注：1) 公司原主营业务系房屋租赁及物管收入，2023年度起已无出租及物业管理业务收入，主要系2022年公司剥离了除御品峦山项目之外的其他资产和业务。

2) 上年其他业务收入主要系景恒泰将原持有的投资性房地产进行内部转让取得的转让收益。

(十四) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税		-1,686,464.71
土地使用税	38,841.25	-759,950.45
土地增值税		6,529,337.42
城市维护建设税		689,953.76
教育费附加		295,694.44
地方费附加		197,129.62
印花税	41,554.24	112,566.01
堤围费		-3,968.25
<u>合计</u>	<u>80,395.49</u>	<u>5,374,297.84</u>

(十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		3,148,104.86
差旅费		1,400.00
使用权资产折旧费用		97,918.00
咨询及中介费用	35,000.00	304,500.00
行政办公费用	28,638.51	400,178.20
房租及物业费		52,625.00
资产摊销及折旧费用		286,353.68
其他	93.00	247,673.50
<u>合计</u>	<u>63,731.51</u>	<u>4,538,753.24</u>

(十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	657,309.29	1,373,987.02
其他	5,862.97	57,688.24
<u>合计</u>	<u>-651,446.32</u>	<u>-1,316,298.78</u>

(十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助		11,273.48	
个税手续费返还	4,215.30	4,524.55	4,215.30
合计	4,215.30	15,798.03	4,215.30

(十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		1,357,910.11
合计		1,357,910.11

(十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产处置收益		98,845.05
投资性房地产处置收益		234,140,453.91
合计		234,239,298.96

注：上年资产处置收益主要系：1) 2022年11月，景恒泰公司与深圳市规划与自然资源局龙岗管理局就宝路土地签订《收地补偿协议书》（深规划资源龙收协字[2022]001号），并于2022年12月收齐了货币补偿款约1.97亿元。

2) 对景恒泰原持有的资产进行剥离，转让固定资产（同路工业区房产）取得处置收益。

(二十) 营业外收入

1. 分类列示

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			
无法支付款项		867,048.32	
其他		482,706.92	
合计		1,349,755.24	

(二十一) 营业外支出

1. 分类列示

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
罚款支出			

其他	50,000.00	15,983.30	50,000.00
<u>合计</u>	<u>50,000.00</u>	<u>15,983.30</u>	<u>50,000.00</u>

(二十二) 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	-302,176.93	81,047,721.46
递延所得税费用		348,385.07
<u>合计</u>	<u>-302,176.93</u>	<u>81,396,106.53</u>

五、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至清产核资基准日止，本公司无需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

截至清产核资基准日止，本公司无需要披露的或有事项。

六、期后事项说明

1. 期后资产、负债变动主要情况

截至报告日，公司账面净资产较清产核资基准日减少 5.37 万元；其中资产总额减少 15,153.20 万元，负债总额减少 15,147.83 万元，主要变动事项为后期支付深物业集团股利 15,143.31 万元。

2. 合作方对合作协议及相关补充协议约定事项进行协商调整的情况

截至报告日，景恒泰未收到项目现金收益及商铺；2023 年 8 月，景恒泰公司与合作方、担保方通过往来函件的方式对《〈合作协议书〉及其补充协议之补充协议二》涉及的现金收益条款及竣工交付日期条款进行了调整确认，相关调整内容对基准日净资产无影响。

附件3:

清产核资基准日: 2023年6月30日

资产占有单位名称: 深圳市景恒泰房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91440300708457057X

法人代表: 何湧

主管会计工作的负责人: 纵海峰

会计机构负责人: 宋薇

注册资本: 3,000.00万元人民币

注册地址: 深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区迎春路8号安华大厦6层(整层)

编制日期: 2023-11-3

报送日期: 2023-11-3

中介机构名称: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

清产核资目录

清产核资基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

序号	表格名称	序号	表格名称
1	资产负债表	19	
2	流动资产清查汇总表	20	
3	货币资金清查汇总表	21	
4	货币资金—银行存款清查明细表	22	
5	其他应收款清查汇总表	23	
6	其他应收款清查明细表	24	
7	存货清查汇总表	25	
8	存货清查明细表	26	
9	其他流动资产清查明细表	27	
10	流动负债清查汇总表	28	
11	应付账款清查明细表	29	
12	应交税费清查明细表	30	
13	其他应付款清查明细表	31	
14	所有者权益清查汇总表	32	
15	实收资本清查明细表	33	
16	资本公积清查明细表	34	
17	盈余公积清查明细表	35	
18	未分配利润清查明细表	36	

资产负债表

清产核资基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

行次	项目	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查损益后数
1	流动资产：						
2	货币资金	107,535,898.93	-	107,535,898.93	-	-	107,535,898.93
3	交易性金融资产			-	-	-	-
4	衍生金融资产			-	-	-	-
5	应收票据			-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-	-	-
7	预付账款	-	-	-	-	-	-
8	其他应收款	244,960,000.00	-	244,960,000.00	-	-	244,960,000.00
9	其中：应收利息			-	-	-	-
10	应收股利			-	-	-	-
11	存货	234,698,179.02		234,698,179.02	-	-	234,698,179.02
12	合同资产			-	-	-	-
13	持有待售资产			-	-	-	-
14	一年内到期的非流动资产			-	-	-	-
15	其他流动资产	140,922.12		140,922.12	-	-	140,922.12
16	流动资产合计	587,335,000.07	-	587,335,000.07	-	-	587,335,000.07
17	非流动资产：						
18	债权投资			-	-	-	-
19	其他债权投资			-	-	-	-
20	长期应收款			-	-	-	-
21	长期股权投资			-	-	-	-
22	其他权益工具投资			-	-	-	-
23	其他非流动金融资产			-	-	-	-
24	投资性房地产			-	-	-	-
25	固定资产			-	-	-	-
26	在建工程			-	-	-	-
27	使用权资产			-	-	-	-
28	无形资产			-	-	-	-
29	开发支出			-	-	-	-
30	商誉			-	-	-	-
31	长期待摊费用			-	-	-	-
32	递延所得税资产			-	-	-	-
33	其他非流动资产			-	-	-	-
34	非流动资产合计	-	-	-	-	-	-
35	资产总计	587,335,000.07	-	587,335,000.07	-	-	587,335,000.07
36	流动负债：						
37	短期借款			-	-	-	-
38	交易性金融负债			-	-	-	-
39	衍生金融负债			-	-	-	-
40	应付票据			-	-	-	-
41	应付账款	5,976,705.79		5,976,705.79	-	-	5,976,705.79
42	预收账款	-	-	-	-	-	-
43	合同负债			-	-	-	-
44	应付职工薪酬			-	-	-	-
45	应交税费	90,938.69		90,938.69	-	-	90,938.69
46	其他应付款	447,867,665.71		447,867,665.71	-	-	447,867,665.71
47	其中：应付利息			-	-	-	-
48	应付股利	151,433,108.41		151,433,108.41	-	-	151,433,108.41
49	持有待售负债			-	-	-	-
50	一年内到期的非流动负债			-	-	-	-
51	其他流动负债			-	-	-	-
52	流动负债合计	453,935,310.19	-	453,935,310.19	-	-	453,935,310.19
53	非流动负债：						
54	长期借款			-	-	-	-
55	应付债券			-	-	-	-
56	租赁负债			-	-	-	-
57	长期应付款			-	-	-	-
58	预计负债			-	-	-	-
59	递延收益			-	-	-	-
60	递延所得税负债			-	-	-	-
61	长期应付职工薪酬			-	-	-	-
62	其他非流动负债			-	-	-	-
63	非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
64	负债合计	453,935,310.19	-	453,935,310.19	-	-	453,935,310.19
65	所有者权益：						
66	实收资本	30,000,000.00		30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
67	其他权益工具			-	-	-	-
68	资本公积	87,669,835.56		87,669,835.56	-	-	87,669,835.56
69	其他综合收益			-	-	-	-
70	专项储备			-	-	-	-
71	盈余公积	15,000,000.00	-	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
72	一般风险准备			-	-	-	-
73	未分配利润	729,854.32	-	729,854.32	-	-	729,854.32
74	资产清查损益			-	-	-	-
75	归属于母公司所有者权益	133,399,689.88	-	133,399,689.88	-	-	133,399,689.88
76	少数股东权益			-	-	-	-
77	所有者权益合计	133,399,689.88	-	133,399,689.88	-	-	133,399,689.88
78	负债与所有者权益总计	587,335,000.07	-	587,335,000.07	-	-	587,335,000.07

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

流动资产清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	资产清查 损失数	资产清查 溢余数	扣除资产清查溢 后数	扣除资产清查损益后数账龄			合计	备注
								1年以内	1至2年	2年3年		
1	货币资金	107,535,898.93	-	107,535,898.93	-	-	107,535,898.93	107,535,898.93	-	-	107,535,898.93	-
2	交易性金融资产											
3	应收票据											
4	应收账款											
5	减：坏账准备											
6	应收账款净额											
7	预付账款											
8	其他应收款	244,960,000.00		244,960,000.00			244,960,000.00	244,960,000.00			244,960,000.00	
9	其中：应收利息											
10	应收股利											
11	减：坏账准备											
12	其他应收款净额	244,960,000.00		244,960,000.00			244,960,000.00	244,960,000.00			244,960,000.00	
13	存货	234,698,179.02		234,698,179.02			234,698,179.02	234,698,179.02			234,698,179.02	
14	减：存货跌价准备											
15	存货净额	234,698,179.02		234,698,179.02			234,698,179.02	234,698,179.02			234,698,179.02	
16	合同资产											
17	一年内到期的非流动资产											
18	其他流动资产	140,922.12		140,922.12			140,922.12	140,922.12			140,922.12	
19	流动资产合计	587,335,000.07		587,335,000.07			587,335,000.07	587,335,000.07			587,335,000.07	

法人代表：何勇

编制日期：2023-11-3

主管会计工作的负责人：纵海峰

报送日期：2023-11-3

会计机构负责人：宋薇

货币资金清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	现金			-			-	
2	银行存款	107,535,898.93	-	107,535,898.93	-	-	107,535,898.93	
3	其他货币资金			-			-	
合计		107,535,898.93	-	107,535,898.93			107,535,898.93	

法人代表：何湧 主管会计工作的负责人：纵海峰 会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

货币资金—银行存款清查明细表

资产清查基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	原币金额	基准日汇率	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢后数	是否质押	备注
1	上海浦东发展银行股份有限公司深圳罗湖支行	79040154800000176	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
2	中国银行股份有限公司深圳文锦广场支行	749757953547	人民币	771,969.01	1.00000	771,969.01	-	771,969.01	-	-	771,969.01	否	
3	中国建设银行股份有限公司深圳凤凰支行	44201602000052522292	人民币	59,900,395.03	1.00000	59,900,395.03	-	59,900,395.03	-	-	59,900,395.03	否	
4	平安银行股份有限公司深圳平安支行	15352492410029	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
5	中国民生银行股份有限公司深圳罗湖支行	632398817	人民币	46,863,534.89	1.00000	46,863,534.89	-	46,863,534.89	-	-	46,863,534.89	否	
6	中国民生银行股份有限公司深圳罗湖支行	708507842	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	大额存单
7	中国民生银行股份有限公司深圳罗湖支行	708508013	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	大额存单
8	中国建设银行股份有限公司深圳田背支行	44201514500051406910	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
9	中国工商银行股份有限公司深圳福永支行	4000022719200239556	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
10	中国工商银行股份有限公司深圳宝安支行	767957932333	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
11	深圳农村商业银行股份有限公司同乐支行	000057407644	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
12	平安银行股份有限公司深圳罗岗支行	11002911850101	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
13	中国银行股份有限公司深圳文锦广场支行	749757953569	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
14	广发银行股份有限公司深圳福田支行	102061512010005427	人民币	-	1.00000	-	-	-	-	-	-	否	
合计				107,535,898.93		107,535,898.93	-	107,535,898.93	-	-	107,535,898.93		

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

其他应收款清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢后数	备注
1	其他应收款	244,960,000.00	-	244,960,000.00	-	-	244,960,000.00	
2	减：坏账准备		-	-	-	-	-	
3	其他应收款净额	244,960,000.00	-	244,960,000.00	-	-	244,960,000.00	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

其他应收款清查明细表

清查基准日期：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢后数	扣除资产清查溢后账龄					合计数	是否质押	备注	
									1—2年	2—3年	3—4年	4—5年	5年以上				
1	深圳市康业发展(集团)股份有限公司	关联方往来	244,760,000.00		244,760,000.00			244,760,000.00	1年以内	244,760,000.00					244,760,000.00	否	
2	深圳市联合城市更新有限公司	关联方往来	200,000.00		200,000.00			200,000.00		200,000.00					200,000.00	否	
	合计		244,960,000.00	-	244,960,000.00	-	-	244,960,000.00	244,960,000.00					244,960,000.00			
	坏账准备																
	其他应收款净额		244,960,000.00	-	244,960,000.00	-	-	244,960,000.00	244,960,000.00					244,960,000.00			

法人代表：何湧 主管会计工作的负责人：纵海峰 会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

存货清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查损益后数	备注
1	在建开发产品	234,698,179.02		234,698,179.02	-	-	234,698,179.02	
2	完工开发产品			-			-	
3	低值易耗品（周转材料）			-			-	
4	包装物			-			-	
5	委托加工物资			-			-	
6	产成品（库存商品）			-			-	
7	在产品/劳务成本			-			-	
8	发出商品			-			-	
9	其他			-			-	
10	存货合计	234,698,179.02		234,698,179.02	-	-	234,698,179.02	
11	减：存货跌价准备			-			-	
12	存货净额	234,698,179.02		234,698,179.02	-	-	234,698,179.02	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

存货—其他清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市东恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面数		调整数		调整后数		资产清查前数量		扣除资产清查抵消后数		是否抵押	备注
			数量 (m ²)	单价	数量	单价	数量	单价	数量	单价	数量	单价		
1	在建开发产品-御品壹山	元	/	/	/	/	234,698,179.02	234,698,179.02	234,698,179.02	/	/	234,698,179.02	否	
合计					-	-	234,698,179.02	234,698,179.02	234,698,179.02	-	-	234,698,179.02		

会计机构负责人：宋薇

主管会计工作的负责人：张雅峰

法人代表：何湧

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

其他流动资产清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称或内容	形成日期	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢后数	备注
1	待抵扣进项税		140,922.12		140,922.12			140,922.12	
					-			-	
					-			-	
合计			140,922.12	-	140,922.12	-	-	140,922.12	

法人代表：何湧 主管会计工作的负责人：纵海峰 会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

流动负债清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	调整后数账龄				合计	备注	
								1年以内	1至2年	2至3年	3年以上			
1	短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	应付账款	5,976,705.79	-	5,976,705.79	-	-	5,976,705.79	-	-	-	-	5,976,705.79	-	-
4	预收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	合同负债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	应交税费	90,938.69	-	90,938.69	-	-	90,938.69	-	-	-	-	90,938.69	-	-
8	其他应付款	599,300,774.12	-	599,300,774.12	-	-	599,300,774.12	302,866,216.82	-	-	-	296,434,557.30	-	-
9	其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	应付股利	151,433,108.41	-	151,433,108.41	-	-	151,433,108.41	151,433,108.41	-	-	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计		605,368,418.60	-	605,368,418.60	-	-	605,368,418.60	302,957,155.51	-	-	-	302,411,263.09	-	-

法人代表：何勇 主管会计工作的负责人：狄海峰

编制日期：2023-11-3 报送日期：2023-11-3

会计机构负责人：宋薇

应付账款清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

序号	对方单位	业务内容	发生时间	币种	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查损失数	扣除资产清查损失后数	扣除资产清查损失后账龄			合计	无法或不需支付原因	备注
											1年以内	1-2年	2-3年			
1	上海明鹏建设集团有限公司	质保金		人民币	5,976,705.79		5,976,705.79		5,976,705.79				5,976,705.79			
合计					5,976,705.79	-	5,976,705.79	-	5,976,705.79	-	-	-	5,976,705.79			

会计机构负责人：宋薇

主管会计工作的负责人：纵海峰

编制日期：2023-11-3 报送日期：2023-11-3

法人代表：何湧

应交税费清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	税率	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	是否逾期缴纳	无法或不需支付原因	备注
1	国家税务总局深圳市税务局	企业所得税		52,097.44		52,097.44			52,097.44	否		
2	国家税务总局深圳市税务局	增值税		-		-			-	否		
3	国家税务总局深圳市税务局	土地使用税		38,841.25		38,841.25			38,841.25	否		
4	国家税务总局深圳市税务局	房产税				-			-	否		
5	国家税务总局深圳市税务局	城市维护建设税				-			-	否		
6	国家税务总局深圳市税务局	教育费附加				-			-	否		
7	国家税务总局深圳市税务局	地方教育附加				-			-	否		
8	国家税务总局深圳市税务局	代扣代缴个人所得税				-			-	否		
9	国家税务总局深圳市税务局	印花税				-			-	否		
10	国家税务总局深圳市税务局	土地增值税				-			-	否		
10	国家税务总局深圳市税务局	其他				-			-	否		
合计				90,938.69	-	90,938.69	-	-	90,938.69			

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

其他应付款清查明细表

清查基准日: 2023年6月30日

资产占有单位名称: 深圳市泰恒泰房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	对方单位	业务内容	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	调整后数账龄				合计	无法或不需支付原因	备注
									1年以内	1-2年	2-3年	3年以上			
1	深圳市派成铝业科技有限公司	外部往来款	196,404,027.30		196,404,027.30			196,404,027.30	-	-	-	196,404,027.30			
3	福源土地恢复保证金	押金及保证金	30,000.00		30,000.00			30,000.00	-	-	-	30,000.00			
4	深圳市房地产协会	外部往来款	530.00		530.00			530.00	-	-	-	530.00			
5	深圳市恒裕实业(集团)有限公司	外部往来款	100,000,000.00		100,000,000.00			100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00			
6	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	应付股利	151,433,108.41		151,433,108.41			151,433,108.41	-	-	-	151,433,108.41			
合计			447,867,665.71	-	447,867,665.71	-	-	447,867,665.71	-	-	-	296,434,567.30			

法人代表: 何涛

编制日期: 2023-11-3

主管会计工作的负责人: 孙海峰

会计机构负责人: 宋徽

报告日期: 2023-11-3

所有者权益清查汇总表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	实收资本	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	
2	资本公积	87,669,835.56	-	87,669,835.56	-	-	87,669,835.56	
3	盈余公积	15,000,000.00		15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	
4	专项储备	-	-	-	-	-	-	
5	未分配利润	729,854.32		729,854.32	-	-	729,854.32	
6	少数股东权益	-	-	-	-	-	-	
7	资产清查损益	-	-	-	-	-	-	
	所有者权益合计	133,399,689.88	-	133,399,689.88	-	-	133,399,689.88	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：朱薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

实收资本清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	投资者名称	出资额	出资比例	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	深圳市物业发展集团股份有限公司		100.00%	30,000,000.00	-	30,000,000.00			30,000,000.00	
合计		-	100.00%	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

资本公积清查明细表

清产核资基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	资本公积	87,669,835.56	-	87,669,835.56			87,669,835.56	
合 计		87,669,835.56	-	87,669,835.56	-	-	87,669,835.56	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

盈余公积清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	法定盈余公积	15,000,000.00	-	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	
2	任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	
3	储备基金	-	-	-	-	-	-	
4	企业发展基金	-	-	-	-	-	-	
合计		15,000,000.00	-	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	

法人代表：何湧

主管会计工作的负责人：纵海峰

会计机构负责人：宋薇

编制日期：2023-11-3

报送日期：2023-11-3

未分配利润清查明细表

清查核算基准日：2023年6月30日

资产占有单位名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目	账面数	调整数	调整后数	资产清查损失数	资产清查溢余数	扣除资产清查溢余后数	备注
1	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	
2	本期增加数	729,854.32		729,854.32			729,854.32	
	其中：本期净利润转入	729,854.32		729,854.32			729,854.32	
3	本期减少数	-		-			-	
	其中：本期分配现金股利数							
	其中：提取盈余公积							
4	本期期末余额	729,854.32		729,854.32			729,854.32	
合计		729,854.32		729,854.32			729,854.32	

法人代表：何湧

编制日期：2023-11-3

主管会计工作的负责人：纵海峰

报送日期：2023-11-3

会计机构负责人：宋薇