

深圳市景恒泰房地产开发有限公司
审计报告
天职业字[2023]2179号

目 录

审计报告	1
2022年度财务报表	4
2022年度财务报表附注	10



深圳市景恒泰房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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。



[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：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022年12月31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	199,007,425.60	113,915,355.98	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	-	98,358.97	六、(二)
应收款项融资			
预付款项	1,248.20	19,516,498.00	六、(三)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	201,820,000.00	15,101,072.87	六、(四)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	236,433,505.64	232,030,746.62	六、(五)
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	135,638.51		六、(六)
流动资产合计	637,397,817.95	380,662,032.44	
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		23,858,050.38	六、(七)
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		41,019,612.40	六、(八)
固定资产		18,624,347.47	六、(九)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,017,111.28	六、(十)
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,732,039.90	六、(十一)
递延所得税资产		348,385.07	六、(十二)
其他非流动资产			
非流动资产合计	-	88,599,546.50	
资 产 总 计	637,397,817.95	469,261,578.94	

法定代表人：

[Handwritten Signature]

主管会计工作负责人：

[Handwritten Signature]

会计机构负责人：

[Handwritten Signature]



资产负债表（续）

编制单位：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022年12月31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	10,180,210.49	六、（十三）
预收款项	-	65,161.00	六、（十四）
合同负债	-	150,190.70	六、（十五）
△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		4,306,838.09	六、（十六）
应交税费	39,731,577.89	2,109,666.18	六、（十七）
其他应付款	459,019,698.71	327,470,211.64	六、（十八）
其中：应付利息			
应付股利	151,433,108.41		
△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		179,599.62	六、（十九）
其他流动负债		13,271.61	六、（二十）
流动负债合计	504,727,982.39	344,475,149.33	
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		1,910,480.71	六、（二十一）
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		278,038.76	六、（二十二）
非流动负债合计	-	2,188,519.47	
负债合计	504,727,982.39	346,663,668.80	
所有者权益			
实收资本	30,000,000.00	30,000,000.00	六、（二十三）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	87,669,835.56	129,311,693.18	六、（二十四）
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	15,000,000.00	1,306,185.16	六、（二十五）
△一般风险准备			
未分配利润		-38,019,868.20	六、（二十六）
所有者权益合计	132,669,835.56	122,597,910.14	
负债及所有者权益合计	637,397,817.95	469,261,578.94	

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：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022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	125,289,644.99	48,432,118.17	
其中：营业收入	125,289,644.99	48,432,118.17	六、(二十七)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	77,693,526.05	41,536,026.74	
其中：营业成本	69,096,773.75	28,363,455.59	六、(二十七)
△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	5,374,297.84	2,459,908.03	六、(二十八)
销售费用			
管理费用	4,538,753.24	12,671,183.00	六、(二十九)
研发费用			
财务费用	-1,316,298.78	-1,958,519.88	六、(三十)
其中：利息费用			
利息收入	1,373,987.02	2,102,299.93	
加：其他收益	15,798.03	3,532.76	六、(三十一)
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	-478,933.85	六、(三十二)
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		六、(三十三)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	283,209,126.04	6,420,690.34	
加：营业外收入	1,349,755.24	5,650.00	六、(三十四)
减：营业外支出	15,983.30	144,571.79	六、(三十五)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	284,542,897.98	6,281,768.55	
减：所得税费用	81,396,106.53	2,217,591.65	六、(三十六)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	203,146,791.45	4,064,176.90	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	203,146,791.45	4,064,176.90	
（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	-	-	
（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	203,146,791.45	4,064,176.90	
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：

何浩

主管会计工作负责人：

刘峰

会计机构负责人：

宋薇



现金流量表

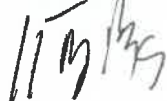
编制单位：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022年度

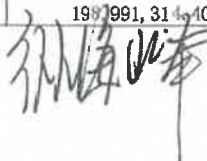
金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	16,818,647.59	50,990,571.61	
△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	15,480,697.95	68,265,349.37	
经营活动现金流入小计	32,299,345.54	119,255,920.98	
购买商品、接受劳务支付的现金	25,747,268.18	28,567,183.82	
△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	4,693,099.42	11,060,538.68	
支付的各项税费	60,883,885.00	6,596,691.20	
支付其他与经营活动有关的现金	218,226,824.64	22,633,764.57	
经营活动现金流出小计	309,551,077.24	68,858,178.27	
经营活动产生的现金流量净额	-277,251,731.70	50,397,742.71	六、(三十七)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	380,302,893.50	3,000.00	
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	380,302,893.50	3,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,683.00	1,668,427.48	
投资支付的现金	17,783,707.24	10,000,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	17,813,390.24	11,668,427.48	
投资活动产生的现金流量净额	362,489,503.26	-11,665,427.48	
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	-	-	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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	118,424.25	279,734.18	
筹资活动现金流出小计	118,424.25	279,734.18	
筹资活动产生的现金流量净额	-118,424.25	-279,734.18	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	85,119,347.31	38,452,581.05	六、(三十七)
加：期初现金及现金等价物的余额	113,871,967.09	75,419,386.04	六、(三十七)
六、期末现金及现金等价物余额	198,991,314.40	113,871,967.09	六、(三十七)

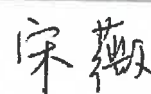
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022年度

项目	实收资本			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
	本期金额			优先股	永续债	其他								
	上年年末余额	会计政策变更	前期差错更正											
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	129,311,593.18	-	-	-	-	1,306,185.16	-	-38,019,868.20	122,597,910.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	30,000,000.00	-	-	-	-	129,311,593.18	-	-	-	-	1,306,185.16	-	-38,019,868.20	122,597,910.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-41,641,757.62	-	-	-	-	13,693,814.84	-	38,019,868.20	10,071,925.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-41,641,757.62	-	-	-	-	13,693,814.84	-	38,019,868.20	10,071,925.42
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-41,641,757.62	-	-	-	-	-	-	203,146,791.45	203,146,791.45
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-41,641,757.62	-	-	-	-	-	-	-	-41,641,757.62
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	-	-	-	-	-	-41,641,757.62	-	-	-	-	-	-	-	-41,641,757.62
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-165,126,923.25	-165,126,923.25
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,693,814.84	-13,693,814.84
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-151,433,108.41	-151,433,108.41
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	87,669,835.56	-	-	-	-	15,000,000.00	-	-	132,669,835.56

法定代表人：
张敬文

主管会计工作负责人：
张敬文


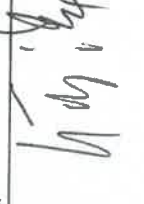
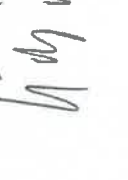
会计机构负责人：



所有者权益变动表(续)

编制单位: 深圳市景泰房地产开发有限公司 2022年度 上期金额 金额单位: 元

项目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	137,970,200.77	-	-	-	-	899,767.47	-	-41,677,627.41	127,192,340.83
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	30,000,000.00	-	-	-	137,970,200.77	-	-	-	-	899,767.47	-	-41,677,627.41	127,192,340.83
三、本年年末余额	-	-	-	-	-8,658,607.59	-	-	-	-	406,417.69	-	3,657,759.21	-4,594,430.69
(一) 综合收益总额													
(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													
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(或实收资本)													
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	-	129,311,593.18	-	-	-	-	1,306,185.16	-	-38,019,868.20	122,597,910.14

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



深圳市景恒泰房地产开发有限公司

2022 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

深圳市景恒泰房地产开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 1998 年 10 月 15 日, 法定代表人为何湧, 注册资本为 3,000.00 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。

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

2) 应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
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
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。

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]
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%

五、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

(1) 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

(2) 本公司自 2022 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, 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。

六、财务报表主要项目注释

说明: 期初指 2022 年 1 月 1 日, 期末指 2022 年 12 月 31 日, 上期指 2021 年度, 本期指 2022 年度。

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行存款	198,991,314.40	113,871,967.09
其他货币资金	16,111.20	43,388.89
合计	199,007,425.60	113,915,355.98

其中: 存放在境外的款项总额

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。

3. 其他货币资金中使用受限的资金主要包括大额存单产生存款利息 16,111.20 元; 上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

(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		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
合计					

续表

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	账面价值
	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	107,278.10	100	8,919.13	8.31		98,358.97
合计	107,278.10	100	8,919.13	8.31		98,358.97

2. 坏账准备变动情况

(1) 明细情况

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	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	8,919.13	26,711.04			35,630.17	
合计	8,919.13	26,711.04			35,630.17	

(三) 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)	1,248.20	100.00		1,248.20
合计	1,248.20	100.00		1,248.20

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)	7,027.00	0.04		7,027.00
3 年以上	19,509,471.00	99.96		19,509,471.00
合计	19,516,498.00	100.00		19,516,498.00

(四) 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				
其中：应收利息				
应收股利				
其他应收款				
按组合计提坏账准备	201,820,000.00	100.00		201,820,000.00
其中：应收利息				
应收股利				
其他应收款	201,820,000.00	100.00		201,820,000.00
合计	201,820,000.00	100.00		201,820,000.00

续表

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(%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款					
按组合计提坏账准备	16,485,694.02	100.00	1,384,621.15	8.40	15,101,072.87
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	16,485,694.02	100.00	1,384,621.15	8.40	15,101,072.87
合计	16,485,694.02	100.00	1,384,621.15	8.40	15,101,072.87

(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	201,820,000.00		
合计	201,820,000.00		

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)	201,820,000.00		
合计	201,820,000.00		

3. 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	1,384,621.15			1,384,621.15
2022年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-1,384,621.15			-1,384,621.15
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额				

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
往来款	201,820,000.00	15,988,636.13
代扣代缴款项		88,277.29
押金		71,325.00
备用金		167,000.00
其他		170,455.60
合计	201,820,000.00	16,485,694.02

5. 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	201,600,000.00	1年以内	99.89	

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
深圳市物合城市更新有限公司	往来款	220,000.00	1年以内	0.11	
合计		201,820,000.00		100.00	

(五) 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
拟开发土地	236,433,505.64		236,433,505.64
合计	236,433,505.64		236,433,505.64

续表

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
拟开发土地	232,030,746.62		232,030,746.62
合计	232,030,746.62		232,030,746.62

2. 其他说明

(1) 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	待开发土地	236,433,505.64	232,030,746.62
合计		236,433,505.64	232,030,746.62

(六) 其他流动资产

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

(七) 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
对子公司投资				23,858,050.38		23,858,050.38
合计				23,858,050.38		23,858,050.38

接上表：

2. 明细情况

被投资单位	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	权益法下确认的投资损益	
深圳市社会福利有限公司	3,858,050.38	17,783,707.24	21,641,757.62		
深圳市深物业福源泰发展有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	23,858,050.38	17,783,707.24	41,641,757.62		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市社会福利有限公司						
深圳市深物业福源泰发展有限公司						
深圳市深物业燕子湖发展有限公司						
合计						

(八) 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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	67,141,796.61	26,376,967.65	93,518,764.26
2. 本期增加金额		19,509,471.00	19,509,471.00
(1) 外购			
(2) 存货、固定资产、在建工程转入			
(3) 其他		19,509,471.00	19,509,471.00
3. 本期减少金额	67,141,796.61	45,886,438.65	113,028,235.26
(1) 处置	67,141,796.61	45,886,438.65	113,028,235.26
4. 汇兑调整			
5. 期末余额			
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	40,514,171.83	11,984,980.03	52,499,151.86
2. 本期增加金额	14,432,689.21	11,902,257.30	26,334,946.51
(1) 计提或摊销	14,432,689.21	11,902,257.30	26,334,946.51
3. 本期减少金额	54,946,861.04	23,887,237.33	78,834,098.37

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 处置	54,946,861.04	23,887,237.33	78,834,098.37
4 汇兑调整			
5. 期末余额			
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值			
2. 期初账面价值	26,627,624.78	14,391,987.62	41,019,612.40

(九) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产		18,624,347.47
固定资产清理		
<u>合计</u>		<u>18,624,347.47</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	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	41,393,882.14	561,877.00	559,662.66	1,847,290.42	44,362,712.22
2. 本期增加金额				29,683.00	29,683.00
(1) 购置				29,683.00	29,683.00
3. 本期减少金额	41,393,882.14	561,877.00	559,662.66	1,876,973.42	44,392,395.22
(1) 处置或报废	41,393,882.14	561,877.00	559,662.66	1,876,973.42	44,392,395.22
(2) 其他					
4. 汇兑调整					
5. 期末余额					
二、累计折旧					
1. 期初余额	24,479,449.00	125,078.95	186,295.77	947,541.03	25,738,364.75
2. 本期增加金额	8,733,578.79	33,730.40	31,673.75	103,994.29	8,902,977.23
(1) 计提	8,733,578.79	33,730.40	31,673.75	103,994.29	8,902,977.23

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
3. 本期减少金额	33,213,027.79	158,809.35	217,969.52	1,051,535.32	34,641,341.98
(1) 处置或报废	33,213,027.79	158,809.35	217,969.52	1,051,535.32	34,641,341.98
(2) 其他					
4. 汇兑调整					
5. 期末余额					
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值					
2. 期初账面价值	<u>16,914,433.14</u>	<u>436,798.05</u>	<u>373,366.89</u>	<u>899,749.39</u>	<u>18,624,347.47</u>

(十) 使用权资产

1. 按类别列示

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2022年1月1日	2,252,114.54	2,252,114.54
2. 本期增加金额		
(1) 新增租赁		
3. 本期减少金额	<u>2,252,114.54</u>	<u>2,252,114.54</u>
(1) 租赁合同到期	2,252,114.54	2,252,114.54
(2) 租赁变更		
4. 外币折算差额		
5. 2022年12月31日		
二、累计折旧		
1. 2022年1月1日	235,003.26	235,003.26
2. 本期增加金额	<u>97,918.00</u>	<u>97,918.00</u>
(1) 计提	97,918.00	97,918.00
(2) 企业合并增加		
(3) 投资性房地产转回		
3. 本期减少金额	<u>332,921.26</u>	<u>332,921.26</u>
(1) 租赁合同到期	332,921.26	332,921.26
(2) 企业合并减少		

项目	房屋及建筑物	合计
4. 外币折算差额		
5. 2022年12月31日		
三、减值准备		
1. 2022年1月1日		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 2022年12月31日		
四、账面价值		
1. 2022年12月31日		
2. 2022年1月1日	2,017,111.28	2,017,111.28

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加数	本年摊销数	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
办公室装修费	1,653,461.51		168,720.55	1,484,740.96		集团内部划转
粤通楼主体消防工程装修费	804,616.67		87,458.34	717,158.33		集团内部划转
粤通楼消防整改天花恢复工程款	273,961.72		38,050.24	235,911.48		集团内部划转
合计	2,732,039.90		294,229.13	2,437,810.77		

(十二) 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			1,393,540.28	348,385.07
合计			1,393,540.28	348,385.07

(十三) 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	9,671,737.25
其他		508,473.24
合计	5,976,705.79	10,180,210.49

(十四) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金		65,161.00
合计		65,161.00

(十五) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收停车费		149,813.34
预收管理费		377.36
合计		150,190.70

(十六) 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	4,276,645.09	2,796,327.42	7,072,972.51	
二、离职后福利中-设定提存计划 负债	30,193.00	351,777.44	381,970.44	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,306,838.09	3,148,104.86	7,454,942.95	

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	4,203,459.85	2,343,774.50	6,547,234.35	
二、职工福利费	30.00	15,155.00	15,185.00	
三、社会保险费		129,549.15	129,549.15	
其中：医疗保险费		120,008.17	120,008.17	
工伤保险费		1,488.59	1,488.59	
生育保险费		8,052.39	8,052.39	
四、住房公积金		213,456.17	213,456.17	
五、工会经费和职工教育经费	73,155.24	1,600.00	74,755.24	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、残疾人保证金				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
九、其他短期薪酬		92,792.60	92,792.60	
合计	4,276,645.09	2,796,327.42	7,072,972.51	

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		225,984.60	225,984.60	
2. 失业保险费		1,486.80	1,486.80	
3. 企业年金缴费	30,193.00	124,306.04	154,499.04	
合计	30,193.00	351,777.44	381,970.44	

(十七) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	39,666,047.12	801,112.30
2. 增值税	37,154.00	360,139.41
3. 土地使用税		891,499.71
4. 城市维护建设税	2,600.83	10,940.61
5. 教育费附加	1,114.62	4,688.85
6. 地方教育附加	743.11	3,125.92
7. 代扣代缴个人所得税		33,923.33
8. 印花税	23,918.21	267.80
9. 堤围费		3,968.25
合计	39,731,577.89	2,109,666.18

(十八) 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	
其他应付款	307,586,590.30	327,470,211.64
合计	459,019,698.71	327,470,211.64

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	
<u>合计</u>	<u>151,433,108.41</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	30,000.00	11,892,907.79
往来款	307,556,590.30	312,052,370.56
其他		3,524,933.29
<u>合计</u>	<u>307,586,590.30</u>	<u>327,470,211.64</u>

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债		179,599.62
<u>合计</u>		<u>179,599.62</u>

(二十) 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		13,271.61
<u>合计</u>		<u>13,271.61</u>

(二十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额		2,623,936.95
未确认的融资费用		-533,856.62
<u>小计</u>		<u>2,090,080.33</u>
减：1年内到期的租赁负债		179,599.62
<u>合计</u>		<u>1,910,480.71</u>

(二十二) 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		278,038.76

项 目	期末余额	期初余额
合计		278,038.76

(二十三) 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
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

(二十四) 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	129,311,593.18		41,641,757.62	87,669,835.56
合计	129,311,593.18		41,641,757.62	87,669,835.56

注：深圳市景恒泰房地产开发有限公司将持有的深圳市社会福利有限公司、深圳市深物业福源泰发展有限公司、深圳市深物业燕子湖发展有限公司共三家全资子公司 100%股权无偿划转给母公司深物业集团持股 100%的深圳市物合城市更新有限公司。

(二十五) 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	1,306,185.16	13,693,814.84		15,000,000.00
合计	1,306,185.16	13,693,814.84		15,000,000.00

(二十六) 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	-41,677,627.41
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	-41,677,627.41
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	203,146,791.45	4,064,176.90
减: 提取法定盈余公积	13,693,814.84	406,417.69
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		-38,019,868.20

(二十七) 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	15,692,085.89	48,382,595.79	47,076,568.16	28,357,088.01
其他业务	109,597,559.10	20,714,177.96	1,355,550.01	6,367.58
合计	125,289,644.99	69,096,773.75	48,432,118.17	28,363,455.59

(二十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	-1,686,464.71	1,705,021.56
土地使用税	-759,950.45	431,953.20
土地增值税	6,529,337.42	
城市维护建设税	689,953.76	149,061.29
教育费附加	295,694.44	63,883.44
地方费附加	197,129.62	42,588.94
印花税	112,566.01	67,399.60
堤围费	-3,968.25	
合计	5,374,297.84	2,459,908.03

(二十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,148,104.86	8,260,329.21
差旅费	1,400.00	8,224.00
使用权资产折旧费用	97,918.00	235,003.26
咨询及中介费用	304,500.00	1,736,717.10
行政办公费用	400,178.20	869,555.55
房租及物业费	52,625.00	170,033.37
资产摊销及折旧费用	286,353.68	613,964.47
其他	247,673.50	777,356.04
合计	4,538,753.24	12,671,183.00

(三十) 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	1,373,987.02	2,102,299.93

项目	本期发生额	上期发生额
其他	57,688.24	143,780.05
合计	-1,316,298.78	-1,958,519.88

(三十一) 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	3,532.76	11,273.48
个税手续费返还	4,524.55		4,524.55
合计	15,798.03	3,532.76	15,798.03

(三十二) 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	-478,933.85
合计	1,357,910.11	-478,933.85

(三十三) 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	

(三十四) 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		5,650.00	
无法支付款项	867,048.32		867,048.32
其他	482,706.92		482,706.92
合计	1,349,755.24	5,650.00	1,349,755.24

(三十五) 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		30,000.00	
其他	15,983.30	114,571.79	15,983.30
合计	15,983.30	144,571.79	15,983.30

（三十六）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	81,047,721.46	2,337,325.11
递延所得税费用	348,385.07	-119,733.46
合计	81,396,106.53	2,217,591.65

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	284,542,897.98	6,281,768.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	71,135,724.50	1,570,442.14
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		534,129.16
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,253,913.03	113,020.35
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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	6,469.00	
所得税费用合计	81,396,106.53	2,217,591.65

（三十七）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	203,146,791.45	4,064,176.90
加：资产减值准备		
信用减值损失	-1,357,910.11	478,933.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,237,923.74	3,951,948.61
使用权资产摊销	97,918.00	235,003.26
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	294,229.13	798,709.74
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）	-329,282,592.56	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-3,000.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	46,382.25	117,699.97
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	348,385.07	-119,733.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,402,759.02	-5,416,820.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-181,357,230.41	47,437,890.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-22,869.24	-1,147,065.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-277,251,731.70	50,397,742.71

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	198,991,314.40	113,871,967.09
期末受限货币资金		
减：现金的期初余额	113,871,967.09	75,419,386.04
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	85,119,347.31	38,452,581.05

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	198,991,314.40	113,871,967.09
可随时用于支付的其他货币资金		
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	198,991,314.40	113,871,967.09
其中：使用受限制的现金和现金等价物		
（三十八）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	16,111.20	[注 1]

项目	期末账面价值	受限原因
合计	16,111.20	

[注 1] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 16,111.20 元系大额存单产品（一年以上）产生的利息。

七、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）本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	股份有限公司（上市）	深圳市	刘声向	房地产业	59,597.91 万元

接上表：

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（%）	组织机构代码
100.00	100.00	192184835

（三）本公司其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
深圳市社会福利有限公司	同一最终控制方
深圳市物合城市更新有限公司	母公司之子公司
深圳市深物业福源泰发展有限公司	同一最终控制方
深圳市皇城地产有限公司	母公司之子公司
深圳市福源民物业管理有限责任公司	同一最终控制方
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	同一最终控制方

（四）关联方应收应付款项

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
其他应收款	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	201,600,000.00		8,600,000.00	

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	深圳市深物业福源泰发展有限公司			852,956.99	
其他应收款	深圳市福源民物业管理有限责任公司			167,000.00	
其他应收款	深圳市皇城地产有限公司			13,920.00	
其他应收款	深圳市深物业燕子湖发展有限公司			1,700,000.00	
其他应收款	深圳市社会福利有限公司			2,810,000.00	
其他应收款	深圳市物合城市更新有限公司	220,000.00			
合计		201,820,000.00		14,143,876.99	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	深圳市社会福利有限公司	5,675,000.00	9,157,548.52
其他应付款	深圳市物合城市更新有限公司	3,276,947.34	
其他应付款	深圳市同路物合投资发展有限公司	252,006.52	
合计		9,203,953.86	9,157,548.52

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日止，本公司无需要披露的承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日止，本公司无需要披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

深圳市景恒泰房地产开发有限公司

二〇二三年四月十五日