



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2024 年年度财务报告

2025 年 03 月

财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 03 月 28 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	赵娟娟、周义兰

审计报告正文

致同审字（2025）第 441A005716 号

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及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。

（一）房地产销售收入的确认与计量

相关信息披露详见财务报表附注三、26 及附注五、39。

1、事项描述

深物业集团 2024 年度房地产销售收入 9.41 亿元，占营业收入总额的 34.40%。深物业集团在房地产达到合同约定的交付条件，且业主取得相关房地产的控制权后，确认收入的实现。由于房地产销售收入对深物业集团经营成果有重

大影响，计量不准确或被确认在不恰当的会计期间会对深物业集团的利润产生重大影响，因此我们将房地产销售收入的确认与计量作为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产销售收入的确认与计量，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解、评价并测试了与房地产销售业务相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）抽样检查了房地产销售合同，识别与控制权转移相关的合同条款与条件，评价深物业集团房地产销售收入确认会计政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）对本年确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查房产交付的支持性文件，评价房地产销售收入的确认是否符合深物业集团收入确认会计政策；

（4）对房地产销售收入执行分析程序，与历史同期、同行业进行对比，分析收入及毛利率变动情况，并判断变化的合理性；

（5）对房地产销售收入的确认实施截止测试，评价房地产销售收入是否记录于恰当的会计期间。

（二）存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13 及附注五、5。

1、事项描述

截至 2024 年 12 月 31 日，深物业集团开发成本、开发产品（以下统称“存货”）账面余额为 119.39 亿元，跌价准备为 12.55 亿元，账面价值为 106.84 亿元，占资产总额的比例为 69.86%；

存货按成本与可变现净值孰低计量。深物业集团管理层（以下简称管理层）按照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可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，因此我们将深物业集团存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货跌价准备的计提，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解、评价并测试了与存货跌价准备计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度情况；

（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，包括与预计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算进行比较；

（4）获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额；

（5）利用本所内部评估专家的工作，对管理层聘请的第三方评估专家出具的存货减值测试报告进行复核；

(6) 评价第三方评估专家、本所内部评估专家的客观性、独立性以及专业胜任能力。

四、其他信息

深物业集团管理层对其他信息负责。其他信息包括深物业集团 2024 年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

深物业集团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，除非管理层计划清算深物业集团、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的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。

致同会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师

（项目合伙人）

中国注册会计师

赵娟娟

周义兰

二〇二五年三月二十八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,678,116,644.12	2,748,798,476.72
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	476,014,729.60	502,806,453.88
应收款项融资		
预付款项	7,789,173.69	11,983,086.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	273,333,289.51	624,394,372.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,685,045,153.41	11,098,209,095.74
其中：数据资源		
合同资产	468,765.62	844,485.57
持有待售资产	170,154.05	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	181,721,113.82	127,774,825.51
流动资产合计	13,302,659,023.82	15,114,810,796.59
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	268,187,805.52	84,057,750.55
其他权益工具投资	586,231.82	636,926.20
其他非流动金融资产		
投资性房地产	374,035,893.07	386,810,800.47
固定资产	52,712,396.64	66,436,408.90
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,967,620.03	23,516,796.22
无形资产	471,565.39	889,801.14
其中：数据资源		
开发支出		

其中：数据资源		
商誉	9,446,847.38	9,446,847.38
长期待摊费用	22,110,090.13	21,510,397.88
递延所得税资产	1,232,152,522.89	1,276,440,386.83
其他非流动资产	13,875,501.61	3,505,155.93
非流动资产合计	1,990,546,474.48	1,873,251,271.50
资产总计	15,293,205,498.30	16,988,062,068.09
流动负债：		
短期借款	190,165,458.33	230,915,000.00
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	1,043,092,277.27	662,869,059.59
预收款项	1,744,526.75	2,265,223.56
合同负债	336,164,629.72	820,424,953.42
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	207,978,691.61	218,786,111.78
应交税费	3,224,280,429.52	4,026,957,347.94
其他应付款	1,231,351,436.38	1,217,303,294.25
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	506,702,676.30	3,092,324,853.07
其他流动负债	23,186,263.57	68,373,661.13
流动负债合计	6,764,666,389.45	10,340,219,504.74
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,755,314,631.26	1,399,889,274.47
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,089,072.57	10,571,092.27
长期应付款	399,749,550.00	400,105,655.56
长期应付职工薪酬		
预计负债	934,205.51	650,000.00

递延收益		
递延所得税负债	4,100,164.35	5,862,279.70
其他非流动负债	126,919,529.02	127,039,225.54
非流动负债合计	5,298,107,152.71	1,944,117,527.54
负债合计	12,062,773,542.16	12,284,337,032.28
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38
减：库存股		
其他综合收益	-2,200,355.67	-3,352,337.88
专项储备		
盈余公积	125,425,488.21	116,108,727.08
一般风险准备		
未分配利润	2,561,990,778.58	3,872,586,802.17
归属于母公司所有者权益合计	3,361,683,048.50	4,661,810,328.75
少数股东权益	-131,251,092.36	41,914,707.06
所有者权益合计	3,230,431,956.14	4,703,725,035.81
负债和所有者权益总计	15,293,205,498.30	16,988,062,068.09

法定代表人：王航军 主管会计工作负责人：蔡丽莉 会计机构负责人：蔡克林

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	542,921,067.03	1,477,419,010.01
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	112,869,081.78	120,029,158.78
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,279,938,165.85	4,489,713,785.01
其中：应收利息		
应收股利		
存货	50,862,399.82	50,777,366.97
其中：数据资源		
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	4,459,085.14	2,617,751.73
流动资产合计	4,991,049,799.62	6,140,557,072.50

非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,558,679,206.62	1,374,549,151.65
其他权益工具投资	816,731.82	867,426.20
其他非流动金融资产		
投资性房地产	233,185,594.71	253,100,089.70
固定资产	12,189,961.87	22,373,578.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,369,643.63	2,700,397.70
无形资产	3,495,333.29	3,887,333.33
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		380,493.32
递延所得税资产	4,486,334.83	1,961,067.37
其他非流动资产	3,167,926,650.86	2,853,376,650.86
非流动资产合计	4,985,149,457.63	4,513,196,188.89
资产总计	9,976,199,257.25	10,653,753,261.39
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	56,048,131.44	77,667,521.25
预收款项		227.00
合同负债	761,904.76	
应付职工薪酬	51,619,107.46	57,605,546.32
应交税费	2,376,003.37	75,570,618.96
其他应付款	6,853,403,083.89	7,278,131,009.11
其中：应付利息		
应付股利	29,642.40	29,642.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	402,621,528.39	63,605,554.05
其他流动负债		
流动负债合计	7,366,829,759.31	7,552,580,476.69
非流动负债：		

长期借款		400,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,082,216.96	1,708,456.34
长期应付款	399,749,550.00	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	1,092,410.91	675,099.43
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	443,924,177.87	842,889,211.33
负债合计	7,810,753,937.18	8,395,469,688.02
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-3,064,972.70	-3,004,584.80
专项储备		
盈余公积	125,425,488.21	116,108,727.08
未分配利润	1,393,229,332.45	1,495,323,958.98
所有者权益合计	2,165,445,320.07	2,258,283,573.37
负债和所有者权益总计	9,976,199,257.25	10,653,753,261.39

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,734,158,884.05	2,965,117,025.04
其中：营业收入	2,734,158,884.05	2,965,117,025.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,711,750,583.36	2,745,490,676.70
其中：营业成本	2,250,014,088.33	2,233,525,382.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	86,911,950.69	106,650,246.82
销售费用	43,995,985.41	46,757,158.57
管理费用	284,433,101.74	310,578,375.15
研发费用	5,351,808.44	4,133,484.37
财务费用	41,043,648.75	43,846,029.30
其中：利息费用	68,401,770.57	55,928,873.37
利息收入	31,389,808.25	19,183,529.19
加：其他收益	4,561,713.55	15,432,192.52
投资收益（损失以“－”号填列）	185,619,483.06	705,759,652.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	184,223,509.99	4,339,433.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-363,088,397.28	-19,844,952.87
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,036,113,360.07	-212,173,623.03
资产处置收益（损失以“－”号填列）	87,845.86	833,369.19
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,186,524,414.19	709,632,986.51
加：营业外收入	1,067,805.57	3,604,677.09
减：营业外支出	8,355,964.49	6,504,504.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,193,812,573.11	706,733,159.40
减：所得税费用	93,331,151.00	256,874,297.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,287,143,724.11	449,858,861.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,287,143,724.11	449,797,505.65
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	61,355.83
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-1,114,764,922.17	464,014,492.11
2.少数股东损益	-172,378,801.94	-14,155,630.63
六、其他综合收益的税后净额	1,151,982.21	502,040.07
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,151,982.21	502,040.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-60,387.90	-261,743.15
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	-60,387.90	-261,743.15
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	1,212,370.11	763,783.22
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	1,212,370.11	763,783.22
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,285,991,741.90	450,360,901.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,113,612,939.96	464,516,532.18
归属于少数股东的综合收益总额	-172,378,801.94	-14,155,630.63
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-1.8705	0.7786
(二) 稀释每股收益	-1.8705	0.7786

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。
法定代表人：王航军 主管会计工作负责人：蔡丽莉 会计机构负责人：蔡克林

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	64,213,916.30	1,053,809,354.95
减：营业成本	47,304,177.17	790,579,825.41
税金及附加	5,700,415.15	11,569,489.25
销售费用	666,120.15	1,376,939.25
管理费用	84,866,260.13	100,710,539.92
研发费用		
财务费用	14,386,286.50	12,752,211.70
其中：利息费用	34,681,762.07	24,335,591.87
利息收入	19,113,464.20	12,114,868.86
加：其他收益	176,813.10	252,975.99
投资收益（损失以“－”号填列）	184,223,509.99	761,774,908.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	184,223,509.99	4,339,433.24
以摊余成本计量的金		

融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,066,946.80	-3,568,827.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		111,000.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,624,033.49	895,390,407.03
加：营业外收入	29,599.13	1,910,619.60
减：营业外支出	541,779.71	15,573.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	90,111,852.91	897,285,453.03
减：所得税费用	-3,055,758.39	225,123,943.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,167,611.30	672,161,509.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	93,167,611.30	672,161,509.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	
五、其他综合收益的税后净额	-60,387.90	-261,743.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-60,387.90	-261,743.15
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-60,387.90	-261,743.15
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	
5.其他	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	
5.现金流量套期储备	0.00	
6.外币财务报表折算差额	0.00	
7.其他	0.00	
六、综合收益总额	93,107,223.40	671,899,766.60
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,539,665,135.96	3,136,072,105.49
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	25,035,642.09	17,871,338.77
收到其他与经营活动有关的现金	482,860,988.36	355,263,031.70
经营活动现金流入小计	3,047,561,766.41	3,509,206,475.96
购买商品、接受劳务支付的现金	2,085,129,192.68	2,249,429,282.59
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	967,528,463.67	971,486,269.04
支付的各项税费	1,057,184,197.95	280,607,594.18
支付其他与经营活动有关的现金	361,718,086.63	271,776,314.48
经营活动现金流出小计	4,471,559,940.93	3,773,299,460.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,423,998,174.52	-264,092,984.33
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	93,455.02	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	55,903,425.50	92,191.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		634,578,885.34
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	55,996,880.52	634,734,196.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,344,411.99	7,641,999.39
投资支付的现金	57,412,000.00	
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	67,756,411.99	7,641,999.39
投资活动产生的现金流量净额	-11,759,531.47	627,092,197.34

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	1,239,948,405.21	1,084,580,254.47
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	1,239,948,405.21	1,484,580,254.47
偿还债务支付的现金	502,523,324.00	194,193,324.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	387,842,921.21	402,974,331.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	786,997.48	245,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	37,214,506.73	27,083,856.33
筹资活动现金流出小计	927,580,751.94	624,251,511.63
筹资活动产生的现金流量净额	312,367,653.27	860,328,742.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,050,801.90	117,321.79
五、现金及现金等价物净增加额	-1,122,339,250.82	1,223,445,277.64
加：期初现金及现金等价物余额	2,733,139,135.12	1,509,693,857.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12

6、母公司现金流量表

	单位：元	
项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	48,548,339.20	91,759,421.31
收到的税费返还	0.17	
收到其他与经营活动有关的现金	1,280,972,888.61	1,234,735,240.99
经营活动现金流入小计	1,329,521,227.98	1,326,494,662.30
购买商品、接受劳务支付的现金	54,312,689.07	54,693,324.00
支付给职工以及为职工支付的现金	57,929,002.75	52,203,282.11
支付的各项税费	81,029,962.82	52,237,252.64
支付其他与经营活动有关的现金	1,462,259,953.79	694,228,351.07
经营活动现金流出小计	1,655,531,608.43	853,362,209.82
经营活动产生的现金流量净额	-326,010,380.45	473,132,452.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		835,000,000.00
取得投资收益收到的现金	93,455.02	151,496,228.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	93,455.02	986,496,228.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,251,193.04	697,768.98
投资支付的现金	314,000,000.00	491,000,000.00
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	315,251,193.04	491,697,768.98
投资活动产生的现金流量净额	-315,157,738.02	494,798,459.43

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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
偿还债务支付的现金	61,600,000.00	188,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,467,017.91	239,765,330.40
支付其他与筹资活动有关的现金	20,629,854.24	
筹资活动现金流出小计	284,696,872.15	427,865,330.40
筹资活动产生的现金流量净额	-284,696,872.15	-27,865,330.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,238.09	-697,037.83
五、现金及现金等价物净增加额	-925,855,752.53	939,368,543.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,467,641,238.73	528,272,695.05
六、期末现金及现金等价物余额	541,785,486.20	1,467,641,238.73

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、 上年 期末 余额	595, 979, 092. 00				80,4 88,0 45.3 8		- 3,35 2,33 7.88		116, 108, 727. 08		3,87 2,58 6,80 2.17		4,66 1,81 0,32 8.75	41,9 14,7 07.0 6	4,70 3,72 5,03 5.81
加 ：会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
他															
二、 本年 期初 余额	595, 979, 092. 00				80,4 88,0 45.3 8		- 3,35 2,33 7.88		116, 108, 727. 08		3,87 2,58 6,80 2.17		4,66 1,81 0,32 8.75	41,9 14,7 07.0 6	4,70 3,72 5,03 5.81
三、 本期 增减 变动 金额 （减							1,15 1,98 2.21		9,31 6,76 1.13		- 1,31 0,59 6,02 3.59		- 1,30 0,12 7,28 0.25	- 173, 165, 799. 42	- 1,47 3,29 3,07 9.67

少以 “一” 号填 列)															
(一) 综 合收 益总 额							1,15 1,98 2.21				- 1,11 4,76 4,92 2.17		- 1,11 3,61 2,93 9.96	- 172, 378, 801. 94	- 1,28 5,99 1,74 1.90
(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									9,31 6,76 1.13		- 195, 262, 237. 83		- 185, 945, 476. 70	- 786, 997. 48	- 186, 732, 474. 18
1. 提 取 盈 余 公 积									9,31 6,76 1.13		- 9,31 6,76 1.13				
2. 提 取 一 般 风 险 准 备															

3. 对所有者 （或 股东） 的分配											- 185, 945, 476. 70		- 185, 945, 476. 70	- 786, 997. 48	- 186, 732, 474. 18
4. 其他															
（四）所有者 权益 内部 结转															
1. 资本公 积转增 资本 （或 股本）															
2. 盈余公 积转增 资本 （或 股本）															
3. 盈余公 积弥补 亏损															
4. 设定受 益计划 变动额 结转留 存收益															
5. 其他综 合收益 结转留 存收益															
6.															

其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他											- 568,863.59		- 568,863.59		- 568,863.59
四、本期期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		- 2,200,355.67		125,425,488.21		2,561,990,778.58		3,361,683,048.50	- 131,251,092.36	3,230,431,956.14

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	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		所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		- 3,854,377.95		48,892,576.10		3,692,753,832.81		4,419,168,349.63	56,315,337.69	4,470,450,603.03
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				80,488,045.38		- 3,854,377.95		48,892,576.10		3,692,753,832.81		4,419,168,349.63	56,315,337.69	4,470,450,603.03
三、本期增减变动金额（减							502,040.07		67,216,150.98		179,832,969.36		247,551,160.41	- 14,400,630.63	233,150,529.78

少以“一”号填列)															
(一) 综合收益总额							502,040.07				464,014,492.11		464,516,532.18	- 14,155,630.63	450,360,901.55
(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								67,216,150.98		- 282,364,603.19		- 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											- 215, 148, 452. 21		- 215, 148, 452. 21	- 245, 000. 00	- 215, 393, 452. 21
4. 其他															
（四）所有者 权益 内部 结转															
1. 资本公 积转增 资本 （或 股本）															
2. 盈余公 积转增 资本 （或 股本）															
3. 盈余公 积弥补 亏损															
4. 设定受 益计划 变动额 结转留 存收益															
5. 其他综 合收益 结转留 存收益															
6.															

其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他										- 1,816,919.56		- 1,816,919.56		- 1,816,919.56	
四、本期期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		- 3,352,337.88		116,108,727.08		3,872,586.80		4,661,810,328.75	41,914,707.06	4,703,503.58

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		- 3,004,584.80		116,108,727.08	1,495,323,958.98		2,258,283,573.37
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		- 3,004,584.80		116,108,727.08	1,495,323,958.98		2,258,283,573.37
三、本期增减变动							- 60,387.90		9,316,761.13	- 102,094,626.53		- 92,838,253.30

金额 (减少以 “-”号 填列)												
(一) 综合收 益总额							- 60,387 .90			93,167 ,611.3 0		93,107 ,223.4 0
(二) 所有者 投入和减 少资本												
1. 所 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									9,316, 761.13	- 195,26 2,237. 83		- 185,94 5,476. 70
1. 提 取盈余公 积									9,316, 761.13	- 9,316, 761.13		
2. 对 所有者 (或股 东)										- 185,94 5,476. 70		- 185,94 5,476. 70

的分 配												
3. 其 他												
（四）所有者 权益内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 （或 股 本）												
2. 盈 余公 积转 增资 本 （或 股 本）												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
（五）专 项储 备												
1. 本 期提												

取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-3,064,972.70		125,425,488.21	1,393,229,332.45		2,165,445,320.07

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,742,841.65		48,892,576.10	1,105,527,052.42		1,801,532,258.98
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-261,743.15		67,216,150.98	389,796,906.56		456,751,314.39
（一）综合收益总额							-261,743.15			672,161,509.75		671,899,766.60

(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									67,216,150.98	-282,364,603.19		-215,148,452.21
1. 提取盈余公积									67,216,150.98	-67,216,150.98		
2. 对所有者（或股东）的分配										-215,148,452.21		-215,148,452.21
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资												

本公 积转 增资 本 （或 股 本）												
2. 盈 余公 积转 增资 本 （或 股 本）												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
（五 ）专 项储 备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
（六 ）其 他												
四、 本期 期末 余额	595,97 9,092. 00				53,876 ,380.1 1		- 3,004, 584.80		116,10 8,727. 08	1,495, 323,95 8.98		2,258, 283,57 3.37

三、公司基本情况

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

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

本财务报表业经公司 2025 年 3 月 28 日第十届董事会第 34 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 58 家,合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注九、十说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本节“金融工具”、“存货”和“收入”等各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

此外,本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》(会计部函〔2018〕453 号)的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币作为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制财务报表时采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	应收款项金额大于等于 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营业收入的 10%，或资产总额超过合并资产总额的 5%。

6、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

对于同一控制下的企业合并，本公司在合并中取得的被合并方的资产、负债，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，本公司在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当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时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司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。

分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- 1) 属于“一揽子交易”的，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。
- 2) 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8、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。

9、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、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。

10、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，采用交易发生日即期汇率近似的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，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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即期汇率近似的汇率折算；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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

11、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) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

(2) 金融资产分类和计量

本公司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，将金融资产分为以下三类：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。金融资产在初始确认时以公允价值计量，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类。

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

除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。

(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，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本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，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

（4）金融工具抵销

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

（5）金融工具减值

1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值处理并确认损失准备。

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应收款项和债务工具投资；

③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

④租赁应收款；

⑤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；

⑥财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

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

对于应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：政府款项组合
- 应收账款组合 2：其他关联方往来组合
- 应收账款组合 3：信用风险特征组合

对于划分为组合的应收账款，本公司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。应收账款的账龄自确认之日起计算。

C、其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：合并范围内关联方往来组合
- 其他应收款组合 2：应收利息组合
- 其他应收款组合 3：其他关联方往来组合
- 其他应收款组合 4：信用风险特征组合

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

（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。

12、应收票据

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

13、应收账款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

14、应收款项融资

不适用。

15、其他应收款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

16、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。

17、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。

18、持有待售资产

(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非流动资产或处置组划分为持有待售类别：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，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。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。

本公司将持有待售资产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处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用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，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

1) 该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

2) 可收回金额。

(2) 终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

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。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

22、长期股权投资

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（2）初始投资成本的确定

1）同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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长期股权投资，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长期股权投资，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）除企业合并形成长期股权投资以外的：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）。

（3）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和其他综合收益的份额,确认投资损益和其他综合收益，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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

(4) 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，计提资产减值的方法见本财务报表附注五、28 长期资产减值相关说明。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。固定资产以取得时的实际成本进行初始计量，与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25	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

本公司固定资产采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态的次月起开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如上。

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

25、在建工程

不适用

26、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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

- 1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。
- 2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

- 3) 无形资产计提资产减值方法见本财务报表附注五、28 长期资产减值相关说明。

(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。

30、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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、商誉等长期资产，在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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。

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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

31、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，在预计受益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。

32、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。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

34、预计负债

(1) 如果与或有事项相关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，公司将其确认为预计负债。

(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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

35、股份支付

不适用

36、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、软件销售收入、出租物业收入（详见（三十九）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) 房地产销售收入确认的具体方法

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。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) 物业管理收入确认的具体方法

公司提供的物业管理服务，按照提供物业服务的进度确认收入。

3) 出租物业收入确认的具体方法

按照租赁准则确认收入，公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

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，于客户取得相关产品控制权时确认收入。

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。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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

38、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。

39、政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1）公司能够满足政府补助所附的条件；2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益

的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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。已确认的政府补助需要退回时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异（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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1）该项交易不是企业合并，并且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）；

2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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）各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且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）。

对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（4）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，减记的金额予以转回。

（5）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。

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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直线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。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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，发生的与经营租赁有关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) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

4) 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

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，承租人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。出租人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，承租人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。出租人不确认被转让资产，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。

42、其他重要的会计政策和会计估计

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

本财务报表附注的期初数指 2024 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2024 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2024 年度，上年同期指 2023 年度。母公司同。

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
深圳市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%
深圳市国贸春天商业管理有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	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%
深圳市深物业福源泰发展有限公司	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%
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%
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%
北京设施之家科技有限公司	20%
深圳市国贸产业空间服务有限公司	20%
深圳市国贸餐饮有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.50%
注册与越南地区的子公司	20%
合并范围内其他纳税主体	25%

2、税收优惠

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，2024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），及根据财政部、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，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加，有效期自2023年1月1日至2027年12月31日。子公司深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市国贸春天商业管理有限公司等共计28家适用该政策。

3、其他

注1：本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	10,705.64	75,265.01
银行存款	1,672,092,309.74	2,742,094,318.81
其他货币资金	6,013,628.74	6,628,892.90
合计	1,678,116,644.12	2,748,798,476.72
其中：存放在境外的款项总额	68,560,621.79	62,161,463.84

其他说明：

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项金额为 67,316,759.82 元，主要包括保证金及利息 5,853,430.19 元等；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金 3,972,494.30 元、定期存款本金及利息 57,490,835.33 元；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

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

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

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

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	305,894,933.54	425,235,829.74
1 至 2 年	176,468,618.29	83,584,196.31
2 至 3 年	19,438,565.01	19,037,312.67
3 年以上	136,095,567.36	127,356,876.62
3 至 4 年	9,641,324.19	10,334,088.28
4 至 5 年	9,475,754.83	4,135,080.24
5 年以上	116,978,488.34	112,887,708.10
合计	637,897,684.20	655,214,215.34

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	114,667,552.55	17.98%	112,621,632.99	98.22%	2,045,919.56	115,895,721.46	17.69%	113,235,195.18	97.70%	2,660,526.28
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	523,230,131.65	82.02%	49,261,321.61	9.41%	473,968,810.04	539,318,493.88	82.31%	39,172,566.28	7.26%	500,145,927.60
其中：										
合计	637,897,684.20	100.00%	161,882,954.60	25.38%	476,014,729.60	655,214,215.34	100.00%	152,407,761.46	23.26%	502,806,453.88

按单项计提坏账准备：112,621,632.99

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	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	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	预计无法收回
深圳市鲁南实	2,818,284.84	2,818,284.84	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	预计无法收回

业发展公司						
深圳市汉普电子技术开发有限公司	1,436,020.29	1,433,070.29	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	13,765,358.37	11,722,388.81	85.16%	长期未能收回
合计	115,895,721.46	113,235,195.18	114,667,552.55	112,621,632.99		

按组合计提坏账准备：49,261,321.61

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	491,691,046.12	49,261,321.61	12.56%
其他关联方往来组合	146,264,953.29	5,871,324.78	4.01%
政府款项组合	31,539,085.53		
合计	523,230,131.65	49,261,321.61	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	113,235,195.18	-613,562.19				112,621,632.99
按组合计提坏账准备	39,172,566.28	10,088,755.33				49,261,321.61
合计	152,407,761.46	9,475,193.14				161,882,954.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

（4） 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 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：元

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	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市福田人才安居有限公司	109,392,112.37		109,392,112.37	17.14%	10,939,211.24
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05		93,811,328.05	14.70%	93,811,328.05
深圳湾科技发展有限公司	49,188,098.91		49,188,098.91	7.71%	1,508,080.64
河北深保投资发展有限公司	41,683,941.80	215,129.91	41,899,071.71	6.56%	1,916,102.52
深圳市福田区政府物业管理中心	21,378,880.28		21,378,880.28	3.35%	
合计	315,454,361.41	215,129.91	315,669,491.32	49.46%	108,174,722.45

5、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

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	468,765.62		468,765.62	844,485.57		844,485.57
合计	468,765.62		468,765.62	844,485.57		844,485.57

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

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

合同资产核销说明：

其他说明：

6、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

（4） 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

（5） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

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

（6） 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

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

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	273,333,289.51	624,394,372.82
合计	273,333,289.51	624,394,372.82

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提
------	---------	------	------	-----------

				比例的依据及其合理性
--	--	--	--	------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	15,529,043.09	9,813,980.43
保证金	33,305,992.74	45,417,519.59
备用金	107,431.74	63,090.95
代扣代缴款项	14,146,194.97	2,826,478.51
往来款	631,105,205.00	597,882,606.95
其他	27,382,989.67	63,021,059.95
合计	721,576,857.21	719,024,736.38

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	26,526,466.14	39,565,801.00
1 至 2 年	19,386,864.72	11,760,542.45
2 至 3 年	10,280,135.75	571,247,946.92
3 年以上	665,383,390.60	96,450,446.01
3 至 4 年	569,228,726.25	31,254,533.77
4 至 5 年	31,121,307.77	1,068,702.68
5 年以上	65,033,356.58	64,127,209.56
合计	721,576,857.21	719,024,736.38

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	627,770,434.33	87.00%	392,405,624.92	62.51%	235,364,809.41	627,054,431.42	87.21%	47,169,474.26	7.52%	579,884,957.16
其中：										
按组合计提坏账准备	93,806,422.88	13.00%	55,837,942.78	59.52%	37,968,480.10	91,970,304.96	12.79%	47,460,889.30	51.60%	44,509,415.66
其中：										
合计	721,576,857.21	100.00%	448,243,567.70	62.12%	273,333,289.51	719,024,736.38	100.00%	94,630,363.56	13.16%	624,394,372.82

按单项计提坏账准备：392,405,624.92

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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	587,289,550.00	362,846,450.00	61.78%	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		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	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	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	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	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	15,698,265.52	15,484,171.85	16,414,268.43	15,492,559.02	94.38%	长期未能收回
合计	627,054,431.42	47,169,474.26	627,770,434.33	392,405,624.92		

按组合计提坏账准备：55,837,942.78

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	25,604,909.80	768,147.25	3.00%

1 至 2 年	4,735,293.94	473,529.41	10.00%
2 至 3 年	1,849,560.48	554,868.17	30.00%
3 至 4 年	2,701,998.36	1,350,999.22	50.00%
4 至 5 年	31,121,307.77	24,897,046.20	80.00%
5 年以上	27,793,352.53	27,793,352.53	100.00%
合计	93,806,422.88	55,837,942.78	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	47,460,889.30	17,297,069.24	29,872,405.02	94,630,363.56
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段	-321,617.26	-17,297,069.24	17,618,686.50	
本期计提	8,698,670.74		344,914,533.40	353,613,204.14
2024 年 12 月 31 日余额	55,837,942.78	0.00	392,405,624.92	448,243,567.70

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☒适用 ☐不适用

基于房地产市场情况的变化，公司聘请资产评估机构对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债权可收回金额进行价值分析，并根据价值分析报告将可收回金额低于账面余额的部分计提坏账准备。

4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	47,169,474.26	345,236,150.66				392,405,624.92
按组合计提坏账准备	47,460,889.30	8,377,053.48				55,837,942.78
合计	94,630,363.56	353,613,204.14				448,243,567.70

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	往来款	375,068,984.55	3 至 5 年，5 年以上	51.98%	231,729,731.18
深圳市心海控股有限公司	往来款	201,499,990.18	3 至 5 年，5 年以上	27.92%	124,493,201.20
深圳市蚌岭股份合作公司	往来款	30,000,000.00	4 至 5 年	4.16%	24,000,000.00
深圳市前海高端信息服务有限公司	往来款	10,720,575.27	3 至 4 年	1.49%	6,623,517.62
深圳天俊实业股份有限公司	往来款	10,000,000.00	3 至 4 年	1.39%	
合计		627,289,550.00		86.94%	386,846,450.00

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,575,416.69	71.57%	11,077,693.87	92.45%
1 至 2 年	1,533,388.81	19.69%	388,465.12	3.24%
2 至 3 年	352,506.38	4.53%	304,932.40	2.54%
3 年以上	327,861.81	4.21%	211,994.96	1.77%
合计	7,789,173.69		11,983,086.35	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
重庆渝地资产经营管理有限公司	1,926,139.50	24.73%
中建四局第五建筑工程有限公司	568,181.04	7.29%
天津市塘沽燃气有限公司	500,002.00	6.42%
北京京东世纪信息技术有限公司	404,030.64	5.19%
重庆蔡同水务有限公司	300,426.08	3.86%
合计	3,698,779.26	47.49%

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	10,400,305,603.19	1,159,179,944.88	9,241,125,658.31	11,174,583,667.43	218,824,035.97	10,955,759,631.46
开发产品	1,538,484,990.57	95,754,630.32	1,442,730,360.25	141,176,477.91		141,176,477.91
原材料	1,497,761.18	907,923.88	589,837.30	1,533,601.80	915,223.04	618,378.76
库存商品	2,407,119.31	2,094,300.39	312,818.92	2,564,024.46	2,094,300.39	469,724.07
低值易耗品	286,478.63		286,478.63	184,883.54		184,883.54

合计	11,942,981,952.88	1,257,936,799.47	10,685,045,153.41	11,320,042,655.14	221,833,559.40	11,098,209,095.74
----	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	----------------	-------------------

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
澜湖时代项目	2020 年 10 月 15 日	2026 年 09 月 10 日	8,400,000,000.00	5,222,124,208.85			788,438,838.82	6,010,563,047.67	477,379,595.14	119,889,892.75	银行贷款
虎门滨海港湾项目	2022 年 03 月 22 日	2025 年 08 月 30 日	3,217,590,000.00	2,559,648,387.51			181,770,410.70	2,741,418,798.21	24,383,165.36	14,782,180.06	银行贷款
光明御棠上府项目	2022 年 03 月 07 日	2024 年 12 月 03 日	2,658,680,500.00	1,995,222,707.56	2,291,558,732.72		296,336,025.16	0.00	11,490,648.55	7,680,502.14	银行贷款
海口红旗镇土地				6,648,404.13				6,648,404.13	0.00		其他
深惠花园				37,287,764.54			85,032.85	37,372,797.39	0.00		其他
福源泰项目				16,102,390.14			3,866,142.48	19,968,532.62	0.00		其他
深扬数智城项目	2023 年 03 月 06 日	2026 年 05 月 30 日	3,774,790,000.00	1,295,653,963.00			238,764,473.51	1,534,418,436.51	8,821,892.61	8,360,937.61	银行贷款
其他				41,895,841.70			8,019,744.96	49,915,586.66	0.00		其他
合计	--	--	18,051,060,500.00	11,174,583,667.43	2,291,558,732.72	0.00	1,517,280,668.48	10,400,305,603.19	522,075,301.66	150,713,512.56	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
深物业·廊桥国际	2012 年 12 月 01 日	3,447,316.75			3,447,316.75	83,077,702.96	
深物业·湖畔御景一期	2015 年 06 月 01 日	30,141,708.92		91,874.94	30,049,833.98	10,446,911.43	
深物业·半山御景二期	2022 年 01 月 12 日	3,536,989.41		57,501.95	3,479,487.46	27,205,315.95	
深物业·松湖朗苑	2017 年 07 月 01 日	23,046,940.03		814,155.84	22,232,784.19	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017 年 11 月 01 日	30,279,330.78		112,908.14	30,166,422.64	0.00	
深物业·金领假日	2019 年 12 月 01 日	36,946,480.83		25,520,654.74	11,425,826.09	0.00	
深物业·福昌花园二期（福汇华苑）	2023 年 01 月 18 日	4,951,526.83			4,951,526.83	0.00	
深物业·御棠上府	2024 年 12 月 03 日	0.00	2,291,558,732.72	867,653,124.45	1,423,905,608.27	11,490,648.55	7,680,502.14

国贸广场	1995 年 12 月 01 日	4,839,083.10			4,839,083.10	26,385,636.29	
皇御苑 A 区	2001 年 06 月 01 日	790,140.58			790,140.58	0.00	
福昌大厦裙楼	1999 年 11 月 01 日	645,532.65			645,532.65	0.00	
其他项目		2,551,428.03			2,551,428.03	0.00	
合计	--	141,176,477.91	2,291,558,732.72	894,250,220.06	1,538,484,990.57	189,145,607.83	7,680,502.14

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计
----	-----------	-------------	---------------	----

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	218,824,035.97	940,355,908.91				1,159,179,944.88	
开发产品		95,754,630.32				95,754,630.32	
原材料	915,223.04	2,820.84		10,120.00		907,923.88	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	221,833,559.40	1,036,113,360.07		10,120.00		1,257,936,799.47	

按主要项目分类：

单位：元

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

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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	264,266.89		195,968.26	68,298.63
深物业 澜湖时代	357,489,702.39	119,889,892.75		477,379,595.14
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		29,241.32	1,220,274.10
深物业 滨海港湾	9,600,985.30	14,782,180.06		24,383,165.36
深物业 御棠上府	3,810,146.41	7,680,502.14	4,289,437.30	7,201,211.25
深物业 深扬数智城	460,955.00	8,360,937.61		8,821,892.61
合计	375,847,557.95	150,713,512.56	4,514,646.88	522,046,423.63

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
澜湖时代项目地块土地使用权	381,246,103.00	401,867,324.00	贷款抵押
扬州深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程		474,272,747.56	贷款抵押
合计	381,246,103.00	876,140,071.56	

10、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售非流动资产	170,154.05		170,154.05			2025 年 01 月 13 日
合计	170,154.05		170,154.05			

其他说明：

11、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	26,330,826.55	22,096,062.08
待抵扣进项税	140,627,987.61	97,304,885.00
预缴所得税	2,883,055.01	4,608,593.92
预缴土地增值税	8,078,866.26	862,126.84
预缴城建税	2,215,820.29	1,692,524.35
预缴教育费附加	1,582,870.76	1,208,945.98
应收软件销售增值税即征即退款	1,687.34	1,687.34
合计	181,721,113.82	127,774,825.51

其他说明：

13、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

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

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

14、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

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

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

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

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

15、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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	586,231.82	636,926.20		60,387.90		2,896,256.38		不以交易为目的
合计	586,231.82	636,926.20		60,387.90		2,896,256.38		

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业（集团）股份有限公司			3,004,124.49		不以交易为目的	

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
深圳物业吉发仓储有限公司	48,065,818.50				184,290,782.47						232,356,600.97	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	7,050,937.34				-1,311,866.11						5,739,071.23	
小计	55,116,755.84				182,978,916.36						238,095,672.20	
二、联营企业												
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14										18,983,614.14
深圳康富健康产品有限		165,000.00										165,000.00

公司												
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		1,475,465.91										0.00

理有限公司												
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	28,940,994.71				1,244,593.63			93,455.02			30,092,133.32	
小计	28,940,994.71	31,754,397.22			1,244,593.63			93,455.02			30,092,133.32	30,278,931.31
合计	84,057	31,754			184,22			93,455			268,18	30,278

	,750.5	,397.2			3,509.			.02			7,805.	,931.3
	5	2			99						52	1

注：深圳市莲花彩田物业管理有限公司于 2024 年 11 月 6 日依法注销，故公司将对其计提的长期股权投资减值准备予以核销。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

18、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

19、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	882,419,576.87	14,495,902.20	37,192,716.83	934,108,195.90
2.本期增加金额	24,580,257.28		2,472,881.95	27,053,139.23
（1）外购	1,045,314.40		2,472,881.95	3,518,196.35
（2）存货\固定资产\在建工程转入	23,534,942.88			23,534,942.88
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	6,858,774.25			6,858,774.25
（1）处置	7,132,124.83			7,132,124.83
（2）其他转出				

(3) 汇兑调整	-273,350.58			-273,350.58
4.期末余额	900,141,059.90	14,495,902.20	39,665,598.78	954,302,560.88
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	503,887,262.40	13,360,585.89	30,049,547.14	547,297,395.43
2.本期增加金额	34,139,732.46		4,761,347.05	38,901,079.51
(1) 计提或摊销	28,432,914.88		4,761,347.05	33,194,261.93
(2) 其他	5,706,817.58			5,706,817.58
3.本期减少金额	5,317,568.41		614,238.72	5,931,807.13
(1) 处置	5,577,251.46			5,577,251.46
(2) 其他转出			614,238.72	614,238.72
(3) 汇兑调整	-259,683.05			-259,683.05
4.期末余额	532,709,426.45	13,360,585.89	34,196,655.47	580,266,667.81
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	367,431,633.45	1,135,316.31	5,468,943.31	374,035,893.07
2.期初账面价值	378,532,314.47	1,135,316.31	7,143,169.69	386,810,800.47

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
马古岭 6 栋 507 单元	21,369.41	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 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

注：1 截至 2024 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。

其他说明：

20、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	52,712,396.64	66,436,408.90
固定资产清理		
合计	52,712,396.64	66,436,408.90

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
----	--------	------	------	--------	------	----

一、账面原值:						
1.期初余额	124,427,233.56	6,309,068.92	19,351,344.14	37,737,995.88	58,465,847.17	246,291,489.67
2.本期增加金额		385,466.33	701,057.69	9,264.42	4,485,049.38	5,580,837.82
(1) 购置		372,600.21	701,057.69	9,264.42	4,459,955.34	5,542,877.66
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他		12,866.12			25,094.04	37,960.16
3.本期减少金额	5,234,107.26		1,111,014.28		2,878,815.32	9,223,936.86
(1) 处置或报废			1,102,166.49		2,875,816.32	3,977,982.81
(2) 转投资性房地产	5,360,609.37					5,360,609.37
(3) 其他			8,847.79		2,999.00	11,846.79
(4) 汇兑调整	-126,502.11					-126,502.11
4.期末余额	119,193,126.30	6,694,535.25	18,941,387.55	37,747,260.30	60,072,081.23	242,648,390.63
二、累计折旧						
1.期初余额	95,205,368.96	2,973,487.60	14,751,415.52	26,131,133.38	40,717,958.15	179,779,363.61
2.本期增加金额	1,804,820.03	2,253,950.20	1,450,008.62	6,737,484.89	6,934,228.78	19,180,492.52
(1) 计提	1,804,820.03	2,253,950.20	1,450,008.62	6,737,484.89	6,546,725.13	18,792,988.87
(2) 其他					387,503.65	387,503.65
3.本期减少金额	4,954,900.57		1,048,411.70		3,096,267.03	9,099,579.30
(1) 处置或报废			1,048,411.70		2,713,007.59	3,761,419.29
(2) 转投资性房地产	5,092,578.86					5,092,578.86
(3) 其他					383,259.44	383,259.44
(4) 汇兑调整	-137,678.29					-137,678.29
4.期末余额	92,055,288.42	5,227,437.80	15,153,012.44	32,868,618.27	44,555,919.90	189,860,276.83
三、减值准备						
1.期初余额					75,717.16	75,717.16
2.本期增加金额						
(1)						

）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1.期末账面价值	27,137,837.88	1,467,097.45	3,788,375.11	4,878,642.03	15,440,444.17	52,712,396.64
2.期初账面价值	29,221,864.60	3,335,581.32	4,599,928.62	11,606,862.50	17,672,171.86	66,436,408.90

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
三翔商务大厦办公楼 401、402 房	498,583.82	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，公司将于新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。

其他说明：

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

21、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(5) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

22、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	56,060,905.86	56,060,905.86
2.本期增加金额	10,949,317.11	10,949,317.11
（1）新增租赁	10,949,317.11	10,949,317.11
3.本期减少金额	24,356,231.04	24,356,231.04
（1）终止租赁	24,356,231.04	24,356,231.04
4.期末余额	42,653,991.93	42,653,991.93
二、累计折旧		
1.期初余额	32,544,109.64	32,544,109.64
2.本期增加金额	13,691,114.95	13,691,114.95
（1）计提	13,691,114.95	13,691,114.95
3.本期减少金额	20,548,852.69	20,548,852.69
（1）处置		
（2）终止租赁	20,548,852.69	20,548,852.69
4.期末余额	25,686,371.90	25,686,371.90
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	16,967,620.03	16,967,620.03
2.期初账面价值	23,516,796.22	23,516,796.22

（2） 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

23、无形资产

（1） 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额				3,060,312.13	3,060,312.13
2.本期增加					

金额					
（1）购置					
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额				3,060,312.13	3,060,312.13
二、累计摊销					
1.期初余额				2,170,510.99	2,170,510.99
2.本期增加金额				418,235.75	418,235.75
（1）计提				418,235.75	418,235.75
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额				2,588,746.74	2,588,746.74
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				471,565.39	471,565.39
2.期初账面价值				889,801.14	889,801.14

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

24、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属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

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	27,574,639.49	32,731,847.11		5	收入增长率、折现率	无增长	基于谨慎性确认
合计	27,574,639.49	32,731,847.11					

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☒适用 ☐不适用

其他说明：

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”或“目标公司”）35%的股权。根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框架协议约定，设施之家及其原股东承诺目标公司 2021 年至 2023 年度营业收入增长比例或净利润达到协议约定的目标值，并由物合公司对其三年内的经营业绩进行考核。截止到报告日，尚未完成业绩考核，故暂无法评估其完成情况。

根据商誉减值测试结果，可收回金额高于其账面价值，不需计提商誉减值准备。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	21,510,397.88	9,353,705.75	8,903,786.44	-149,772.94	22,110,090.13

合计	21,510,397.88	9,353,705.75	8,903,786.44	-149,772.94	22,110,090.13
----	---------------	--------------	--------------	-------------	---------------

其他说明：

26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	88,995,990.92	21,643,089.04	95,315,243.86	21,090,356.76
内部交易未实现利润	436,511,360.97	109,127,840.24	437,266,319.66	109,316,579.92
可抵扣亏损	1,152,203,588.06	287,259,758.96	607,016,948.61	151,737,271.44
已预提待抵扣的土地增值税	3,171,733,686.94	792,933,421.74	3,911,198,870.69	977,799,717.67
房地产企业预售收入计算的预计利润	44,109,428.40	11,027,357.10	32,620,985.74	8,155,246.44
其他预提费用	22,746,958.59	5,629,898.56	7,694,020.20	1,923,505.05
租赁负债	19,127,482.59	4,531,157.25	26,502,156.29	6,417,709.55
合计	4,935,428,496.47	1,232,152,522.89	5,117,614,545.05	1,276,440,386.83

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	440,912.20	110,228.04	704,413.18	176,103.29
使用权资产	16,972,012.51	3,989,936.31	23,516,796.22	5,686,176.41
合计	17,412,924.71	4,100,164.35	24,221,209.40	5,862,279.70

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,232,152,522.89		1,276,440,386.83
递延所得税负债		4,100,164.35		5,862,279.70

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,666,771,094.64	261,260,204.35
可抵扣亏损	321,157,984.91	254,378,951.24

合计	1,987,929,079.55	515,639,155.59
----	------------------	----------------

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		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	11,248,208.22	
2029 年	191,674,275.72		
合计	321,157,984.91	254,378,951.24	

其他说明：

27、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	9,590,978.85		9,590,978.85			
预付固定资 产、投资性房 地产、无形资 产等购置款	1,649,428.99		1,649,428.99	870,062.16		870,062.16
其他	2,635,093.77		2,635,093.77	2,635,093.77		2,635,093.77
合计	13,875,501.61		13,875,501.61	3,505,155.93		3,505,155.93

其他说明：

合同取得成本，主要系结转期超过一年的房地产销售合同佣金。

其他，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业务后续待移交，期限超过一年。

28、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	67,316,759.82	67,316,759.82	冻结	注 1-注 11	15,659,341.60	15,659,341.60	冻结	保证金、押金、定期存款利息、司法冻结资金等
澜湖时代项目二期地块土地使用权	401,867,324.00	401,867,324.00	抵押	注 12	381,246,103.00	381,246,103.00	抵押	注 9

扬州深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程	523,395,967.09	474,272,747.56	抵押	注 13				
合计	992,580,050.91	943,456,831.38			396,905,444.60	396,905,444.60		

其他说明：

[注 1]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 2,950,000.00 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 3,000,000.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注 3]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 117,500.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司的银行保函保证金。

[注 4]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,000.00 元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司江西分公司的 POS 机押金。

[注 5]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 203,171.00 元系子公司深圳市皇城地产有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注 6]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 57,490,835.33 元系期末购买的定期存款及其利息。

[注 7]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 50,349.36 元系子公司深圳市佳源物业管理有限公司的托收业务保证金。

[注 8]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 284,323.30 元系子公司扬州物合置业有限公司的受托支付冻结金。

[注 9]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 484,000.00 元系子公司重庆深国贸物业管理有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注 10]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,600,000.00 元系子公司深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司的银行保函保证金。

[注 11]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,135,580.83 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 12]：公司因日常经营活动所需，向兴业银行深圳分行申请借款，将持有的澜湖时代项目地块土地使用权进行抵押。

[注 13]：公司因日常经营活动所需，向中国农业银行扬州分行申请借款，将持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程进行抵押。

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	190,165,458.33	230,915,000.00
合计	190,165,458.33	230,915,000.00

短期借款分类的说明：

期末信用借款（1）用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司日常经营使用，借款期限自 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 27 日。

期末信用借款（2）用于本公司之子公司深圳市国贸科技园服务有限公司日常经营使用，借款期限自 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 27 日。

期末信用借款（3）用于本公子之子公司深圳市国贸科技园服务有限公司日常经营使用，借款期限自 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 22 日。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

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

其他说明：

30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

31、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

32、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

33、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	876,393,730.22	540,851,975.20
预估应付款	27,094,771.04	40,980,345.76
其他	139,603,776.01	81,036,738.63
合计	1,043,092,277.27	662,869,059.59

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市规划国土局	25,000,000.00	历史遗留问题
中建三局第二建设工程有限责任公司	19,160,962.25	未达工程款付款节点
中国建筑第四工程局有限公司	12,017,672.93	未达工程款付款节点
深圳市前海高端信息服务有限公司	7,126,060.00	工程未结算
合计	63,304,695.18	

其他说明：

34、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	1,219,148,760.34	1,205,100,618.21
合计	1,231,351,436.38	1,217,303,294.25

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	308,200,904.93	290,979,176.07
保证金	9,248,840.93	11,806,030.93
代收款	4,743,853.11	4,832,329.12
往来款	651,960,088.72	611,443,690.41
预提费用	148,017,114.40	200,129,074.12
代扣代缴款项	7,494,625.63	17,030,579.72
其他	89,483,332.62	68,879,737.84
合计	1,219,148,760.34	1,205,100,618.21

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州旅发置业有限公司	345,929,298.79	合并外关联方往来款
深圳物业吉发仓储有限公司	202,296,665.14	往来款，无特定还款期限
中建三局第二建设工程有限责任公司	21,597,500.00	保证金
深圳前海微众银行股份有限公司	6,872,723.72	租赁期限未满
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
合计	581,910,533.55	

3) 按交易对手方归集的期末余额前十名的其他应付款情况

其他说明：

35、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	1,744,526.75	2,265,223.56
合计	1,744,526.75	2,265,223.56

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

36、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	266,400,127.35	747,372,309.30
预收物业费	20,619,767.27	30,554,843.87
预收其他款项	49,144,735.10	42,497,800.25
合计	336,164,629.72	820,424,953.42

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	澜湖时代项目	0.00	211,616,690.06	2026 年 09 月 10 日	22.16%
2	深物业 御棠上府	736,148,224.77	25,548,025.75		38.88%
3	深物业 金领假日	10,551,555.51	27,832,532.63		98.64%
4	深物业 俊峰丽舍	0.00	761,904.76		100.00%
5	深物业 湖畔御景二期	560,458.72	458,431.11		96.26%

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	217,869,071.67	862,915,229.30	874,631,941.82	206,152,359.15
二、离职后福利-设定提存计划	738,881.08	89,934,559.17	89,130,481.01	1,542,959.24
三、辞退福利	178,159.03	4,499,678.10	4,394,463.91	283,373.22
合计	218,786,111.78	957,349,466.57	968,156,886.74	207,978,691.61

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	203,201,469.12	755,511,700.53	765,968,053.08	192,745,116.57

2、职工福利费	1,049,437.80	3,367,157.51	2,389,515.31	2,027,080.00
3、社会保险费	16,164.82	28,311,653.25	28,277,162.53	50,655.54
其中：医疗保险费	13,883.77	24,337,317.72	24,305,142.20	46,059.29
工伤保险费	15.96	1,712,689.30	1,711,371.23	1,334.03
生育保险费	2,265.09	2,261,646.23	2,260,649.10	3,262.22
4、住房公积金	1,165,851.88	28,335,395.36	29,074,357.71	426,889.53
5、工会经费和职工教育经费	8,492,080.90	13,679,547.06	14,799,741.69	7,371,886.27
8、非货币性福利	3,944,067.15	33,709,775.59	34,123,111.50	3,530,731.24
合计	217,869,071.67	862,915,229.30	874,631,941.82	206,152,359.15

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	21,042.06	70,356,095.78	69,497,556.80	879,581.04
2、失业保险费	2,716.40	3,151,906.72	3,150,466.94	4,156.18
3、企业年金缴费	715,122.62	16,426,556.67	16,482,457.27	659,222.02
合计	738,881.08	89,934,559.17	89,130,481.01	1,542,959.24

其他说明：

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	21,171,620.44	17,768,402.21
企业所得税	21,591,154.75	91,035,828.65
个人所得税	4,310,388.69	3,681,965.62
城市维护建设税	1,320,722.47	981,394.80
土地增值税	3,173,186,258.33	3,911,198,870.69
土地使用税	179,847.49	180,900.74
房产税	396,616.98	539,730.69
教育费附加	684,508.74	644,625.80
地方教育附加	530,482.69	322,573.66
其他	908,828.94	603,055.08
合计	3,224,280,429.52	4,026,957,347.94

其他说明：

39、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

40、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	498,259,873.75	3,075,993,789.05
一年内到期的长期应付款	400,000.00	400,000.00
一年内到期的租赁负债	8,042,802.55	15,931,064.02
合计	506,702,676.30	3,092,324,853.07

其他说明：

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	23,186,263.57	68,373,661.13
合计	23,186,263.57	68,373,661.13

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	151,915,696.00	373,646,731.07
抵押借款	4,424,348,935.26	625,842,543.40
信用借款	179,050,000.00	400,400,000.00
合计	4,755,314,631.26	1,399,889,274.47

长期借款分类的说明：

期末质押借款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（以下简称光明物合）光明御棠上府项目的开发，借款期限自 2022 年 07 月 27 日至 2028 年 05 月 24 日，其抵押物为光明物合持有的御棠上府项目土地使用权，目前抵押已解除。

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（以下简称东莞物合）虎门滨海港湾项目的开发，借款期限自 2022 年 08 月 05 日至 2027 年 08 月 05 日，其抵押物为东莞物合持有的滨海港湾花园项目土地使用权，目前抵押已解除。

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（以下简称荣耀地产）澜湖时代项目的开发，借款期限自 2023 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 17 日，其抵押物为荣耀地产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。

期末抵押借款（4）用于本公司之子公司扬州市物合置业有限公司（以下简称扬州物合）深扬数智城项目的开发，借款期限自 2024 年 01 月 19 日至 2029 年 01 月 19 日，其抵押物为扬州物合持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程，并由本公司、扬州旅发置业有限公司提供连带责任保证。

期末抵押借款（5）用于本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产) 澜湖时代项目的开发，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2026 年 11 月 20 日，其质押物为本公司持有的荣耀地产 69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

期末信用借款用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司日常经营使用，借款期限自 2024 年 9 月 27 日至 2026 年 9 月 27 日。

其他说明，包括利率区间：

43、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计	——												——

(3) 可转换公司债券的说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

44、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	21,312,666.88	34,767,450.58
未确认融资费用	-2,180,791.76	-8,265,294.29
减：一年内到期的租赁负债	-8,042,802.55	-15,931,064.02
合计	11,089,072.57	10,571,092.27

其他说明：

45、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	399,749,550.00	400,105,655.56
合计	399,749,550.00	400,105,655.56

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售后回租融资款	399,749,550.00	400,105,655.56

其他说明：

期末长期应付款系本公司与永赢金融租赁有限公司的售后回租融资款，租赁期限为 2023 年 12 月 22 日至 2027 年 12 月 22 日。

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

46、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

47、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	934,205.51	650,000.00	①新基点与设施之家诉讼 ②海外联谊大厦与金海联诉讼

合计	934,205.51	650,000.00	
----	------------	------------	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十六、2 之说明

48、递延收益

单位：元

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

其他说明：

49、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	537,155.06	549,961.59
房屋本体基金	14,746,480.42	15,997,716.45
入伙保证金	6,660,398.31	6,335,914.04
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	52,435,075.20	52,002,751.04
观澜埠岭员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	8,521,004.59	8,133,466.98
合计	126,919,529.02	127,039,225.54

其他说明：

50、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00

其他说明：

51、其他权益工具

（1） 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

52、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

53、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

54、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 3,004,584.80	-60,387.90				-60,387.90		- 3,064,972.70
其他权益工具投资公允价值变动	- 3,004,584.80	-60,387.90				-60,387.90		- 3,064,972.70
二、将重	-	1,212,370.1				1,212,370.1		864,617.03

分类进损益的其他综合收益	347,753.08	1				1		
外币财务报表折算差额	- 347,753.08	1,212,370.11				1,212,370.11		864,617.03
其他综合收益合计	- 3,352,337.88	1,151,982.21				1,151,982.21		- 2,200,355.67

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

55、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	115,743,323.95	9,316,761.13		125,060,085.08
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	116,108,727.08	9,316,761.13		125,425,488.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,872,586,802.17	3,692,753,832.81
调整后期初未分配利润	3,872,586,802.17	3,692,753,832.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,114,764,922.17	464,014,492.11
减：提取法定盈余公积	9,316,761.13	67,216,150.98
应付普通股股利	185,945,476.70	215,148,452.21
其他	568,863.59	1,816,919.56
期末未分配利润	2,561,990,778.58	3,872,586,802.17

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

58、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,670,640,573.12	2,249,277,554.33	2,947,291,675.00	2,233,525,382.49
其他业务	63,518,310.93	736,534.00	17,825,350.04	
合计	2,734,158,884.05	2,250,014,088.33	2,965,117,025.04	2,233,525,382.49

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☒是 ☐否

单位：元

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	2,734,158,884.05	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、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。	2,965,117,025.04	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。
营业收入扣除项目合计金额	63,518,310.93	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、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。	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。
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	2.32%		0.60%	
一、与主营业务无关的业务收入				
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。	63,518,310.93	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、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。	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。
与主营业务无关的业务收入小计	63,518,310.93	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、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。	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。

二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	2024 年无扣除项目	0.00	2023 年无扣除项目
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	2024 年无扣除项目	0.00	2023 年无扣除项目
营业收入扣除后金额	2,670,640,573.12	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、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。	2,947,291,675.00	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。

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	2,734,158,884.05	2,250,014,088.33					2,734,158,884.05	2,250,014,088.33
其中：								
房地产	1,003,780,119.17	843,578,721.75					1,003,780,119.17	843,578,721.75
物业管理	1,594,488,341.49	1,320,671,101.86					1,594,488,341.49	1,320,671,101.86
租赁运营	135,890,423.39	85,764,264.72					135,890,423.39	85,764,264.72
按经营地区分类	2,734,158,884.05	2,250,014,088.33					2,734,158,884.05	2,250,014,088.33
其中：								
深圳地区	2,316,973,557.44	1,857,030,616.82					2,316,973,557.44	1,857,030,616.82
其他地区	417,185,326.61	392,983,471.51					417,185,326.61	392,983,471.51
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								

其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 336,164,629.72 元，其中，87,001,721.46 元预计将于 2025 年度确认收入，2,263,178.61 元预计将于 2026 年度确认收入，246,899,729.65 元预计将于 2027 至 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	深物业 御棠上府	753,573,143.97
2	深物业 金领假日	155,550,824.77
3	深物业 松湖朗苑	2,028,060.93
4	深物业 湖畔御景二期	182,458.72
5	深物业 湖畔御景一期	114,678.90

59、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,422,844.05	7,295,168.53

教育费附加	1,906,313.24	3,290,186.80
房产税	10,869,473.40	11,160,717.95
土地使用税	2,135,524.88	2,118,518.10
地方教育费附加	1,271,801.53	2,153,783.29
土地增值税	64,009,266.08	78,815,376.80
其他税费	2,296,727.51	1,816,495.35
合计	86,911,950.69	106,650,246.82

其他说明：

60、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	214,830,675.48	228,440,720.91
行政办公费用	22,204,967.59	26,172,003.04
资产摊销及折旧费用	26,963,578.43	24,574,492.30
诉讼费用	808,759.23	5,304,840.82
其他	19,625,121.01	26,086,318.08
合计	284,433,101.74	310,578,375.15

其他说明：

61、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	9,576,621.10	7,326,766.93
咨询及销售服务费	7,170,279.84	7,845,564.84
广告宣传费	8,545,172.46	10,747,667.28
职工薪酬	10,375,132.31	9,989,326.02
其他	8,328,779.70	10,847,833.50
合计	43,995,985.41	46,757,158.57

其他说明：

62、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,816,649.05	3,808,250.90
折旧及摊销费	28,482.42	65,160.46
其他	506,676.97	260,073.01
合计	5,351,808.44	4,133,484.37

其他说明：

63、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	68,401,770.57	55,928,873.37
减：利息收入	-31,389,808.25	-19,183,529.19
汇兑损益	778,902.74	761,442.10
手续费及其他	3,252,783.69	6,339,243.02
合计	41,043,648.75	43,846,029.30

其他说明：

64、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	3,059,786.92	7,802,977.21
代扣个人所得税手续费返还	314,568.77	382,244.19
增值税进项加计抵减	-834,439.22	5,302,600.13
增值税退税	2,021,797.08	1,944,370.99
合 计	4,561,713.55	15,432,192.52

65、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

66、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	184,223,509.99	4,339,433.24
处置长期股权投资产生的投资收益	1,450,000.00	701,420,219.12
债务重组收益	-54,026.93	
合计	185,619,483.06	705,759,652.36

其他说明：

67、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,475,193.14	-13,454,920.44

其他应收款坏账损失	-353,613,204.14	-6,390,032.43
合计	-363,088,397.28	-19,844,952.87

其他说明：

68、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,036,113,360.07	-212,173,623.03
合计	-1,036,113,360.07	-212,173,623.03

其他说明：

69、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-10,823.66	4,611.81
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	98,669.52	594,704.56
其他		234,052.82

70、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	240.00	16,447.29	240.00
罚没收入	544,705.46	2,041,279.63	544,705.46
无法支付款项		34,134.00	
盘盈利得		300.00	
其他	522,860.11	1,512,516.17	522,860.11
合计	1,067,805.57	3,604,677.09	1,067,805.57

其他说明：

71、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	8,000.00	79,840.57	8,000.00
非流动资产毁损报废损失	187,340.31	142,785.08	187,340.31
诉讼支出	1,879,644.55	694,346.32	1,879,644.55

非常损失	4,000.00	8,800.00	4,000.00
罚款及滞纳金	372,270.64	1,962,837.07	372,270.64
其他	5,904,708.99	3,615,895.16	5,904,708.99
合计	8,355,964.49	6,504,504.20	8,355,964.49

其他说明：

72、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	50,805,402.42	142,880,361.95
递延所得税费用	42,525,748.58	113,993,935.97
合计	93,331,151.00	256,874,297.92

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-1,193,812,573.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	-298,453,143.28
子公司适用不同税率的影响	-2,791,596.78
调整以前期间所得税的影响	6,201,413.84
非应税收入的影响	-46,055,877.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,307,580.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,535,731.39
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	439,996,457.76
研究开发费加成扣除的纳税影响	-1,337,952.11
所得税费用	93,331,151.00

其他说明：

73、其他综合收益

详见附注七、54。

74、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	278,508,648.94	117,918,299.90
收取的利息收入	40,033,974.92	19,183,529.19
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	102,896,047.58	114,428,356.99
收到的政府补助	3,059,786.92	7,802,977.21
收到的其他零星款项	45,871,591.13	88,094,832.06
本期减少受限资金	12,490,938.87	7,835,036.35
合计	482,860,988.36	355,263,031.70

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	39,111,851.22	63,006,009.01
付现销售费用	18,208,447.58	36,673,353.00
支付的水电费等各类代收代付款项净额	170,693,541.68	115,368,992.19
支付的其他零星款项	130,134,090.94	41,068,618.68
本期新增受限资金	3,570,155.21	15,659,341.60
合计	361,718,086.63	271,776,314.48

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,903,425.50	92,191.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		634,578,885.34
合计	55,903,425.50	634,671,076.73

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买定期存款	57,412,000.00	
合计	57,412,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	16,584,505.64	25,266,936.77
同一控制下企业合并合并方于合并日支付的现金对价	568,863.59	1,816,919.56
售后回租支付的金额	18,693,137.50	
支付的其他零星款项	1,368,000.00	
合计	37,214,506.73	27,083,856.33

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款及长期借款	4,706,798,063.52	1,239,948,405.21	200,116,495.53	703,084,938.71	38,062.20	5,443,739,963.35
租赁负债	26,502,156.29		9,214,224.47	16,584,505.64		19,131,875.12
长期应付款	400,505,655.56		18,337,031.94	18,693,137.50		400,149,550.00
合计	5,133,805,875.37	1,239,948,405.21	227,667,751.94	738,362,581.85	38,062.20	5,863,021,388.47

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

不适用

75、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,287,143,724.11	449,858,861.48
加：资产减值准备	1,399,201,757.35	232,018,575.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,987,250.80	55,281,119.81
使用权资产折旧	13,691,114.95	18,139,758.01
无形资产摊销	418,235.75	379,581.77
长期待摊费用摊销	8,903,786.44	7,726,470.46
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）	-87,845.86	-833,369.19
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	187,580.31	126,337.79
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	68,369,233.02	55,167,431.27
投资损失（收益以“－”号填列）	-185,619,483.06	-705,759,652.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	44,287,863.94	131,110,960.37
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,762,115.35	-17,117,024.40
存货的减少（增加以“－”号填列）	-495,134,772.53	-485,801,483.89
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-79,181,787.39	-69,297,620.74
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-962,115,268.78	64,907,069.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,423,998,174.52	-264,092,984.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12
减：现金的期初余额	2,733,139,135.12	1,509,693,857.48
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	-1,122,339,250.82	1,223,445,277.64

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12
其中：库存现金	10,705.64	75,265.01
可随时用于支付的银行存款	1,610,628,980.11	2,729,897,603.00
可随时用于支付的其他货币资金	160,198.55	3,166,267.11
三、期末现金及现金等价物余额	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
光明御棠上府项目预售资金	249,758,757.74	640,559,629.03	此为项目预售监管额度内资金，我方可按预售资金监管相关规定申请用于支付该项目建设支出及相关法定税费。
澜湖时代项目预售资金	222,638,954.72	0.00	此为项目预售监管额度内资金，我方可按预售资金监管相关规定申请用于支付该项目建设支出及相关法定税费。
合计	472,397,712.46	640,559,629.03	

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	57,490,835.33	8,644,166.67	定期存款及其利息
银行存款	3,972,494.30	3,681,570.32	冻结资金
其他货币资金	5,853,430.19	3,333,604.61	保证金及利息
合计	67,316,759.82	15,659,341.60	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

76、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			70,111,942.78
其中：美元	120,000.00	7.1884	862,608.00

欧元			
港币	66,353,838.64	0.9260	61,443,654.59
越南盾	27,292,588,042.00	0.000286	7,805,680.19
应收账款			5,823,336.00
其中：美元			
欧元			
港币			
越南盾	20,361,314,648.00	0.000286	5,823,336.00
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
预付账款			73,069.50
其中：越南盾	225,325,888.00	0.000286	64,443.20
港币	9,315.65	0.9260	8,626.30
其他应收款			5,165,941.19
其中：越南盾	735,343,648.00	0.000286	210,308.28
港币	5,351,655.41	0.9260	4,955,632.91
应付账款			668,751.75
其中：越南盾	2,338,292,855.00	0.000286	668,751.75
港币			
其他应付款			6,038,836.82
其中：越南盾	7,583,117,695.00	0.000286	2,168,771.66
港币	4,179,336.03	0.9260	3,870,065.16

其他说明：

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

☒适用 ☐不适用

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

78、租赁

（1） 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

项 目	本期发生额
短期租赁费用	7,124,442.06
低价值租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
合 计	7,124,442.06

本年度与与租赁相关的现金流出总额为 42,402,085.20 元。

涉及售后租回交易的情况

2023 年 12 月公司与永赢金融租赁有限公司签订售后回租合同，约定转让部分办公设备，回租期 48 个月。由于固定资产自始至终都没有转移给购买方，判断不属于销售，收款的款项作为负债进行账务处理。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

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
租赁项目	135,890,423.39	0.00
合计	135,890,423.39	0.00

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	110,941,561.06	124,863,019.23
第二年	77,676,433.74	70,271,138.44
第三年	56,801,516.42	42,292,889.70
第四年	37,483,824.97	32,718,754.54
第五年	24,132,445.44	24,297,422.32
五年后未折现租赁收款额总额	15,978,340.37	14,891,056.43

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

79、数据资源

80、其他

不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,816,649.05	3,808,250.90
折旧及摊销费	28,482.42	65,160.46
其他	506,676.97	260,073.01
合计	5,351,808.44	4,133,484.37
其中：费用化研发支出	5,351,808.44	4,133,484.37

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

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

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

--	--

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

（4） 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐是 ☒否

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

（6） 其他说明

2、同一控制下企业合并

（1） 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的	构成同一控制下企	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合	合并当期期初至合	比较期间被合并方	比较期间被合并方
--------	----------	----------	-----	----------	----------	----------	----------	----------

	权益比例	业合并的 依据			并日被合 并方的收 入	并日被合 并方的净 利润	的收入	的净利润
--	------	------------	--	--	-------------------	--------------------	-----	------

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

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

子公司胜达时投资有限公司于 2024 年 7 月 5 日完成公司注销登记。

子公司置茂置业有限公司于 2024 年 8 月 9 日完成公司注销登记。

子公司深圳市众通达住宅修缮服务有限公司于 2024 年 12 月 23 日完成公司注销登记。

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	100.00%		设立
深圳市物合产业投资发展有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营	100.00%		设立
深圳市设施之家科技有限公司	15,453,000.00	深圳市	深圳市	软件和信息技术服务		35.00%	非同一控制企业合并
北京设施之	5,000,000.00	北京市	北京市	软件和信息		17.85%	非同一控制

家科技有限公司				技术服务			企业合并
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00	徐州市	徐州市	房地产开发经营	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发经营	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产开发经营	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
深圳市国贸美生活服务有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	济南市	济南市	物业管理		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	5,000,000.00	重庆市	重庆市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	餐饮服务		100.00%	设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	工程监理服务	100.00%		设立
深圳市深物业商业运营有限公司	40,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	20,000,000.00	香港	香港	房地产租赁经营	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	2.00 ¹	香港	香港	房地产租赁经营		100.00%	设立
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	10,000,000.00	扬州市	扬州市	物业管理		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	3,000,000.00	济南市	济南市	餐饮服务		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		65.00%	设立
深圳市国贸	2,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		51.00%	设立

同乐物业管理有限公司							
深圳市荣耀房地产开发有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	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	30,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸春天商业管理有限公司	20,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	8,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	35,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		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	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸深绿园林有限公司	10,600,000.00	深圳市	深圳市	绿化管理		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	3,300,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	1,660,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	4,985,610.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	1,050,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		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	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营		100.00%	设立
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	5,000,000.00	厦门市	厦门市	物业管理		51.00%	设立

越南深国贸 物业管理有 限公司	200,000.00 ²	越南	越南	物业管理		100.00%	设立
深圳市深物 业燕子湖发 展有限公司	10,000,000.0 0	深圳市	深圳市	房地产开发 经营		100.00%	设立
深圳市光明 物合置业有 限公司	50,000,000.0 0	深圳市	深圳市	房地产开发 经营	100.00%		设立
东莞市物合 置业有限公司	50,000,000.0 0	东莞市	东莞市	房地产开发 经营	100.00%		设立
深圳市物业 管理有限公司	7,250,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企 业合并
深圳市深物 电梯有限公 司	3,500,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	同一控制企 业合并
深圳市深房 物业清洁有 限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企 业合并
深圳外贸物 业管理有限 公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企 业合并
深圳市深福 保物业发展 有限公司	15,000,000.0 0	深圳市	深圳市	物业管理		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	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		60.00%	同一控制企 业合并
深圳市深福 保水电市政 服务有限公司	10,000,000.0 0	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	同一控制企 业合并
深圳市保税 区保安服务 有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企 业合并
深圳市物合 城市更新有 限公司	195,000,000. 00	深圳市	深圳市	房地产开发 经营	100.00%		设立
扬州市物合 置业有限公司	50,000,000.0 0	扬州市	扬州市	房地产开发 经营	67.00%		设立
深圳市同路 物合投资发 展有限公司	10,000,000.0 0	深圳市	深圳市	房地产租赁 经营		100.00%	设立
深圳市国贸 产业空间服 务有限公司	2,800,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		55.00%	设立

注：1 港币 2 美元

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2021 年 5 月，公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（简称“物合公司”）通过收购股权及定向增资的方式取得深圳市设施之家科技有限公司（简称“设施之家”）35%的股权。同时根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框

架协议，交易完成之日起，原股东将其合计持有或实际控制的设施之家中的股权中 16%的表决权无条件授予物合公司享有并行使。该表决权的授予不具有前提条件，合同中未对表决权的期限做约定。

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-132,005,125.54		-139,171,899.80
扬州市物合置业有限公司	33.00%	-44,874,308.66		-39,763,028.56

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市荣耀房地产开发有限公司	6,725,051,372.49	140,217,499.61	6,865,268,872.10	3,821,045,512.12	3,493,164,972.23	7,314,210,484.35	6,104,831,530.55	161,894,251.74	6,266,725,782.29	3,217,495,278.38	3,072,349,130.56	6,289,844,408.94
扬州市物	1,429,178,92	673,371.49	1,429,852,29	1,311,427,42	238,918,893.	1,550,346,31	1,291,359,82	3,086,583.61	1,294,446,40	1,278,957,67		1,278,957,67

合置 业有 限公 司	0.12		1.61	4.41	14	7.55	3.31		6.92	9.33		9.33
---------------------	------	--	------	------	----	------	------	--	------	------	--	------

单位：元

子公司名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
深圳市荣 耀房地 产开发有 限公司		- 425,822,98 5.60	- 425,822,98 5.60	- 231,418,50 3.15		- 37,833,453. 79	- 37,833,453. 79	- 535,294,79 6.10
扬州市物 合置业有 限公司		- 135,982,75 3.53	- 135,982,75 3.53	- 294,336,49 4.28		- 31,719,663. 87	- 31,719,663. 87	- 43,688,784. 15

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

不适用

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	

其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	
深圳物业吉发 仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	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
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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	611,947,126.30	57,343,010.43	13,949,127.78	59,553,501.09
其中：现金和现金等 价物	214,143,035.38	36,335,565.40	11,574,044.52	38,464,410.56
非流动资产	284,847.56	44,161.33	85,381,409.08	42,101.51
资产合计	612,231,973.86	57,387,171.76	99,330,536.86	59,595,602.60
流动负债	147,518,773.45	29,195,202.15	3,198,899.85	28,927,454.58
非流动负债		16,713,827.17		16,566,273.37
负债合计	147,518,773.45	45,909,029.32	3,198,899.85	45,493,727.95
少数股东权益				
归属于母公司股东权 益	464,713,200.41	11,478,142.44	96,131,637.01	14,101,874.65
按持股比例计算的净 资产份额	232,356,600.21	5,739,071.22	48,065,818.51	7,050,937.33
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	232,356,600.21	5,739,071.22	48,065,818.51	7,050,937.33
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	4,795,838.23	11,355,950.99	13,401,998.52	15,353,082.93
财务费用	-50,468.13	-430,563.58	-17,937.34	-473,753.01
所得税费用	122,861,946.86		2,225,102.81	9,505.10
净利润	368,581,564.93	-2,623,732.21	6,670,466.43	2,780.71
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	368,581,564.93	-2,623,732.21	6,670,466.43	2,780.71
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明：

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	中建科工	中建科工
流动资产	292,106,487.07	256,074,109.31
非流动资产	88,143,320.13	11,617,792.09
资产合计	380,249,807.20	267,691,901.40
流动负债	173,994,765.30	95,957,288.78
非流动负债	20,359,252.41	486,565.88
负债合计	194,354,017.71	96,443,854.66
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	185,895,789.49	171,248,046.74
按持股比例计算的净资产份额	18,589,578.95	17,124,804.67
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	30,092,133.32	28,940,994.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	260,448,745.66	200,994,767.06

净利润	12,445,936.25	9,912,150.03
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	12,445,936.25	9,912,150.03
本年度收到的来自联营企业的股利	93,455.02	63,120.00

其他说明：

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明：

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明：

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

不适用

6、其他

不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	3,059,786.92	7,690,477.21

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，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：

信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

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金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大公司的应收账款占本公司应收账款总额的 49.49%（2023 年：59.45%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 86.94%（2023 年：87.25%）。

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结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	期末余额			
	一年以内	一年至三年以内	三年以上	合 计
金融负债：				
银行借款	18,241.68	459,942.67	34,740.89	512,925.24
应付账款	104,309.23			104,309.23
其他应付款	123,135.14			123,135.14
一年内到期的非流动负债	50,868.12			50,868.12
其他流动负债（不含递延收益）	2,318.63			2,318.63
租赁负债		1,373.57	941.53	2,315.10
长期应付款	1,822.49	44,368.28		46,190.77
金融负债和或有负债合计	300,695.29	505,684.52	35,682.42	842,062.23

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	上年年末余额			
	一年以内	一年至三年以内	三年以上	合 计
金融负债：				
银行借款	37,912.20	70,965.99	79,731.94	188,610.14
应付账款	66,286.91			66,286.91
其他应付款	120,510.06			120,510.06
一年内到期的非流动负债	311,118.77			311,118.77
其他流动负债（不含递延收益）	6,837.37			6,837.37
租赁负债		773.04	817.42	1,590.46
长期应付款	1,829.31	4,127.74	42,103.03	48,060.08
金融负债和或有负债合计	544,494.61	75,866.78	122,652.39	743,013.78

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

市场风险

金融工具的市场风险，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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款	19,016.55	23,091.50
一年内到期的长期借款	49,825.99	307,599.38
长期借款	475,531.46	139,988.93
合 计	544,374.00	470,679.81

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险，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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港元、越南盾和美元）依然存在外汇风险。

期末，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
港币			86.26	84.99
越南盾	283.75	212.04	1,390.38	1,150.76
美元	387.01	37.39	6,640.79	5,737.29
合 计	670.76	249.43	8,117.43	6,973.04

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具 投资	586,231.82			586,231.82
二、非持续的公允价 值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	有限责任公司(国有独资)	3,318,600.00 万元	57.25%	57.25%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳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
深圳物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
成都樽熙置地有限公司	母公司的孙公司
东莞市深投控投资发展有限公司	母公司的孙公司
广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	母公司的孙公司
国任财产保险股份有限公司	母公司的子公司
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
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
汕头市华峰房地产开发有限公司	母公司的孙公司
汕头市华林房产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳创科发展有限公司	母公司的孙公司
深圳担保集团有限公司	母公司的子公司
深圳高新区开发建设有限公司	母公司的全资孙公司
深圳海燕大酒店有限公司	母公司的孙公司
深圳会展中心管理有限责任公司	母公司的全资子公司

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	母公司的子公司
深圳千里马国际猎头有限公司	母公司的全资孙公司
深圳轻工业品进出口有限公司	母公司的全资孙公司
深圳清华大学研究院	母公司的子公司
深圳全程物流服务有限公司	母公司的孙公司
深圳人大干部培训中心有限公司	母公司的全资子公司
深圳深港科创园区运营发展有限公司	母公司的孙公司
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
深圳市宝实置业有限公司	母公司的孙公司
深圳市保税区生活服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市滨江实业有限公司	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
深圳市城龙房地产开发有限公司	母公司的孙公司
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
深圳市法治培训中心有限公司	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
深圳市高新区投资发展集团有限公司	母公司的子公司
深圳市国汇实业有限公司	母公司的孙公司
深圳市环保科技集团股份有限公司	母公司的子公司
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	母公司的孙公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳市交通场站建设发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市南方认证有限公司	母公司的孙公司
深圳市深担增信融资担保有限公司	母公司的孙公司
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	母公司的孙公司
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)有限公司	母公司的全资子公司
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
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市深越联合投资有限公司	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	母公司的子公司
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
深圳市特发口岸服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市特区文学杂志社有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市体育产业集团有限公司	母公司的全资子公司
深圳市体育风尚文体发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市体育中心运营管理有限公司	母公司的全资子公司
深圳市天俊生物技术发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市投控发展有限公司	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
深圳市湾区国际酒店有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市万乘物流有限公司	母公司的孙公司
深圳市网羽中心运营管理有限公司	母公司的全资孙公司
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
深圳市兴业运输有限公司	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
深圳天俊实业股份有限公司	母公司的孙公司
深圳天俊投资发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳湾(保定)创新发展有限公司	母公司的全资孙公司

深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳兴业兴发制衣有限公司	母公司的全资孙公司
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓科技股份有限公司	母公司的子公司
深圳英飞拓仁用信息有限公司	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
香港海鹏发展有限公司	母公司的全资孙公司
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	母公司的全资子公司

其他说明：

5、关联交易情况

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
国任财产保险股份有限公司	保险费	2,647,109.23			2,907,471.58
深圳担保集团有限公司	担保费	56,133.53			
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	管理服务费	4,494,794.36			4,502,375.31
深圳轻工业品进出口有限公司	餐饮服务	23,692.08			50,477.89
深圳人大干部培训中心有限公司	培训费				1,780.00
深圳市法治培训中心有限公司	培训费	100,223.49			185,019.48
深圳市国汇实业有限公司	餐饮服务				45,600.00
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
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计服务	4,207,808.07	10,712,800.00	否	8,940,492.75
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	274,886.79			
深圳市深福保（集团）有限公司	餐饮服务	541,145.00			200,535.00

深圳市水务规划设计院股份有限公司	咨询服务费				13,331.00
深圳市特发口岸服务有限公司	物业服务费	276,742.05			294,540.95
深圳市天俊生物技术有限公司	绿植养护服务	75,068.65			107,161.34
深圳市文化企业发展有限公司	活动费	74,964.34			175,633.75
深圳市怡通数科创新发展有限公司	餐饮服务	31,794.69			8,982.00
深圳天俊实业股份有限公司	拆迁补偿款	70,296.23			56,613.20
深圳天俊投资发展有限公司	绿植养护服务	52,638.20			
深圳湾科技发展有限公司	管理服务费	62,382,807.01	72,761,800.00		62,480,975.10
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	101,850.10			305,550.31

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都樽熙置地有限公司	物业服务费	3,480,160.55	1,152,459.02
东莞市深投控投资发展有限公司	物业服务费	3,098,470.59	1,784,025.19
广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	物业服务费	295,724.00	256,331.65
国任财产保险股份有限公司	物业服务费	325,538.86	347,629.57
河北深保投资发展有限公司	工程款	44,233,142.45	26,970,736.12
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	11,892,865.89	13,195,908.87
鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司	物业服务费	1,339,304.96	1,381,929.74
汕头市华峰房地产开发有限公司	物业服务费	2,249,598.90	2,456,814.89
汕头市华林房产开发有限公司	物业服务费	35,320.76	
深投控下属企业	餐饮服务	88,079.06	197,755.66
深圳市深越联合投资有限公司	物业服务费	3,656,843.68	2,900,927.45
深圳创科发展有限公司	物业服务费	5,317,675.30	1,516,908.38
深圳担保集团有限公司	物业服务费	4,217,529.68	4,173,239.39
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	2,521,098.97	2,391,764.60
深圳会展中心管理有限责任公司	物业服务费	12,406,466.64	9,836,455.76
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	物业服务费	3,717,334.17	5,809,905.47
深圳千里马国际猎头有限公司	物业服务费	443,957.91	444,280.42
深圳清华大学研究院	物业服务费	2,217,409.49	1,376,718.19

深圳全程物流服务有限公司	物业服务费	2,936,775.96	2,931,862.63
深圳深港科创园区运营发展有限公司	物业服务费	13,318,956.64	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	2,710,293.10	1,588,242.65
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	2,099,868.10	508,184.64
深圳市宝实置业有限公司	物业服务费	3,612,660.76	
深圳市城建产业园发展有限公司	物业服务费		391,346.42
深圳市城龙房地产开发有限公司	物业服务费	1,734,921.21	395,685.75
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	物业服务费	273,886.79	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	-206,798.79	263,350.35
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	664,132.17	76,628.67
深圳市福保园区运营有限公司	工程款	184,939.45	209,505.25
深圳市福保园区运营有限公司	物业服务费	18,301.58	140,690.29
深圳市高新区投资发展集团有限公司	物业服务费	125,538.20	47,172.26
深圳市环保科技集团股份有限公司	监理服务费	141,509.43	
深圳市环保科技集团股份有限公司	物业服务费	5,583,897.63	5,857,237.41
深圳市环保科技集团股份有限公司	工程款		90,016.79
深圳市南方认证有限公司	物业服务费	74,269.81	74,213.21
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	物业服务费	266,161.65	168,113.22
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	物业服务费	382,009.37	
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)天津实业发展有限公司	物业服务费	818,633.95	1,703,980.95
深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	物业服务费	7,403,142.51	7,628,802.17
深圳市深福保(集团)有限公司	工程款		1,328,615.05
深圳市深福保(集团)有限公司	物业服务费	4,458,923.38	4,558,105.71
深圳市深福保东部投资开发有限公司	物业服务费	605,151.13	483,048.37
深圳市深投物业发展有限公司	监理服务费		11,320.75
深圳市深投物业发展有限公司	物业服务费	52,981.13	
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
深圳市特区文学杂志社有限	物业服务费	51,384.96	51,384.96

公司			
深圳市体育产业集团有限公司	工程款	3,696,271.96	
深圳市体育产业集团有限公司	物业服务费	3,247,533.97	
深圳市体育中心运营管理有限公司	物业服务费	5,279,580.87	4,806,978.01
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	3,667,431.09	186,843.22
深圳市投资控股有限公司	物业服务费	7,242,745.72	8,643,987.73
深圳市湾区国际酒店有限公司	物业服务费		5,432,881.86
深圳市万乘物流有限公司	工程款	451,416.98	
深圳市文化企业发展有限公司	物业服务费	372,727.92	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	283,018.87	338,650.32
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	188,679.28	220,010.13
深圳市兴业运输有限公司	物业服务费	27,522.94	11,009.18
深圳湾（保定）创新发展有限公司	物业服务费	658,180.89	579,370.16
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	77,800,192.88	78,923,867.12
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	1,996,166.98	2,525,782.31
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	工程款		537,490.97
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	物业服务费	2,408,563.82	3,458,208.00
深圳兴业兴发制衣有限公司	物业服务费		2,832,334.90
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	工程款	337,614.68	
深圳英飞拓科技股份有限公司	物业服务费	88,556.50	463,319.77
深圳英飞拓智园科技有限公司	咨询服务费	101,581.14	1,859,676.00
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	监理服务费		424,528.30
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	物业服务费	3,053,234.14	2,457,982.89

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

2024 年与深投控及其下属多家企业发生餐饮服务业务，由于涉及主体较多、与单一关联方交易金额较小，交易金额未达到单独披露标准，故以“深投控及其下属企业”为口径进行合并列示。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

深圳市深投物 业发展有限公 司	深圳市物业发 展(集团)股份 有限公司	投资性房地产	2019 年 11 月 06 日	2025 年 11 月 05 日	市场定价	65,058,513.07
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	2024 年 01 月 01 日	2024 年 12 月 31 日	市场定价	1,132,075.00
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	2024 年 01 月 01 日	2024 年 12 月 31 日	市场定价	1,560,000.00
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	2024 年 01 月 01 日	2024 年 12 月 31 日	市场定价	1,852,679.77

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包 方名称	受托方/承包 方名称	委托/出包资 产类型	委托/出包起 始日	委托/出包终 止日	托管费/出包 费定价依据	本期确认的托 管费/出包费
---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-----------------	------------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	投资性房地产		1,265,195.37
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

本公司作为承租方:

单位: 元

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(如适用)		未纳入租赁负债 计量的可变租赁 付款额(如适用)		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	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额
深圳市 投资大厦宾馆 有限公司	投资性 房地产					844,905 .00	820,296 .12	33,604. 31	66,547. 40		
深圳高 新区开发建设 有限公司	投资性 房地产	57,415. 65	22,302. 40			49,392. 00	111,132 .00	-422.03	4,363.3 3		
深圳市	投资性		11,256.								

大工业 区（深 圳出口 加工 区）开 发管理 集团有 限公司	房地产		87								
深圳经 济特区 房地产 （集 团）股 份有限 公司	投资性 房地产	237,999 .96	221,333 .32			660,000 .00	702,000 .00	51,688. 66	81,134. 66		
深圳海 燕大酒 店有限 公司	投资性 房地产	38,243. 62				13,200. 00		3,131.5 1		235,308 .17	
深圳市 深福保 (集团) 有限公 司	投资性 房地产					470,269 .80	231,660 .00	41,958. 61	28,809. 46		1,204,2 67.57
深圳市 投资控 股有限 公司	投资性 房地产	247,497 .25	591,394 .63			2,739,4 16.18	3,482,2 45.09	66,246. 71	192,376 .34		- 1,814,5 18.69
深圳湾 科技发 展有限 公司	投资性 房地产	1,119,6 54.36	1,119,6 54.36								
深圳市 滨江实 业有限 公司	投资性 房地产	303,785 .70	41,600. 00								
香港海 鹏发展 有限公 司	投资性 房地产	146,234 .62									

关联租赁情况说明

（4） 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市荣耀房地产开发 有限公司	3,491,371,743.56	2019 年 11 月 27 日	2026 年 03 月 17 日	否
扬州市物合置业有限公司	200,094,573.77	2024 年 01 月 19 日	2029 年 01 月 18 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
国任财产保险股份有限公司	82,093,413.89	2022 年 06 月 26 日	2024 年 04 月 30 日	是
深圳市深担增信融资担保有限公司	16,750,000.00	2022 年 03 月 29 日	2025 年 03 月 28 日	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	36,850,000.00	2022 年 03 月 29 日	2026 年 03 月 28 日	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	13,400,000.00	2022 年 03 月 29 日	2027 年 03 月 28 日	否
深圳担保集团有限公司	1,684,498.43	2023 年 12 月 29 日	2024 年 12 月 29 日	是
国任财产保险股份有限公司	73,027,582.04	2024 年 01 月 10 日	1	否
国任财产保险股份有限公司	89,983,901.50	2023 年 05 月 22 日	2	否

注：1 诉讼时效届满

2 诉讼时效届满

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,890,063.13	12,312,227.12

(8) 其他关联交易

不适用

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	东莞市深投控投资发展有限公司	270,000.00	8,100.00	1,784,025.19	72,849.36
	河北深保投资发展有限公司	41,683,941.80	1,916,102.52	27,085,777.03	812,573.31
	鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司	182,417.35	5,472.52		
	汕头市华峰房地产开发有限公司	177,667.23	5,330.02	199,614.21	5,434.84
	汕头市华林房产开发有限公司			135,808.72	13,580.80
	深圳创科发展有限公司	6,075,155.48	222,749.53	1,607,922.88	48,237.69
	深圳担保集团有限公司	157,200.00	4,716.00		
	深圳高新区开发建设有限公司	2,837,150.55	85,114.52	2,753,626.63	253,302.70
	深圳会展中心管理有限责任公司	936,380.65	28,091.42	2,511,418.73	89,213.56
	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	5,548,078.33	347,553.20	12,659,861.03	2,147,549.43
	深圳清华大学研究院	73,234.71	2,197.04	57,574.31	1,727.23
	深圳全程物流服务有限公司	466,227.00	13,986.81	236,927.70	7,107.83
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	5,572,997.25	167,189.92	3,342,750.39	100,282.51
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	117,000.00	3,510.00		
	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	202,435.05	6,076.05	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	266,132.23	58,423.97	480,229.65	64,846.89
	深圳市福保园区运营有限公司	42,352.90	1,270.59	5,365.01	160.95
	深圳市环保科技集团股份有限公司	2,837,617.82	86,245.77	1,653,450.97	63,121.44
	深圳市交通场站			5.51	0.17

	建设发展有限公司				
	深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	1,581,956.05	175,339.45	1,604,015.82	66,998.26
	深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	2,588,645.10	150,772.57	3,255,544.36	155,467.93
	深圳市深福保(集团)有限公司	1,671,102.46	52,471.28	2,567,475.48	77,024.27
	深圳市深投物业发展有限公司	8,591,322.98	424,230.21	2,378,435.98	71,353.08
	深圳市深越联合投资有限公司	3,450,150.13	123,326.68	4,407,622.21	240,783.73
	深圳市体育产业集团有限公司	4,402,968.12	132,089.04		
	深圳市体育风尚文体发展有限公司	2,429.40	72.88		
	深圳市投资控股有限公司	5,588,052.61	225,329.98	4,131,697.18	144,179.32
	深圳市万乘物流有限公司	171,749.77	5,152.49		
	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	182,228.13	5,466.84	156,427.62	4,692.83
	深圳湾科技发展有限公司	49,188,098.91	1,508,080.64	137,865,750.97	7,568,725.60
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	461,923.28	13,857.70	992,580.20	29,777.40
	深圳英飞拓智园科技有限公司	913,838.00	90,555.14	1,493,000.00	44,790.00
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	24,500.00	2,450.00	24,500.00	6,600.00
合 计		146,264,953.29	5,871,324.78	214,687,459.67	12,129,262.68
合同资产	河北深保投资发展有限公司	215,129.91		361,513.73	
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	118,043.22		231,455.46	
	深圳市福保园区运营有限公司			26,457.15	
	深圳市深福保(集团)有限公司			43,500.00	
	深圳市深福保东部投资开发有限公司			14,704.85	
	深圳市投资控股有限公司	88,223.00		133,597.44	
	深圳香蜜湖国际	14,806.94		14,806.94	

	交流中心发展有限公司				
	深圳市城建明园实业有限公司	18,450.00		18,450.00	
合 计		454,653.07		844,485.57	
其他应收款	深圳高新区开发建设有限公司	35,605.73	1,068.17	167,086.43	10,525.99
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,000.00	30.00	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	30,000.00
	深圳市滨江实业有限公司	49,397.40	1,481.92	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	10,258.35	102,583.54	3,258.35
	深圳市前海高端信息服务有限公司	10,720,575.27	6,623,517.62	10,720,575.27	321,617.26
	深圳市深福保(集团)有限公司	81,264.60	8,126.46	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	35,000.00	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	278,254.03	685,740.90	157,127.32
	深圳市心海控股有限公司	201,499,990.18	124,493,201.20	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	231,729,731.18	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	
	深圳湾科技发展有限公司	2,462,441.23	73,873.24	10,065,313.75	301,959.41
	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
	香港海鹏发展有限公司	48,130.74	1,443.92		
合 计		603,034,211.39	365,114,483.34	610,681,036.47	19,963,292.77

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	国任财产保险股份有限公司	200,000.00	
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	1,316,929.34	2,102,761.00
	深圳市前海高端信息服务有限公司	7,126,060.00	8,126,060.00
	深圳市深投物业发展有限公司	1,694,981.99	889,007.87

	深圳市特发口岸服务有限公司	705,360.00	564,288.00
总计		11,043,331.33	11,682,116.87
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	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	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	86,247.00	31,218.60
	深圳市南方认证有限公司	34,002.15	34,002.15
	深圳市深福保（集团）有限公司	3,178,036.23	2,863,523.56
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	369,211.02	117,693.11
	深圳市深投物业发展有限公司	18,106,994.63	8,621,679.48
	深圳市文化企业发展有限公司	743,680.00	773,680.00
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	深圳湾科技发展有限公司	51,990,858.29	143,003,641.12
	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	202,296,665.14	42,296,665.14
	深圳英飞拓科技股份有限公司		144,219.02
	扬州旅发置业有限公司	345,929,298.79	369,623,672.79
总计		630,109,141.99	574,884,143.71

7、关联方承诺

不适用

8、其他

不适用

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况□适用 ☒ 不适用**4、本期股份支付费用**□适用 ☒ 不适用**5、股份支付的修改、终止情况****6、其他****十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项 目	本期数	上年同期数
已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同	2,399,978,869.29	2,528,685,973.91

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项****(1) 关于转让嘉宾大厦的诉讼事项**

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

(2) 关于深圳新基点智能股份有限公司的诉讼案件

2017 年 8 月 20 日深圳市设施之家科技有限公司与招商局签订了《招商物业智慧设施管理平台软件服务合同》, 同时针对该项目, 公司向新基点公司意向采购一套 300 万的设施管理系统(31 个项目)。在项目交付中, 因新基点交付的系统通过验收的只有 11 个, 未全部交付完毕, 在付款中公司与新基点未能达成共识, 2021 年新基点起诉公司并冻结公司资金 300 万元。2022 年 8 月 10 日一审判决, 公司赔付新基点 300 万元。公司不服一审判决结果, 于 2022 年提出上诉

要求二审，二审已于 2023 年 8 月 11 日开庭审理，等待判决。深圳中院于 2024 年 4 月 19 日判决发回福田区人民法院重审，现重审正在进行中。

(3) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司的民间借贷纠纷仲裁案件

因心海荣耀公司、心海控股公司未按期向荣耀地产清偿借款本息，荣耀地产已向深圳国际仲裁院申请仲裁。裁决心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 67,191.38 万元和对应利息（年利率为 11%，以本金 67,191.38 万元为基数，自 2022 年 8 月 4 日起计至全部借款清偿之日止；暂计 4,906.84 万元）；裁决心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司就前述第一项仲裁请求中心海荣耀公司及心海控股公司的义务及责任承担连带清偿责任；裁决全部被申请人承担荣耀地产支付的律师费人民币 120 万元；裁决全部被申请人承担本案全部仲裁费用及财产保全费用。以上金额暂合计为：72,218.22 万元。

2023 年 8 月 7 日心海方向深圳中院提起确认仲裁协议效力一案，导致仲裁院暂时中止对案件的审理，深圳中院已于 2023 年 12 月 27 日对确认仲裁协议效力一案进行了审理（听证），法院审理后已驳回被申请人的申请，该案已于 2024 年 8 月 30 日在深圳国际仲裁院开庭审理，尚待仲裁庭裁决。

(4) 关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司的股权转让纠纷仲裁案件

因心海荣耀公司未按约向深物业集团支付投资损失补偿，深物业集团已向深圳国际仲裁院申请仲裁。裁决心海荣耀公司向深物业集团支付投资损失补偿人民币 170,556,833.33 元；裁决四川信托公司不享有登记在其名下的深圳市荣耀房地产开发有限公司 1%股权，确认心海荣耀公司为该 1%股权的实际所有人；裁决心海荣耀公司将其实际持有的深圳市荣耀房地产开发有限公司 31%股权质押登记给深物业集团；裁决四川信托公司配合办理前述第三项仲裁请求中深圳市荣耀房地产开发有限公司 1%股权质押登记手续；裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担深物业集团支付的律师费人民币 780,000 元；裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担本案全部仲裁费用及财产保全费用；以上金额暂合计为：171,336,833.33 元。

2024 年 4 月 12 日收到仲裁裁决，裁定心海荣耀向深物业支付投资损失补偿人民币 5000 万元；心海荣耀将其持有荣耀地产 30%股权质押登记给深物业；心海荣耀补偿深物业律师费人民币 150,000 元、保全费人民币 3,000 元、保全保险费人民币 41,120.84 元、仲裁费人民币 658,188.60 元。2024 年 6 月 27 日，最终通过法院强制执行程序将心海荣耀 30%股权质押到集团名下并继续查封冻结，并于 2024 年 11 月 4 日在 1%股权过户至心海荣耀名下后立即进行司法冻结，最大程度保障了我方的国资权益。

(5) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司的合同纠纷诉讼案

2021 年 11 月 1 日，深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称“荣耀地产”)、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称“心海公司”)、深圳市明德信诚投资咨询有限责任公司(以下简称“明德公司”)与深圳颐年房地产开发有限公司(以下简称“颐年公司”)签订《四方协议》，约定荣耀地产协助各方将标的权益调入颐年公司指定项目，颐年公司应按照约定按期足额地向荣耀地产指定账户付款。后深圳市合正房地产集团有限公司(以下简称“合正公司”)分别出具《复函》和《付款计划函》承诺如果颐年公司未按期偿还，则合正公司向荣耀地产承担清偿责任。

因上述债务人未按时付款的行为已严重违反约定，严重损害了荣耀地产的合法权益，荣耀地产已诉至法院，要求相关债务人还剩余权益转让款人民币 65,250,598.72 元及支付逾期付款违约金 7,600,806.70 元（以欠付权益转让款本金为基数，按照日万分之三的标准暂计至 2023 年 12 月 5 日，实际应计算至清偿完毕之日）。该案已于 2024 年 7 月 5 日于龙华区人民法院开庭审理，尚待法院判决。

(6) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司借款合同纠纷案

2021 年 11 月 5 日荣耀地产与前海高端签署《垫付及代缴纳税费协议》，约定涉案《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费由前海高端承担，同日心海荣耀出具《关于承担拆迁补偿相关税费的承诺函》，承诺为前海高端支付《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费的义务提供连带保证责任担保。

为尽快推进项目开发进度，降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失，荣耀地产同意心海方申请，分别于 2021 年 7 月 20 日、2022 年 1 月 26 日代前海高端垫付相关税费共计 10,720,575.27 元，截至目前心海方尚欠付利息 3,493,287.37 元（按年化 11% 的标准暂计至 2024 年 7 月 31 日，实际应计算至清偿完毕之日），各方对此无异议并于 2023 年 11 月 30 日签署《债权债务确认书》。

综上，心海方的违约行为已严重违反相关协议及承诺函的约定，荣耀地产向龙华区人民法院提起诉讼，该案已于 2025 年 3 月 6 日开庭审理，尚待法院判决。

（7）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市心海控股有限公司合同纠纷案

蚌岭项目拆迁过程中，前海高端（心海方关联公司）多次向荣耀地产致函申请提前预支拆迁服务费，并承诺愿意以荣耀地产预付的款项为本金，按实际占用预付时间（即从服务费实际预付之日起至累计拆迁面积达到 61460 平方米的时间），按年化 11% 利息向荣耀地产支付占用费。如前海高端未按期完成拆迁工作，荣耀地产有权要求心海方予以返还差额部分本金及占用费，荣耀地产同时有权对差额部分根据占用时间另行收取上述 11% 利息的 50% 罚息，心海荣耀、心海控股对上述债务承担连带支付责任。

为尽快推进项目开发进度，降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失，荣耀地产同意心海方申请，提前预付了相关拆迁服务费，截至目前心海方尚欠付拆迁服务费利息 12,376,819.89 元，各方对此无异议并于 2023 年 11 月 30 日签署《债权债务确认书》。

综上，心海方的违约行为已严重违反相关协议及承诺函的约定，荣耀地产向龙华区人民法院提起诉讼，目前已完成立案，尚待法院排期开庭。

（8）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市和润翔贸易有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司关于原深发厂有证房产过户登记税费垫付款债权债务纠纷

为加快推进蚌岭项目开发进度，2021 年 10 月 18 日，和润翔、心海荣耀向荣耀地产出具《关于垫付原深发厂有证房产过户及注销相关税费的申请函》，申请函陈述：因和润翔资金困难，申请荣耀地产代为垫付和润翔关于原深发厂有证房产过户登记产生的税费合计 1000 万元至 1500 万元左右（最终以产权登记部门核定数为准），后续由荣耀地产代和润翔偿还税费。

2021 年 11 月 5 日，心海荣耀再次向荣耀地产出具《还款承诺函》，承诺后续代和润翔归还税费及利息，并同意从观澜蚌岭等合作项目中获得的收益，可优先用于抵偿本承诺函项下的担保款项。

为尽快推进项目开发进度，降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失，荣耀地产于 2022 年 8 月 2 日同意和润翔、心海荣耀申请，代为垫付深发厂过户税费、登记费共计 2,004.28 万元，各方对此无异议并于 2023 年 11 月 30 日签署《债权债务确认书》。

截至目前，和润翔、心海荣耀一直未按照约定偿还本息至今，构成违约。该案件已于 2024 年 8 月 21 日在龙华区人民法院立案成功，尚未开庭。

（9）关于深圳宣盛实业发展有限公司的物业管理费诉讼案件

深圳市罗湖区迎春路 12 号海外联谊大厦部分属于深圳市委统战部所有，深圳市金海联物业管理有限公司经深圳市委统战部的授权管理房产。2006 年 12 月 31 日，金海联公司与深圳宣盛实业发展有限公司签订《“海外联谊大厦”物业管理协议书》，约定由宣盛公司向金海联公司提供物业管理服务、金海联公司向宣盛公司支付海外联谊大厦 1 楼部分、3-8 楼等相应楼层的物业管理费，按 5 元/平米标准。

2024 年 4 月 24 日，金海联公司收到深圳市罗湖区人民法院传票，为宣盛公司起诉金海联公司的物业服务纠纷合同案件，诉讼标的额 1,869,272 元。（为宣盛公司诉金海联公司支付海外联谊大厦 8-10 楼、31 楼物业及地下停车场的物业管理费、水电费、空调费及滞纳金等合计 1,869,272 元）

根据 2006 年签订的《“海外联谊大厦”物业管理协议》，我司需缴交的 8 楼物业管理费为按 5 元/㎡/月计算，且不包含 9-

10 楼、31 楼以及负 2 楼停车场，宣盛公司诉金海联公司按 12 元/平米/月缴交物业管理费，金海联公司不予认可。期间，金海联公司多次与宣盛公司沟通协调无果，宣盛公司仍主张金海联公司按 12 元/平米/月缴交物业管理费，因宣盛公司未能履行管理协议合同约定，且一直未提供物业管理费发票单据（按 5 元/㎡/月标准），因此，金海联公司无法支付相关物业管理费。

2024 年 6 月 13 日，深圳市罗湖区人民法院作出一审判决，判决深圳市金海联物业管理有限公司向深圳宣盛实业发展有限公司海外联谊大厦 8-10 楼按 5 元/平米标准支付自 2022 年 6 月 12 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费、水费、空调费和滞纳金共计 327,250.18 元，31 楼按 3 元/平米标准支付自 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费及滞纳金共计 91,831.89 元，总计 419,082.07 元（9-10 楼、31 楼的物业管理费依据客观事实认定）。金海联公司不服一审判决结果，提起上诉，待二审开庭。

截至 2024 年 12 月 31 日，金海联公司预计将支付 419,082.07 元(其中已按月计提空置期物业管理费 134,876.56 元)。

（10）本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2024 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,135,580.83 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

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，截至 2024 年 12 月 31 日，尚未解除担保的担保余额为 387,671,636.94 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

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

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

不适用

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

不适用

（2）其他资产置换

不适用

4、年金计划

不适用

5、终止经营

单位：元

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

其他说明：

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	租赁业务	分部间抵销	合计
营业收入	1,003,780,119.17	1,594,488,341.49	135,890,423.39		2,734,158,884.05
营业成本	843,578,721.75	1,320,671,101.86	85,764,264.72		2,250,014,088.33
资产总额	12,591,763,913.19	2,173,987,729.50	527,453,855.61		15,293,205,498.30
负债总额	10,234,673,651.40	1,657,873,902.21	170,225,988.55		12,062,773,542.16

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

不适用

(4) 其他说明

不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

不适用

8、其他

不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,345,620.53	123,156,033.99
1 至 2 年	123,067,359.04	1,024,931.55
2 至 3 年	12,649.00	716,023.90

3 年以上	96,824,380.35	96,824,380.44
3 至 4 年		9,756.09
4 至 5 年	9,756.00	112,354.95
5 年以上	96,814,624.35	96,702,269.40
合计	222,250,008.92	221,721,369.88

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	98,246,909.94	44.21%	98,246,909.94	100.00%	0.00	98,246,909.94	44.31%	98,246,909.94	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	124,003,098.98	55.79%	11,134,017.20	8.98%	112,869,081.78	123,474,459.94	55.69%	3,445,301.16	2.79%	120,029,158.78
其中：										
合计	222,250,008.92	100.00%	109,380,927.14	49.22%	112,869,081.78	221,721,369.88	100.00%	101,692,211.10	45.86%	120,029,158.78

按单项计提坏账准备：98,246,909.94

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	93,811,328.00	93,811,328.00	100.00%	涉及诉讼，无法收回
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	54,380.35	54,380.35	100.00%	账龄较长，预计无法收回
深圳特威实业有限公司（晨辉大厦）	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	账龄较长，预计无法收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,544,640.54	1,544,640.54	1,544,640.54	1,544,640.54	100.00%	涉及诉讼，无法收回
合计	98,246,909.94	98,246,909.94	98,246,909.94	98,246,909.94		

按组合计提坏账准备：11,134,017.20

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

信用风险特征组合	111,877,321.85	11,134,017.20	
政府款项组合	12,125,777.13		
合计	124,003,098.98	11,134,017.20	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	98,246,909.94					98,246,909.94
按组合计提坏账准备	3,445,301.16	7,688,716.04				11,134,017.20
合计	101,692,211.10	7,688,716.04				109,380,927.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 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：元

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	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市福田人才安居有限公司	109,392,112.37		109,392,112.37	49.22%	10,939,211.24

深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05		93,811,328.05	42.21%	93,811,328.05
深圳市福田区政府物业管理中心	12,125,777.13		12,125,777.13	5.46%	
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00		2,836,561.00	1.28%	2,836,561.00
深圳市飞煌实业有限公司	769,919.05		769,919.05	0.35%	769,919.05
合计	218,935,697.60		218,935,697.60	98.52%	108,357,019.34

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,279,938,165.85	4,489,713,785.01
合计	4,279,938,165.85	4,489,713,785.01

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,225,127.00	2,555,194.00
代扣代缴款项	24,068.13	39,020.00
外部往来款	136,954,520.92	134,608,516.50
对子公司的往来款项	4,169,668,944.36	4,383,952,304.98
合计	4,308,872,660.41	4,521,155,035.48

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,169,820,435.08	4,378,155,691.40
1 至 2 年	97,134.37	336,882.00
2 至 3 年		35,449.05
3 年以上	138,955,090.96	142,627,013.03
3 至 4 年	35,449.05	69,600.00
4 至 5 年	69,600.00	
5 年以上	138,850,041.91	142,557,413.03
合计	4,308,872,660.41	4,521,155,035.48

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

				例					例	
按单项计提坏账准备	129,990,664.21	3.02%	19,987,454.18	15.38%	110,003,210.03	127,631,562.61	2.82%	22,485,536.08	17.62%	105,146,026.53
其中：										
按组合计提坏账准备	4,178,881,996.20	96.98%	8,947,040.38	0.21%	4,169,934,955.82	4,393,523,472.87	97.18%	8,955,714.39	0.20%	4,384,567,758.48
其中：										
合计	4,308,872,660.41	100.00%	28,934,494.56	0.67%	4,279,938,165.85	4,521,155,035.48	100.00%	31,441,250.47	0.70%	4,489,713,785.01

按单项计提坏账准备：19987454.18

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深业地产发展有限公司	111,203,099.25	6,057,072.72	113,562,200.85	3,558,990.82	3.13%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00%	长期未能收回
香港恒跃发展有限公司（物耀公司）	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00%	长期未能收回
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	长期未能收回
上海裕通房地产有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00%	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	2,361,847.46	2,361,847.46	2,361,847.46	2,361,847.46	100.00%	长期未能收回
合计	127,631,562.61	22,485,536.08	129,990,664.21	19,987,454.18		

按组合计提坏账准备：8,947,040.38

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	151,490.72	4,544.71	3.00%
1-2 年（含 2 年）	97,134.37	9,713.44	10.00%
2-3 年（含 3 年）			
3-4 年（含 4 年）	35,449.05	17,724.53	50.00%
4-5 年（含 5 年）	69,600.00	55,680.00	80.00%
5 年以上	8,859,377.70	8,859,377.70	100.00%
合计	9,213,051.84	8,947,040.38	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减	整个存续期预期信用损失（已发生信用减	

		值)	值)	
2024 年 1 月 1 日余额	9,001,751.08		22,439,499.39	31,441,250.47
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	-10,767.96			-10,767.96
本期转回	-43,942.74		-2,567,058.54	-2,611,001.28
其他变动			115,013.33	115,013.33
2024 年 12 月 31 日余 额	8,947,040.38		19,987,454.18	28,934,494.56

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	31,441,250.47	-2,506,755.91				28,934,494.56
合计	31,441,250.47	-2,506,755.91				28,934,494.56

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提 比例的依据及其合理 性
------	---------	------	------	-----------------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
东莞市物合置业有限公司	内部往来款	2,113,760,170.00	1 年以内	49.05%	
深圳市光明物合置业有限公司	内部往来款	1,214,000,000.00	1 年以内	28.17%	
扬州市物合置业有限公司	内部往来款	737,560,098.36	1 年以内	17.12%	
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	内部往来款	41,740,134.29	1 年以内	0.97%	
深业地产发展有限公司	内部往来款	113,562,200.85	5 年以上	2.64%	3,558,990.82
合计		4,220,622,603.50		97.95%	3,558,990.82

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,356,325,401.10	65,834,000.00	1,290,491,401.10	1,356,325,401.10	65,834,000.00	1,290,491,401.10
对联营、合营企业投资	287,171,419.66	18,983,614.14	268,187,805.52	103,041,364.69	18,983,614.14	84,057,750.55
合计	1,643,496,820.76	84,817,614.14	1,558,679,206.62	1,459,366,765.79	84,817,614.14	1,374,549,151.65

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93						35,552,671.93	
深圳市物合产业投	44,950,000.00						44,950,000.00	

资发展有限公司								
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	195,337,851.23						195,337,851.23	
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
深圳市深物业商业运营有限公司	63,509,120.32						63,509,120.32	
湛江深圳物业发展有限公司								
深业地产发展有限公司		15,834,000.00						15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司		50,000,000.00						50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司	508,000,000.00						508,000,000.00	
东莞市物合置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
深圳市光明物合置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
深圳市物合城市更新有限公司	236,641,757.62						236,641,757.62	
扬州市物合置业有限公司	33,500,000.00						33,500,000.00	
合计	1,290,491,401.10	65,834,000.00					1,290,491,401.10	65,834,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
深圳物业吉发仓储有限公司	48,065,818.51				184,290,782.47						232,356,600.98	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	7,050,937.33				-1,311,866.11						5,739,071.22	
小计	55,116,755.84				182,978,916.36						238,095,672.20	
二、联营企业												
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14										18,983,614.14
中建科工集团智慧停车科技有限公司	28,940,994.71				1,244,593.63			93,455.02			30,092,133.32	
小计	28,940,994.71	18,983,614.14			1,244,593.63			93,455.02			30,092,133.32	18,983,614.14
合计	84,057,750.55	18,983,614.14			184,223,509.99			93,455.02			268,187,805.52	18,983,614.14

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	46,400,327.60	47,304,177.17	1,036,514,608.68	790,579,825.41
其他业务	17,813,588.70		17,294,746.27	
合计	64,213,916.30	47,304,177.17	1,053,809,354.95	790,579,825.41

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	64,213,916.30	47,304,177.17						
其中：								
房屋租赁业务	64,213,916.30	47,304,177.17						
按经营地区分类								
其中：								
深圳	64,213,916.30	47,304,177.17						
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								

按销售渠道分类								
其中:								
合计	64,213,916.30	47,304,177.17						

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

5、投资收益

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	184,223,509.99	4,339,433.24
处置长期股权投资产生的投资收益		757,435,475.21
合计	184,223,509.99	761,774,908.45

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位: 元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	44,657,387.86	主要为收到投资性房地产征收补偿款

计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,099,426.89	
债务重组损益	-54,026.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,288,158.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	184,906,343.25	主要为根据收益法确定的合营企业投资收益
减：所得税影响额	9,424,345.24	
少数股东权益影响额（税后）	137,565.58	
合计	213,759,061.33	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☒适用 ☐不适用

主要为合营企业收到房屋征收补偿款，并根据收益法确认投资收益。此补偿款不具有可持续性。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-28.00%	-1.8705	-1.8705
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-33.37%	-2.2291	-2.2291

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他

不适用