



# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 2022 年年度报告

（公告编号：2023-02）

2023 年 03 月

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	3
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理 .....	35
第五节 环境和社会责任 .....	52
第六节 重要事项 .....	54
第七节 股份变动及股东情况 .....	65
第八节 优先股相关情况 .....	71
第九节 债券相关情况 .....	72
第十节 财务报告 .....	73

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.61 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 释义

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日决定以新设合并的方式成立深圳市投资控股有限公司，本次新设合并中被合并方包括公司原控股股东深圳市投资管理公司和深圳市建设投资控股公司。本次被合并方深建投持有深物业 323,796,324 股股份，深投管持有深物业 56,582,573 股股份，上述股份合计占深物业总股本的 63.82%。</p> <p>公司于 2018 年 10 月 19 日收到实际控股股东深投控通知，深投控已取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，至此，深投控股权过户工作已完成，公司控股股东变更为深投控。</p> <p>公司于本报告期内控股股东无变更。</p>

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区莲花街道福新社区福田区福中三路与鹏程一路交汇处西南广电金融中心 16A、B、C、D、E、F
签字会计师姓名	陈子涵，钟钦方

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2022 年	2021 年		本年比上年增 减	2020 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入 (元)	3,708,669,046. 85	4,491,965,643. 71	4,911,120,528. 33	-24.48%	4,104,374,646. 02	4,437,897,011. 98
归属于上市公司股东的净利润 (元)	537,664,698.69	1,003,969,842. 33	1,025,380,909. 03	-47.56%	798,572,121.74	796,641,256.96
归属于上市公司股东的扣除	390,440,612.64	983,778,096.90	983,778,096.90	-60.31%	788,377,322.39	788,377,322.39

非经常性损益的净利润(元)						
经营活动产生的现金流量净额(元)	105,233,103.86	1,813,313,008.58	1,828,979,752.45	105.75%	385,497,782.12	363,576,236.57
基本每股收益(元/股)	0.9022	1.6846	1.7205	-47.56%	1.3399	1.3367
稀释每股收益(元/股)	0.9022	1.6846	1.7205	-47.56%	1.3399	1.3367
加权平均净资产收益率	12.37%	24.69%	24.49%	-12.12%	23.47%	22.53%
	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减	2020 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	15,800,287,610.40	14,581,897,151.76	14,835,846,843.78	6.50%	12,207,356,912.54	12,487,193,847.17
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,412,555,547.97	4,486,110,790.39	4,590,052,057.75	-3.87%	3,727,917,440.03	3,860,098,688.11

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,255,811,600.03	732,488,240.21	1,151,996,154.28	568,373,052.33
归属于上市公司股东的净利润	219,440,470.15	31,361,687.56	204,943,064.95	81,919,476.03
归属于上市公司股东	226,479,051.98	30,171,559.07	185,140,024.51	-51,350,022.92



的扣除非经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-762,389,016.83	366,394,785.74	355,799,959.69	145,427,375.26

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	175,644,543.02	-62,170.29	-322,603.77	主要是收到土地收地补偿
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	10,633,227.34	23,923,655.59	7,100,657.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	132,289.35			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	9,596,148.16	21,251,005.70	-1,930,864.78	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	70,578.79		-2,396,947.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,300.91			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			19,900.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,448,235.99	2,915,682.88	9,089,508.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	277,896.27	169,262.03	94,284.37	
减：所得税影响额	51,525,180.31	6,749,597.21	3,470,226.55	
少数股东权益影响额（税后）	54,953.47	-154,973.43	-80,226.22	
合计	147,224,086.05	41,602,812.13	8,263,934.57	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

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

#### (一) 宏观经济形势及行业发展现状

2022 年中国经济受美联储加息、世界百年变局等影响，国内需求收缩、供给冲击，预期转弱三重压力导致经济下行压力增大。在需求端、供给端政策及信贷环境不断优化的前提下，尽管多个监管部门连续释放利好消息，短期房地产市场调整压力仍在。为防范房地产领域风险，“稳增长”背景下相关地产政策持续发力。3 月，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议并提出向新发展模式转型的配套措施。报告期内，“房住不炒”与“三稳”的房地产政策调控主基调不变，多部委对房地产行业发声，部分城市相继出台新政促进房地产市场平稳发展。

**全年销售市场整体低位运行，销售规模、开发投资、及土地供求均持续下行。**据国家统计局数据，2022 年全年商品房销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%，销售金额 133308 亿元，同比下降 26.7%。具体来看，新建住宅、二手住宅价格方面，上半年整体呈横盘态势，下半年均走势疲弱，价格持续下跌。综合来看，重点 100 城新房成交同比下降近四成，为 2015 年以来最低水平。

**新开工走弱，开发投资持续回落。**全年开发投资完成额 132895 亿元，同比下降 10%。4 月开始进入负增长，房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。2022 年全年新开工面积 120587 万平方米，同比下降 39.4%，单月新开工面积自 4 月起连续 8 个月同比下降超过 35%，是 2016 年以来最大跌幅。全年全国房屋施工面积 904999 万平方米，同比下降 7.2%。全国房屋竣工面积 86222 万平方米，同比下降 15%。

**拿地力度放缓，供求规模均降至近十年同期最低水平。**房企整体拿地力度放缓，全年土地成交价款 9166 亿元，同比下降近 50%，购置土地面积 10052 万平方米，同比下降 53.4%。受房地产市场持续调整，房企资金承压影响，市场表现分化，地方国资托底现象明显。政府推地及房企拿地意愿均不足，成交面积同比下降 31.25%。为缓解土拍市场整体低迷表现，4 月开始政策进入实质性宽松期，各地方政府持续优化土拍规则、释放优质地块，以提高房企竞拍积极性，以改善流拍撤牌情况，但各地土地市场情绪普遍低位徘徊，溢价率仅 3.0%，流拍撤牌率 20.3%。

**政策助力，但资金面未见明显改善。**5 月，证监会、深交所及银保监会的相关会议及通知中提及要支持房地产企业合理融资需求。6 月，中国人民银行、外汇局提出需及时校正金融机构的过度避险行为，保持房地产融资平稳。银行按揭贷款放款速度持续加速，但经济修复速度的不确定性仍对购房者信心产生负面影响，个人按揭贷款 2.38 万亿元，下降 26.5%。房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响，据国家统计局数据，全年房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。下半年以来，中央及各部委连续释放维稳信号，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但年末到位资金增速仍表现不佳，信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程，按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。

#### (二) 行业政策环境

2022 年，坚持“房住不炒”仍是地产调控主基调，房地产政策进入全面宽松周期，监管部门连续出台利好政策，惠及需求端及企业端，且政策力度不断加码，为地方因城施策释放空间。年初开始，需求端政策持续调整，下半年多项重磅政策落地，对于供给端政策支持力度明显加大。综合来看，2022 年房地产行业政策有三点核心：一是给予房企融资支持，缓解房企资金压力；二是为个人购房信贷提供支持，带动市场销售恢复；三是“保交楼”提振市场情绪，提升购房者信心。

**需求端集中于优化升级限购限贷政策。**(1) 降低首付比例、松绑限购限售政策。1 月，国家发改委发布关于促进消费工作的通知，支持商品房市场更好满足购房者合理住房要求，支持因城施策。2 月，多个城市发布宽松政策，从降低首付比例和房贷利率、放宽公积金贷款要求、发放购房补贴，到放款限购、限贷等“五限”政策；(2) “房住不炒”基调下，加强信贷监管，严查资金违规流入房地产市场，防经营贷入市；(3) 新建住宅销售价格初步筑底。二季度起，一线城市商品住宅销售价格环比维持平稳，二、三线城市价格基本筑底企稳。(4) 连续降息，释放利好。5 月，央行、银保监会明确首套住房商业性个人住房贷款利率下线调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。9 月末，对部分城市阶段性放款首套住房商业性个人住房贷款利率下限；5 年以上公积金贷款利率降至 3.1%。

**供给端集中于土地和金融政策。**（1）土地方面，2022 年供地计划完成率偏低。各地方政府积极优化调整土拍规则及土地供应结构吸引房企竞拍，央企国企成为拿地主流、一些地方城投平台也不断涌现出来，民营企业则限于信用挑战和资金压力，无力在投资端有大的作为，投资几乎暂停；（2）政策方面，11 月初，央行和银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等六方面，共计 16 条具体举措。11 月末，证监会明确上市房企股权融资方面调整优化 5 项措施，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市企业再融资等。全年银保监会等金融监管机构以政策放松为主，各地政府、住建部门为保交付加强监管。

2022 年，全国各省市发布房地产调控政策超千条，达到近年峰值。房地产市场调控政策不断完善升级，政策自 4 月以来节奏加快和力度明显加大。展望 2023 年，中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变，实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下，一线城市政策优化空间较大，房企融资链条有望进一步通畅，“保交楼”仍是侧重点，楼市回暖可期。

### （三）区域市场格局

从区域市场看，2022 年，深圳经济保持韧性，针对房地产行业继续保持调控加码、伴随“保交楼”、首套房贷利率下降等因素，帮助恢复市场信心。年初，深圳出台《深圳市住房发展“十四五”规划》，计划 5 年内供应商品住宅 35 万套、公共住房 54 万套。“金九银十”，深圳 9 月、10 月成交的新房住宅数量连续两月超 3000 套，超过上半年平均水平。10 月末，财政部发布《关于支持深圳探索创新财政政策体系与管理体制的实施意见》，其中提及中央财政加大推动深圳住房供需问题解决的支持力度。深圳作为改革开放的排头兵，再一次在国家重大的房地产战略转型决策中扮演重要角色。

### （四）公司所面临的形势与任务

从深物业集团来看，在建项目的诸多难点、痛点和堵点已基本打通，具备齐头并进大干快上的条件；当期投入大、产出少的紧缺态势预计将延续到 2023 年下半年甚至年底。因此项目建设、销售回款、资本放大成为 2023 年重中之重的中心工作，项目执行能力、去化周转能力和运营管理能力依旧成为制约集团中长期发展的决定性因素。

### （五）公司所处行业地位

深物业集团与深圳改革开放相伴而生，深耕房地产和物业管理等领域近四十载，综合实力和品牌影响力不断攀升，行业地位逐年提高，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内，公司荣获“2022 深圳 500 强企业”称号，位列第 187 位；公司下属国贸物业荣获“2022 中国产业园区物业服务领先企业”、“2022 年中国物业服务企业综合实力 100 强”、“2022 年中国国有物业服务企业综合实力 50 强”、“2022 年中国物业服务品牌特色企业-全球领先的物业管理生态运营商”；深圳国际贸易中心大厦位列深圳市人民政府公布的第一批深圳市历史建筑名录、深圳国际贸易中心历史陈列入选国家档案局 2021 年度全国经济科技档案资源开发利用案例等多项荣誉，彰显了公司的综合实力，体现了行业、客户和政府部门对公司综合实力的高度认可。

报告期内，面对房地产行业形势变化，公司以稳健的经营状况和良好的财务状况获得比较优势，抓住土地市场机会，携手扬州旅发置业有限公司，成功竞得扬州瘦西湖科创城项目第一批、第二批地块，作为集团第一个异地“产城融合”项目，是集团继续深耕长三角区域、拓展土地储备、进一步推动集团“十四五”可持续发展的强劲保障。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

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

### （一）主要业务概述

深物业集团成立于 1982 年，公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985 年 8 月改名为深圳市物业发展总公司，1988 年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990 年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992 年 3 月，公司股票（深物业 A/B，000011/200011）正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共荣，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺奋进，走在

前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新阶段，公司审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

2022 年恰逢深物业集团成立 40 周年、上市 30 周年。四十年风雨兼程、四十年砥砺奋进，深物业集团参与和见证了深圳这座城市的快速崛起，实现了从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越。2022 年也是深物业集团业绩周期性调整的第一年，报告期内，面对房地产深度调控等因素的叠加影响，公司迎难而上，围绕产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资等四大业务板块持续发力，谋求通过“主业延伸、边缘突破”进一步巩固和凸显集团产品和服务的产城融合优势和全产业链优势。

### 1. 产城空间开发

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

### 2. 物业管理服务

公司物管板块以国贸物业为平台，国贸物业作为国家首批物业管理一级资质企业，历经三十多年发展，已成为具备多元业务能力和科技实力的国内一流物业服务供应商，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，在管项目遍布全国，业务辐射华南、西南、华东、华北等全国各个地区以及越南中越合作区。现有业务已涵盖产业园区、文旅景区、政府机关、轨道交通、住宅、医院、学校、酒店等各种业态，正布局进入基层社会治理领域，协同政府营造安全、和谐、文明、有序的城市环境，基本形成多业态综合发展的良好格局。国贸物业下设 20 余家子公司，以总部各职能部门为平台，积极构建“市场、赋能、监管”三大中心，形成专业业态公司、专业公司、外地公司三大模块的业务中心、利润中心，以持续、有效实现“1+1>2”的协调发展新格局。报告期内，国贸物业通过自主拓展和收并购，物业管理总面积突破 3500 万平方米，其中产业园区在管面积超 1000 万平方米，高端产业园区运营管理规模将继续跻身国内产业园区运营管理第一梯队。

### 3. 产业生态运营

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

### 4. 其他业务

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

## （二）公司 2022 年经营情况

2022 年是“十四五”承上启下的关键之年，也是集团成立四十周年，上市三十周年的重要年份。公司紧紧围绕落实年初制定的重点工作部署，立足“长期有目标，中期有预期，短期见成效”，促进整体效益实现长期可持续发展。地产公司以扩容提速为牵引，在项目拓展上下功夫求突破；物管公司以战略转型为导向，提升赋能价值和品牌价值；商业运营公司以提

质增效为目标，持续创新运营管理模式，各业务板块保持了平稳健康的发展态势。报告期内，集团总资产规模约 158 亿，全年营业收入超 37 亿元，利润总额超 7.5 亿元，总体完成年度主要经济指标。

**一是产城空间开发板块业绩突出，项目拓展卓有成效。**房地产业务全年实现营业收入 19.14 亿元，占总营收比重为 51.6%。报告期内，一方面，集团积极主动投身激烈的土拍市场，成功竞得扬州瘦西湖科创城产城融合项目一、二批次地块，增加集团土地储备约 23 万平方米。该项目为集团未来可持续发展、深耕长三角区域、强化产城战略布局提供了坚实的保障。另一方面，持续强化节点目标和资源保障协同，集团成本、设计、工程等各业务线条坚持市场化的管理理念，高度协同配合，全盘统筹牵引项目建设，提前谋划开展了项目方案设计、招标采购、目标成本确定、现场施工等系列工作，实现蚌岭、光明、虎门、扬州四个项目高效有序开发，房地产项目开发全过程的精细化管控体系已基本成型。此外，观澜蚌岭项目作为公司以市场化方式落地龙华观澜片区的第一个产城综合体项目，已取得一、二期实施主体确认，完成二期总承包工程定标、示范区方案等工作，项目开发从前期工作逐步转向实质性施工及销售阶段。御品峦山、天俊工业园、宝路地块、福源工业区、惠阳淡水、徐州二期等项目也已取得突破性进展。

**二是物业管理板块稳中有增，继续加快市场拓展力度。**物业管理业务全年实现营业收入 16.67 亿元，占总营收比重为 44.95%，仍为集团第二大营收来源，且比重有所上升。报告期内，积极开展物业管理项目拓展工作，在管面积突破 3500 万 m<sup>2</sup>，荣获了“2022 中国物业服务企业综合实力 100 强”等荣誉称号，品牌价值和美誉度不断提升。国贸科技园经营业绩超过承诺净利润近 2800 万元，成功兑现并购三年业绩承诺，五家新并购企业的管理权切换和融合工作也平稳有序，并首次承接了系统内酒店、体育场馆等多元业态。同步开展在管项目盘点及盈亏分析，制定系列提质增效举措，为后续项目的获取及运营提供科学的、可供借鉴的经验和模式。积极推动产业链上下游并购，战略入股中建科工集团智慧停车公司，同时国贸云 2.0 数字化平台一期也已顺利建设落地，进一步推动物管板块的数字化、智慧化转型。此外，多措并举提高人工效能，探索建立市场化拓展激励机制，试行《市场拓展奖励管理办法》等制度，并积极推进安保业务协同及薪酬费用化工作。

**三是产业生态运营及其他板块提质增效，培育核心运营能力。**租赁运营业务全年实现营业收入 1.28 亿元，占总营收比重为 3.45%。近年来，公司多措并举加快转型升级，探索建立增量分享机制、加大项目拓展力度等措施，推动目前单纯的租赁业务向商业运营模式转型，助力实现产业生态运营板块发展壮大。报告期内，产业运营板块通过资产提质增效、探索建立增量分享机制等措施，多路径培育核心运营能力。全力以赴稳租户、稳租金、稳预期，物业出租率约 94.9%，租金收缴率约 97.3%，并主动落实减免租政策要求，累计减免租金约 5036 万元，惠及租户 705 家，充分彰显国有企业的责任担当；坚持提质增效为核心，加快推进存量资产改造升级、盘活利用，现阶段 17 项低效资产处置完毕后，预估将增加收益约 5500 万元。产业招商方面，年内发布集团《产业运营白皮书》，多渠道有序构建“1+2+3+N”的产业战略体系，探索深物业特色的产业发展策略，全力推进蚌岭项目、扬州项目、国贸商场升级等招商工作。

#### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
扬州市 GZ342 地块	扬州市邗江区平山乡	商住	195,633	305,496.40	招拍挂	67.00%	83,535.29	55,968.64
扬州市 GZ399 地块	扬州市邗江区平山乡	商住	35,979	64,762.20	招拍挂	67.00%	17,917.54	12,004.75

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
惠阳淡水土地	1.77	4.25	4.25

海口红旗镇土地	15.80	-	-
总计	17.57	4.25	4.25

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳市	福汇华苑	福田区	住宅	100.00%	2018.12	在建	主体已完成竣工备案,精装修工程已完成竣工验收	4,274	33,430	0	0	91,133.00	77,396.00
深圳市	观澜蚌岭项目	龙华区	住宅、商业公寓、产业	69.00%	2020.10	在建	一期在办理用地审批相关手续,二期土方、基坑支护及桩基础施工中,部分地块在进行主体工程施工	68,298	433,640	0	0	694,150.00	468,620.22
深圳市	御棠上府	光明区	住宅	100.00%	2022.03	在建	工程桩已全部完成,地下室正负零已完成,主体建至地上4层	14,901	81,960	0	0	258,818.56	179,227.88
东莞市	滨海港湾花园	虎门镇	住宅	100.00%	2022.03	在建	地下室已封顶,主体已施工完正负零楼板,塔楼大面积施工至6层	51,687	113,713	0	0	321,173.93	236,156.79
扬州市	扬州瘦西湖项目	平山乡	产业、办公、住宅	67.00%	2023.03	拟建	-	231,612	370,258	0	0	377,479.00	86,396.63
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100.00%	2019.03	已竣工	100.00%	31,537	22,795	22,795	22,795	24,700.00	22,964.00

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳市	金领假日公寓	福田区福田南路与滨河路交汇处	住宅、单身公寓、商业	100.00%	133,800.60	125,231.07	119,004.99	12,479.71	110,446.58	119,004.51	18,643.91	159,276.00
扬州市	湖畔御景园一期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	36,141.28	48,870.98	43,023.81	200.94	77.30	43,023.81	200.94	70.92

徐州市	半山御景二期	铜山区华山路6号	住宅	100.00%	22,794.76	21,720.72	21,720.72	-	-	21,660.46	21,660.46	25,308.38
东莞市	松湖朗苑	东莞大朗镇	住宅、商业	100.00%	147,139.96	140,911.00	140,911.00	108.00	88.34	149,349.84	108.00	84.13
扬州市	湖畔御景二期	瘦西湖路与邗沟路交汇处	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	56,935.75	73,121.96	70,050.02	1,716.05	2,481.69	70,030.91	1,716.05	2,339.25

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m <sup>2</sup> )	累计已出租面积(m <sup>2</sup> )	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3,967.05	3,967.05	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1,609.42	1,609.42	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1,600.00	1,600.00	100.00%
东湖公寓	深圳市	长租公寓	100.00%	8,253.80	6,163.71	74.68%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4,152.47	1,534.30	36.95%
福民综合楼	深圳市	商业、公寓	100.00%	5,899.00	4,771.92	80.89%
文锦渡口岸大楼 A 座	深圳市	写字楼	75.00%	5,884.30	5,619.30	95.50%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9,313.78	9,313.78	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1,414.00	1,414.00	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6,494.00	6,494.00	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1,702.70	1,652.70	97.06%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	567.56	567.56	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5,787.22	5,787.22	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1,417.15	1,417.15	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	1,782.00	1,782.00	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3,149.03	2,385.42	75.75%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14,888.76	12,344.33	82.91%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2,095.87	1,925.47	91.87%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1,146.81	1,146.81	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	7,106.95	6,869.19	96.65%
莲花北村 48 栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1,000.34	1,000.34	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1,939.56	1,939.56	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2,277.90	2,240.73	98.37%
育新学校二号招待所	深圳市	招待所	75.00%	3,000.00	3,000.00	100.00%
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1,306.82	922.44	70.59%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	47,131.40	47,131.40	100.00%



同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76,886.26	73,408.48	95.48%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10,396.64	10,396.64	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9,514.30	9,434.30	99.16%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9,020.07	8,208.79	91.01%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5,700.00	5,700.00	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7,471.36	7,471.36	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4,599.72	4,552.84	98.98%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3,044.00	3,044.00	100.00%
百货广场	深圳市	办公	33.00%	12,751.15	12,751.15	100.00%
南方证券大厦	深圳市	办公	33.00%	8,809.80	2,194.82	24.91%
桑达工业区 409 栋	深圳市	厂房	33.00%	3,309.20	3,309.20	100.00%
免税单身公寓	深圳市	公寓	33.00%	3,440.12	3,440.12	100.00%
向富楼	深圳市	商业	33.00%	3,109.40	3,109.40	100.00%

#### 土地一级开发情况

适用 不适用

#### 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	3,809,915,668.00	4%-6%	126,500,000.00	2,999,400,000.00	523,600,000.00	160,415,668.00
合计	3,809,915,668.00	4%-6%	126,500,000.00	2,999,400,000.00	523,600,000.00	160,415,668.00

#### 发展战略和未来一年经营计划

2023 年度，在宏观经济面临“三重压力”的大环境下，面对传统房地产市场总体下行的发展趋势，深物业集团将积极寻找战略突围方向，全面对接协同国资系统重大战略导向，紧紧抓住存量资产价值管理和产业生态运营服务核心环节，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资为主的四大业务，以新发展理念指引高质量发展。

土地储备方面，通过市场竞争和资本运作实现扩张扩容，继续聚焦粤港澳大湾区、长三角等经济发展潜力区域，积极通过市场化招拍挂、产业勾地、城市更新、项目合作等多种方式促成项目尽快落地；项目开发方面，实现节点建设和销售回款双提速双促进，2023 年将聚焦在建项目设计管理和报批报建工作，高质量高水准呈现各项目示范区和昭示面形象，在保证质量、安全和环保基础上，全面推进项目建设，通过主动作为和确定性工作来应对不确定性市场形势，紧紧围绕“现金流入”核心目标精准发力、持续用力，继续在“提速、放大、赋能、见效”上下硬功夫做好文章，通过集团本部统筹开发经营业务，进一步深化平台公司的管理功能，在产品策划、项目操盘、加速去化、集中采购等方面，持续提升开发能力、建立标准统一、深化精益管理，进一步做大做强集团地产板块的整体优势。一是统筹做好重大复杂项目开发。加速推进虎门滨海港湾项目、光明御棠上府项目、观澜蚌岭城市更新项目及扬州项目开发建设，积极推进福昌二期精装修竣工验收。二是推进城市更新项目前期工作，保障未来业绩。坪山天俊工业园项目力争完成拆迁备忘录与拆赔协议签约，福源工业区项目力争完成更新单元范围划定、单位变更、计划立项、专规编制等工作。三是加强营销操盘能力，确保完成销售目标。把握市场机遇，积极推进虎门、光明、蚌岭项目住宅销售去化，完成福昌二期交付等工作。

详见 2022 年年度报告全文第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”。上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对 2023 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

#### 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2022 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,131,041.58 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

#### 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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

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

### 三、核心竞争力分析

**品牌和文化沉淀优势：**深物业集团作为深圳市属国企，历经 40 年波澜壮阔、开拓进取的发展历程，逐步形成以房地产开发为主营产业，涉及城市更新、物业管理、资产运营、产业投资等多元化发展格局，承载着改革开放国贸精神的“深物业”品牌价值和综合实力得到市场的高度认可，公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长。“敢为人先、变革图强”这一企业文化与攻坚克难的“拓荒牛”精神的结合化作行动指南推动深物业集团从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越。

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

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

**产城融合优势：**公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，从最早的国贸大厦城市综合体、皇岗口岸片区开发到观澜蚌岭城市更新项目大型产城综合体项目开发运营，深物业集团产城综合体特色开发产品优势已经凸显，后续随着一系列城市更新项目和产业勾地项目的落地推进，产城综合体优势将进一步巩固和增强。

**世界五百强控股子公司的优势：**公司的控股股东深圳市投资控股有限公司，一直致力于打造国际一流的国有资本投资运营公司和金融控股集团，目前已发展成为以科技金融、科技园区、新兴产业和高端服务业为主业的国有资本投资公司，2022 年以营业收入 2425 亿元人民币的成绩位列世界五百强第 372 位，较 2021 年上升 24 位，依托控股股东在科技园区的全产业链优势，公司积极转型升级，聚焦产城综合体开发建设，发展前景更加广阔。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,708,669,046.85	100.00%	4,911,120,528.33	100.00%	-24.48%
分行业					
房地产	1,913,674,526.31	51.60%	3,131,113,534.70	63.76%	-38.88%
物业管理	1,666,961,878.32	44.95%	1,603,746,855.20	32.66%	3.94%
租赁运营	128,032,642.22	3.45%	176,260,138.43	3.59%	-27.36%
分产品					
房地产	1,913,674,526.31	51.60%	3,131,113,534.70	63.76%	-38.88%
物业管理	1,666,961,878.32	44.95%	1,603,746,855.20	32.66%	3.94%
租赁运营	128,032,642.22	3.45%	176,260,138.43	3.59%	-27.36%
分地区					
深圳	3,122,667,234.12	84.20%	4,465,808,268.81	90.93%	-30.08%
其他	586,001,812.73	15.80%	445,312,259.52	9.07%	31.59%
分销售模式					

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	1,913,674,526.31	433,443,568.87	77.35%	-38.88%	0.22%	-8.84%
物业管理	1,666,961,878.32	1,441,477,771.44	13.53%	3.94%	10.53%	-5.15%
分产品						
房地产	1,913,674,526.31	433,443,568.87	77.35%	-38.88%	0.22%	-8.84%
物业管理	1,666,961,878.32	1,441,477,771.44	13.53%	3.94%	10.53%	-5.15%

分地区
分销售模式

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

适用 不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产开发	销售量	平方米	14,396.70	37,622.78	-62.00%
	生产量	平方米	495,583.11	262,098.00	89.00%
	库存量	平方米	28,008.22	35,157.25	-20.00%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

由于推售量减少和市场下行等原因，公司的销售量有所降低；由于多个房地产项目开工，公司的生产量有所增加。

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		433,443,568.87	21.90%	432,501,558.96	23.67%	-1.77%
物业管理		1,441,477,771.44	72.85%	1,304,193,657.50	71.37%	1.48%
租赁运营		103,856,280.91	5.25%	90,687,606.72	4.96%	0.29%

说明

无。

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见本报告第十节财务报告 八、合并范围的变更。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

## 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	410,823,986.62
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.08%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	8.18%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人 1	303,186,237.98	8.18%
2	法人 2	46,010,450.34	1.24%
3	法人 3	24,265,146.78	0.65%
4	法人 4	20,413,436.28	0.55%
5	自然人 1	16,948,715.24	0.46%
合计	--	410,823,986.62	11.08%

## 主要客户其他情况说明

□适用 不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	476,983,727.17
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	33.50%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	8.11%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额
1	法人 1	237,055,828.36	16.65%
2	法人 2	115,448,234.35	8.11%
3	法人 3	77,574,607.34	5.45%
4	法人 4	25,617,258.95	1.80%
5	法人 5	21,287,798.17	1.50%
合计	--	476,983,727.17	33.50%

## 主要供应商其他情况说明

□适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
--	--------	--------	------	--------

销售费用	53,541,997.78	73,372,016.02	-27.03%	支付的销售代理费用减少所致
管理费用	329,991,655.74	323,975,355.61	1.86%	
财务费用	50,571,183.83	5,361,667.33	843.20%	利息收入减少所致
研发费用	3,244,129.11	2,171,797.80	49.38%	2021年9月收购设施之家所致

#### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
PMS 物业管理系统	为了满足综合物业管理公司以及专业物业服务商的管理需求。	已交付	全面支持物业的工程、客服、环境、安全、秩序、品质等各类项目级的业务，以及集团管控层面的业务，具体功能模块包括任务管理、计划管理、需求管理、收费管理、物料库存、品质管理、人员管理等功能，并提供内部的PC端和APP端，以及客户的小程序端。决策分析可以根据客户的实际需求进一步定制更多分析报表和展示大屏。	增加了全视角的运维和数字化管理，为未来更多更好的进入甲方市场打下基础。
FMS 综合设施管理系统	实现设备设施资产有帐可查、运维服务质量可管、设施风险可控、决策数据可依，并通过平台数据的不断积累，促进管理标准和建设标准的不断优化，实现真正的数字化运维。	已交付	支持建筑全生命周期内的设施设备管控活动全覆盖，包括移交接管（定制版功能）、运行、维保、维修、改造及报废处置的全过程，支持物联集成运行监测、运维工作管理、基础设置、智能分析等功能。其中本地智能化子系统/设备通过边缘计算网关采集数据。	增加了全视角的运维和数字化管理，为未来更多更好的进入甲方市场打下基础。

#### 公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	37	30	23.33%
研发人员数量占比	0.40%	0.39%	0.01%
研发人员学历结构			
本科	23	11	109.09%
硕士	4	0	-
大专	10	19	-47.37%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	24	9	166.67%
30~40 岁	11	9	22.22%
40 岁以上	2	12	-83.33%

#### 公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（元）	3,244,129.11	2,171,797.80	49.38%
研发投入占营业收入比例	0.09%	0.04%	0.05%
研发投入资本化的金额	0.00	0.00	

(元)			
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

#### 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

#### 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

#### 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,526,054,341.31	6,246,168,443.05	-27.54%
经营活动现金流出小计	4,420,821,237.45	8,075,148,195.50	-45.25%
经营活动产生的现金流量净额	105,233,103.86	-1,828,979,752.45	-105.75%
投资活动现金流入小计	197,490,121.81	234,973.91	83,947.68%
投资活动现金流出小计	45,114,342.34	29,143,961.50	54.80%
投资活动产生的现金流量净额	152,375,779.47	-28,908,987.59	-627.09%
筹资活动现金流入小计	303,349,674.44	2,140,000.00	14,075.22%
筹资活动现金流出小计	963,797,633.48	575,922,103.76	67.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-660,447,959.04	-573,782,103.76	15.10%
现金及现金等价物净增加额	-398,048,377.77	-2,433,157,872.42	-83.64%

#### 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- (1) 经营活动现金流净额同比增加，主要原因是：报告期地价款及税费支出减少所致。
- (2) 投资活动现金流入同比增加，主要原因是：报告期收到宝路土地收地补偿款所致。
- (3) 筹资活动现金流入同比增加，主要原因是：报告期新增银行借款所致。
- (4) 筹资活动现金流出同比增加，主要原因是：报告期支付同一控制下股权收购款所致。

#### 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期公司经营活动产生的现金流量净额 105,233,103.86 元，与报告期净利润 529,340,607.96 元存在较大差异，主要原因是：报告期收到宝路土地收地补偿款及新增土地储备支出增加所致。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,981,330.90	0.26%	主要是合营企业投资收益	是
公允价值变动损益	117,082.19	0.02%	主要是报告期内购买交易性金融资产	否
资产减值	-528,430.23	-0.07%	主要是计提存货跌价准备	否
营业外收入	7,198,004.28	0.96%	主要是取得零星罚没收入及清理长期挂账无法支付的应付款项	否
营业外支出	2,556,893.74	0.34%	主要是支付违约金及罚款	否
信用减值损失	-17,395,139.90	-2.32%	主要是计提坏账准备	否
资产处置收益	175,810,605.44	23.42%	主要是收到宝路土地收地补偿款	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,517,528,893.83	9.60%	2,280,821,442.11	15.37%	-5.77%	支付地价款所致
应收账款	419,933,915.30	2.66%	293,985,139.93	1.98%	0.68%	应收物业管理费增加所致
合同资产	1,094,632.90	0.01%	0.00	0.00%	0.01%	
存货	10,975,334,223.37	69.46%	9,125,134,062.27	61.51%	7.95%	土地储备增加所致
投资性房地产	405,762,739.18	2.57%	459,204,609.35	3.10%	-0.53%	
长期股权投资	79,781,437.31	0.50%	50,360,681.37	0.34%	0.16%	合营投资收益增加所致
固定资产	82,745,172.12	0.52%	114,155,590.40	0.77%	-0.25%	资产重分类所致
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	70,168,415.65	0.44%	71,472,680.73	0.48%	-0.04%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	920,828,040.81	5.83%	1,374,165,809.40	9.26%	-3.43%	结转营业收入所致
长期借款	3,618,782,344.00	22.90%	3,524,500,000.00	23.76%	-0.86%	增加银行借款所致
租赁负债	77,963,283.55	0.49%	83,081,182.89	0.56%	-0.07%	
其他应收款	639,903,523.33	4.05%	926,361,533.14	6.24%	-2.19%	收回部分往来款及计提坏账增加所致
递延所得税资产	1,383,050,586.04	8.75%	1,279,816,590.32	8.63%	0.12%	系计提未缴纳土地增值税增加所致
其他非流动	2,750,873.08	0.02%	45,571,997.85	0.31%	-0.29%	并购企业已过



资产						户, 预付的股权收购款转长期股权投资所致
应付账款	608,283,388.52	3.85%	351,894,812.23	2.37%	1.48%	应支付工程款增加所致
其他应付款	1,515,085,832.45	9.59%	1,027,622,090.94	6.93%	2.66%	收到扬州物合合作方合作资金所致

## 境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	1,002,551.95		-168,720.11				54,006.80	887,838.64
上述合计	1,002,551.95		-168,720.11				54,006.80	887,838.64
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他变动系汇率变化影响。

## 报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,835,036.35	注 1-注 10
福田区福民新村的土地使用权	542,507,314.43	注 11
合计	550,342,350.78	

注 1: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 44,820.14 元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金。

注 2: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 459,627.50 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司于 2021 年 12 月为深圳湾科技生态园智慧园区提升改造及软件平台建设合同约定出具的预付款保函保证金。

注 3: 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 4: 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 1,131,041.58 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 5：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 2,860,000.00 元系期末计提的定期存款利息。

注 6：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 16,111.20 元系大额存单产品（一年以上）产生的利息。

注 7：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 129,154.28 元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司截止到期末法人变更手续尚未完成，该账户处于只收不付状态。

注 8：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 42,781.65 元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金。

注 9：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 150,000.00 元系子公司深圳市国贸物业管理有限公司于 2022 年 12 月 28 日为参加九龙街道生活垃圾分类运营项目招标（招标编号：21C00183）的投标而向招标人提交的见索即付投标保证金。

注 10：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,500.00 元系子公司山东深国贸物业管理有限公司的 POS 机押金。

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

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳市物业管理有限公司	物业管理服务	收购	206,390,636.61	100.00%	自有资金	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司、深圳市深房投资有限公司	长期	股权	已完成过户	206,390,636.61	1,994,678.06	否	2022年02月15日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-01 号）
深圳外贸物业管理	物业管理服务	收购	20,902,006.86	100.00%	自有资金	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	长期	股权	已完成过户	20,902,006.86	2,904,931.75	否	2022年02月25日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限

理有限公司														公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-06号)
深圳市深福保物业发展有限公司	物业管理服务	收购	61,147,388.00	100.00%	自有资金	深圳市深福保(集团)有限公司	长期	股权	已完成过户	61,147,388.00	-516,728.17	否	2022年02月25日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-05号)
深圳市深福保水电市政服务有限公司	建筑工程施工、市政工程施工、市政公共设施设备日常运行维护、道路清扫保	收购	21,839,733.03	100.00%	自有资金	深圳市深福保(集团)有限公司	长期	股权	已完成过户	21,839,733.03	-4,580,230.57	否	2022年02月25日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-05号)

	洁等													
深圳市保税区保安服务有限公司	物业保安和企业内保	收购	3,935,937.12	100.00%	自有资金	深圳市深福保(集团)有限公司	长期	股权	已完成过户	3,935,937.12	78,811.51	否	2022年02月25日	详见巨潮资讯网上《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-05号)
中建科工集团智慧停车科技有限公司	停车业务及其配套设施设备的投资、建设、运营等	增资	27,352,941.18	10.00%	自有资金	中建科工集团有限公司	长期	股权	已完成增资	27,352,941.18	632,605.58	否	2022年12月30日	详见巨潮资讯网上《关于以公开摘牌方式参与中建科工集团智慧停车科技有限公司增资项目的自愿性信息披露公告》(公告编号:2022-52号)
合计	--	--	341,568,642.80	--	--	--	--	--	--	341,568,642.80	514,068.16	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	1,002,551.95	0.00	-168,720.11	0.00	0.00	54,006.80	887,838.64	其他权益工具投资	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	1,002,551.95	0.00	-168,720.11	0.00	0.00	54,006.80	887,838.64		

## (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳市规划和自然资源局龙岗管理局	深圳市龙岗区宝龙街道 G02408-0002 号宗地(简称	2022 年 11 月 07 日	19,667.57	-530.85	出售本项资产彻底解除了宝路土地缴纳闲置费甚至无偿收回等风险,实现快速盘活、增值国	24.52%	市场评估价格	否	非关联方	是	是	是	2022 年 12 月 16 日	详见巨潮资讯网上《关于子公司收到收地补偿款的进展公告》(公告编

“宝路土地”)					有资产预定目标。									号：2022-48号)
---------	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

## 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	30,000,000.00	7,657,167,638.96	2,972,163,473.73	1,615,509,012.59	623,535,541.95	468,882,708.28
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	50,000,000.00	22,809,215.04	41,495,109.21	253,083,803.64	36,388,880.48	35,287,240.03
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	物业管理服务	20,000,000.00	1,678,426,626.04	313,016,033.66	1,661,030,007.13	85,991,459.18	57,825,200.38
深圳市深物业城市更新有限公司	子公司	房地产开发及销售	30,000,000.00	637,397,817.95	132,669,835.56	125,289,644.99	283,209,126.04	203,146,791.45

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市物合城市更新有限公司	新设	收入为 1867.55 万元,本期净利润为 326.44 万元。
深圳市同路物合投资发展有限公司	新设	收入为 732.96 万元,本期净利润为 59.98 万元。
扬州市物合置业有限公司	新设	收入为 0 万元,本期归母净利润为-187.04 万元。
深圳市国贸产业空间服务有限公司	新设	收入为 0 万元,本期归母净利润为 0.20 万元。
深圳市物业管理有限公司	同一控制下合并	收入为 15663.48 万元,本期净利润为 175.68 万元。
深圳市深物电梯有限公司	同一控制下合并	收入为 536.99 万元,本期净利润为 31.31 万元。
深圳市深房物业清洁有限公司	同一控制下合并	收入为 965.23 万元,本期净利润为-7.53 万元。
深圳外贸物业管理有限公司	同一控制下合并	收入为 3958.23 万元,本期净利润为 290.49

		万元。
深圳市深福保物业发展有限公司	同一控制下合并	收入为 7985.39 万元,本期净利润为-74.02 万元。
深圳市福保城市资源管理有限公司	同一控制下合并	收入为 1360.29 万元,本期归母净利润为 22.35 万元。
深圳市深福保水电市政服务有限公司	同一控制下合并	收入为 4751.34 万元,本期净利润为-458.02 万元。
深圳市保税区保安服务有限公司	同一控制下合并	收入为 2526.21 万元,本期净利润为 7.88 万元。

主要控股参股公司情况说明

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### (一) 行业格局和趋势

参见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“一、报告期内公司所处的行业情况”。

### (二) 公司发展战略

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

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

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

### (三) 2023 年经营计划

2022 年，集团经营班子认真落实董事会、党委会各项决策部署，紧紧围绕重点任务开展工作。面对经济下行等多重因素影响，集团上下积极应对，主要业绩指标连续多年位列系统内非金融类企业前列；项目推进方面，蚌岭项目、光明御棠上府、福昌二期项目顺利完成节点目标；资本运作方面，完成战略入股中建科工集团智慧停车公司，强化了集团的股权投资特色；总体而言，集团体制机制更加灵活，广大干部员工谋事创业的积极性得到增强和提高，全年集团未发生重大安全责任事故、未发生重大风险维稳事项，呈现了积极正面的良好开局。

2023 年，集团仍坚持“稳中求进”的工作总基调，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，坚决做到“两个维护”，紧抓深圳“双区”驱动、“双区”叠加和“双改”示范重大机遇，全面落实市国资委决策部署，突出目标导向、问题导向、结果导向，紧紧围绕“现金流入量”这个核心目标精准发力、持续用力，主动担当作为，忠诚履职尽责，继续在“提速、放大、赋能、见效”上下硬功夫做好文章。

——项目提速：做好统筹协调，拧紧责任链条，压实工作责任，确保时间节点的刚性约束，集中力量解决制约项目建设的突出问题，扎实推进在建项目再提速，实现节点建设和销售回款双提速双促进，必要时节点建设要服从和服务于销售回款。

——资本放大：紧抓当前资本市场十年一次的重大机遇，不断放大国有资本功能，通过“股权、债权”双轮驱动，切实做强做大上市公司；活用善用国企优势和上市平台潜力，不断“放大”集团资源获取能力。

——平台赋能：围绕集团本部监管赋能、二级平台服务赋能、信息化技术赋能三大重点，持续推动管理重点下移和管理能力下沉，全集团全覆盖贯通运用金蝶财务系统、HR 系统和 OA 系统，整合提升形成集团数字化转型的技术平台和服务系统。

——指标见效：围绕“长期有目标、中期有预期、短期见成效”的原则，保底实现年度预算目标，争取反超三年滚动计划并达到规划水平。确保实现年度销售回款、增发融资、跟投退本目标。

紧紧围绕年度重点任务，狠抓项目提速、资本放大、平台赋能和指标见效四大工作重点，坚决攻克一批影响重大项目推进的难点，将集团的发展导入各板块各项目齐头并进、竞相发展的良性轨道；在企业改革发展方面继续勇当尖兵，全面完成年度各项任务目标，为实现集团高质量可持续发展，以及打造中国领先的产城空间智慧运营商的愿景作出新的贡献。

**一是立足现有资源禀赋和业务水平，创造条件全力争取按照规划数完成年度主要指标。**实现全年营业收入、利润总额等预算目标，销售工作早谋划、早铺排、早回款，实现金领项目销售目标、福昌二期项目竣工交付、蚌岭、光明、虎门等项目择机开盘等工作。

**二是攻坚克难，着力强化节点管理，实现在建项目的全面提速。**加强进度管控，落实责任，提高工程的驾驭能力、管控能力和运营效率，前瞻性完成各新开工项目方案设计和施工图设计、各阶段成本目标确定、招标采购计划实施，做到与节点计划无缝匹配对接并适度超前，确保各项目工作严格依照节点计划、保质保量落实到位。有序推进福昌二期项目工作进度，全力以赴推进虎门滨海港湾项目、光明御棠上府项目开工进度，持续推进惠阳淡水项目土地确权、项目公司成立、福源工业区项目更新单元范围划定等系列工作。

**三是持续加强二级平台公司独立运作能力建设、平台功能构建和作用的发挥，坚定房地产主业的发展格局。构建地产项目开发全过程标准化模式。**落实房地产工作会议成果，实施工程管理“3+1”、成本管理“1+5”的提升计划，持续改进项目开发管理体系，力争集团的项目设计、工程、招投标、营销等每个业务线条能够补足短板、协同配合，全面对标行业内标杆项目提升管理水平，构建起一套高效的地产项目开发全过程标准化模式，保障项目全生命周期的高效稳定运营。**物管板块加速高质量扩张，同步多措并举提升内部管理水平。**根据年度目标加大对外并购和内生性拓展力度，继续推动系统内物业管理类资产的整合工作，争取年内实现并购新增 1000 万 m<sup>2</sup>管理规模的目标；结合巡查整改的契机全面整改，深化服务标准化体系建设，尽快实现与系统物管平台的战略定位相匹配。**聚焦存量资产提质增效，加快实现转型升级。**年租金收入增长不低于 10%，平均出租率不低于 95%，建立存量物业提质增效评价考核指标体系和激励约束机制，推动老旧物业业态转换升级，实现存量资产管理从“被动出租”到“主动经营”的转变。

**四是坚持党的全面领导，推动业务重心下放，管理重点下移和管理能力下沉。**持续夯实集团党建工作，加强基层党组织和党员队伍建设，充分发挥党的政治引领作用助力经营发展，并择机开展特色主题党建和企业文化宣传创建活动；以推动集团党委第三轮巡查、第二轮巡查回头看以及 2022 年行政督导检查发现问题整改为契机，全面提升集团整体管理水平；财务管理以提升资源使用效率和效益为目标，优化资源配置，严格预算控制和考核，加强业财融合、财务分析、税务管理等，多渠道筹措融资；继续推进节点奖、增量分享等全方位多层次激励约束机制建设，并实现二三级公司全覆盖；加大干部引进、培养、使用、教育和约束力度，形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的选人用人导向；推动行政管理工作向下延伸，通过驻点督导促进二级平台公司和重点三级单位基础管理水平明显提升，完成集团数字化转型规划编制并启动实施；搭建集团“产学研用”产业运营平台，逐渐完善产业运营体系，提高招商能力和水平。

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

#### （四）可能面临的风险

##### 1. 市场风险

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



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

## 2. 土地储备风险

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

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

## 3. 融资风险

近年来，公司积极增加土地储备，加速业务发展，在此过程中需投入大量的资金用于土地获取和项目开发。公司项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。

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

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对 2023 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022年02月17日	公司	其他	个人	个人	询问土地储备情况	不适用
2022年02月24日	公司	其他	个人	个人	询问2021年报披露时间	不适用
2022年02月24日	公司	其他	个人	个人	询问公司相关业务布局情况	不适用
2022年03月13日	公司	其他	个人	个人	询问公司相关业务布局情况	不适用
2022年03月22日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务涉及范围	不适用
2022年03月31日	公司	其他	个人	个人	询问公司一季报披露时间	不适用
2022年04月01日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2022年04月05日	公司	其他	个人	个人	询问公司社会责任履行情况	不适用
2022年04月07日	公司	其他	个人	个人	询问公司主营业务发展情况	不适用
2022年04月18日	公司	其他	个人	个人	询问信息披露相关问题	不适用
2022年04月27日	公司	其他	个人	个人	询问公司是否开展新业务	不适用
2022年04月28日	公司	其他	个人	个人	询问本年业绩亮点	不适用
2022年05月05日	公司	其他	个人	个人	询问“一带一路”政策对公司经营的影响	不适用
2022年05月09日	公司	其他	个人	个人	询问公司土地储备情况及待开发项目情况	不适用
2022年05月25日	公司	其他	个人	个人	询问公司盈利情况	不适用
2022年05月26日	公司	其他	个人	个人	询问公司的土地储备情况	不适用
2022年05月28日	公司	其他	个人	个人	询问金领销售情况	不适用

2022年05月28日	公司	其他	个人	个人	询问集团对下子公司的监管情况	不适用
2022年05月31日	公司	其他	个人	个人	询问股东人数	不适用
2022年06月01日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2022年06月06日	公司	其他	个人	个人	询问年报披露相关情况	不适用
2022年06月07日	公司	其他	个人	个人	询问定期信息披露时间	不适用
2022年06月08日	公司	其他	个人	个人	询问待售楼盘情况	不适用
2022年06月10日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东情况	不适用
2022年06月10日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2022年06月13日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2022年06月14日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2022年06月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来发展计划	不适用
2022年06月15日	公司	其他	个人	个人	询问公司投资计划	不适用
2022年06月16日	公司	其他	个人	个人	询问土地储备情况	不适用
2022年06月17日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来发展计划	不适用
2022年06月23日	公司	其他	个人	个人	询问分红情况	不适用
2022年07月01日	公司	其他	个人	个人	询问观澜蚌岭项目情况	不适用
2022年07月21日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来发展计划	不适用
2022年07月28日	公司	其他	个人	个人	询问同业竞争解决方案	不适用
2022年08月01日	公司	其他	个人	个人	询问国资委国企改革情况	不适用
2022年11月27日	公司	其他	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2022年11月29日	公司	其他	个人	个人	询问公司未来合作计划	不适用
2022年12月07日	公司	其他	个人	个人	询问公司业务发展情况	不适用
2022年12月09日	公司	其他	个人	个人	询问公司应对房地产行业再融资政策的措施	不适用
2022年12月10日	公司	其他	个人	个人	对公司发展提出建议	不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

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

是 否

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

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

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

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

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	注 1	注 2	注 3

注 1：根据深圳市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市国资委决定以新设合并的方式成立深投控，合

并深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及深圳市商贸投资控股公司。由此，深投控依法承继深圳市建设投资控股公司以及深圳市投资管理公司持有的上市公司深物业 63.82%的股权。2018 年 10 月 19 日，深投控取得关于深物业股权的《证券过户登记确认书》，完成深物业股权过户。深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)有限公司(以下简称“深圳城建”)、深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深深房”)以及深物业均存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形，归属于同一行业，存在同业竞争的情形。

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

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

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度股东大会	年度股东大会	60.68%	2022 年 05 月 17 日	2022 年 05 月 18 日	会议审议通过了《2021 年度董事会工作报告》、《2021 年度监事会工作报告》、《2021 年度报告》、《2021 年度财务决算报告》、《2022 年度财务预算报告》、《关于 2021 年度利润分配及资本公积

					金转增股本的预案》、《关于 2022 年度综合授信额度及融资额度的议案》、《关于预计 2022 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2022-19 号的《2021 年度股东大会决议公告》。
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	59.98%	2022 年 07 月 20 日	2022 年 07 月 21 日	会议审议通过了《关于子公司参与竞拍东莞虎门赤岗社区 2021WR023 号土地使用权及后续土地开发的议案》、《关于公司参与竞拍深圳光明玉塘 A606-0258 号土地使用权及后续土地开发的议案》、《关于购买董事、监事及高级管理人员责任险的议案》、《关于选举马洪涛先生为公司第十届监事会股东代表监事的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2022-31 号的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》。

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
刘声向	党委书记、董事长	现任	男	52	2018 年 06 月 15 日	2024 年 09 月 26 日						
王航军	董事、党委副书记、总经理	现任	男	57	2018 年 06 月 15 日	2024 年 09 月 26 日						
张志民	董事、党委副书记	现任	男	46	2022 年 06 月 29 日	2024 年 09 月 26 日						
沈雪英	董事、财务总监	现任	女	54	2018 年 06 月 15 日	2024 年 09 月 26 日						
王 戈	董事	现任	男	52	2018 年 06 月 15 日	2024 年 09 月 26 日						
谢 畅	董事	现任	男	51	2020 年 04 月 07 日	2024 年 09 月 26 日						
梅永红	独立董事	现任	男	59	2018 年 06 月 15 日	2024 年 09 月 26 日						
李东辉	独立董事	现任	男	51	2021 年 09 月 27 日	2024 年 09 月 26 日						
胡彩梅	独立董事	现任	女	41	2021 年 09 月 27 日	2024 年 09 月 26 日						

马洪涛	监事会主席	现任	男	55	2022年07月21日	2024年09月26日						
张满华	监事	现任	男	48	2018年06月15日	2024年09月26日						
李清华	监事	现任	男	41	2018年06月15日	2024年09月26日						
王秋平	职工监事、国贸科技园执行董事、党委书记	现任	女	53	2018年06月15日	2024年09月26日						
顾伟敏	职工监事、纪检监察室主任、纪委副书记	现任	女	42	2018年06月15日	2024年09月26日						
陈鸿基	党委委员、副总经理	现任	男	54	2020年12月28日	2024年09月26日						
蔡丽莉	党委委员、副总经理	现任	女	51	2018年06月15日	2024年09月26日						
李鹏	党委委员、副总经理	现任	男	47	2018年06月15日	2024年09月26日						
张戈坚	党委委员、副总经理、董事会秘书	现任	男	48	2018年06月15日	2024年09月26日						
魏晓东	董事、党委副书记	离任	男	53	2018年06月15日	2022年06月29日						
戴先华	监事会主席、纪委书记	离任	男	61	2018年06月15日	2022年07月20日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

#### 报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

(1) 本公司于2022年6月29日收到魏晓东先生提交的书面辞职报告，辞任即时生效。

(2) 本公司于2022年7月4日收到戴先华先生提交的书面辞职报告，戴先华先生的辞职已于2022年7月20日本公司股东大会选举产生新任监事起生效。

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
魏晓东	董事、党委副书记	离任	2022年06月29日	工作调动
戴先华	监事会主席、纪委书记	离任	2022年07月20日	退休

## 2、任职情况

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

#### 董事会成员：

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

**王航军先生** 1966年11月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副局长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部

长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月加入本公司任副总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

**张志民先生** 1977年10月出生，中共党员，硕士研究生学历。张志民先生于2016年进入深圳市人民政府国有资产监督管理委员会工作，历任办公室（信访室）主任科员、办公室（机关党委）主任科员、办公室（机关党委）副调研员、办公室四级调研员、办公室（机关党委）三级调研员。2022年5月起任本公司党委副书记，2022年6月起任本公司董事、党委副书记、工会主席。

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

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

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

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

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

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

#### 监事会成员：

**马洪涛先生** 1968年10月出生，硕士研究生，中共党员。1991年至2000年任中国银行太原分行出纳、稽核、信贷科长、办事处副主任；2000年至2004年任民生银行太原分行支行长、部门总经理；2004年至2016年任民生银行总行业务主管、处室总经理；2016年至2019年游学并赴山区支教；2019年至2020年任科陆电子股份有限公司财务部副总经理、资金总监；2020年至2022年任万和证券股份有限公司办公室总经理；今任本公司监事会主席；2022年7月起任本公司监事会主席。

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

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

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

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

#### 高级管理人员：

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

**陈鸿基先生** 1968年5月出生，中共党员，研究生学历，哲学硕士。陈鸿基先生在深圳市政府部门工作多年，1998年1月加入深圳市建设投资控股公司，历任发展研究部科长、办公室副主任、党委办公室副主任、董事局秘书室主任。2004年10月加入深圳市投资控股有限公司，历任党群部部长、董事会办公室主任。2012年7月起任深圳市城市建设开发（集团）有限公司副总经理。2020年12月起任本公司党委委员、副总经理。

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

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

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

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

#### 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王戈	深圳市投资控股有限公司	总工程师	2017年03月01日		是
谢畅	深圳市投资控股有限公司	综合管理部部长	2020年04月07日		是
张满华	深圳市投资控股有限公司	法律与风险管理部部长	2017年01月01日		是
李清华	深圳市投资控股有限公司	审计部副部长	2017年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	除以上在股东单位的主要任职外，董事王戈、谢畅及监事张满华、李清华还在相关股东单位的若干非上市公司或投资企业中兼任董事或监事职务。				



## 在其他单位任职情况

适用 不适用

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

## 公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

## 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内,公司董事会与公司管理层签署2022年度经营目标责任书,采取经济指标、分类指标和评议指标得分结合的考评方式,在年度结束后,由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《深圳市物业发展(集团)股份有限公司高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》、《深圳市物业发展(集团)股份有限公司长效激励约束方案》等制度规定,由董事会完成年度考核后核定。

## 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位:万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	报告期内从公司获得的税前报酬总额			是否在公司关联方获取报酬	
					总额	其中			
						薪酬	法定福利		董监事酬金及/或会议津贴
刘声向	党委书记、董事长	男	52	现任	122.33	93.48	28.85	不适用	否
王航军	董事、总经理	男	57	现任	116.36	88.12	28.24	不适用	否
张志民	董事、党委副书记	男	46	现任	50.89	39.14	11.75	不适用	否
魏晓东	董事、党委副书记	男	53	离任	43.53	36.06	7.47	不适用	否
沈雪英	董事、财务总监	女	54	现任	140.79	118.52	22.27	不适用	否
王戈	董事	男	52	现任	0	0	0	不适用	是

谢 畅	董事	男	51	现任	0	0	0	不适用	是
梅永红	独立董事	男	59	现任	8	8	0	不适用	是
李东辉	独立董事	男	51	现任	8	8	0	不适用	否
胡彩梅	独立董事	女	41	现任	8	8	0	不适用	否
马洪涛	监事会主席	男	54	现任	64.64	53.68	10.96	不适用	否
戴先华	监事会主席、纪委书记	男	61	离任	59.41	52.05	7.36	不适用	否
张满华	监事	男	48	现任	0	0	0	不适用	是
李清华	监事	男	41	现任	0	0	0	不适用	是
王秋平	职工监事、国贸科技园 执行董事、党委书记	女	53	现任	87.03	68.93	18.1	不适用	否
顾伟敏	职工监事、纪检监察室 主任、纪委副书记	女	42	现任	85.75	69.59	16.16	不适用	否
陈鸿基	党委委员、副总经理	男	54	现任	105.33	82.37	22.96	不适用	否
蔡丽莉	党委委员、副总经理	女	51	现任	105.33	82.37	22.96	不适用	否
李 鹏	党委委员、副总经理	男	47	现任	105.33	82.37	22.96	不适用	否
张戈坚	党委委员、副总经理、 董事会秘书	男	48	现任	103.24	80.28	22.96	不适用	否
合计	--	--	--	--	1,213.96		--		--

薪酬说明：

- (1) 薪酬包括固定薪酬、2021 年度绩效工资及讯补；法定福利包括公司按照规定缴纳的社保、企业年金、住房公积金。
- (2) 上表薪酬不包括董事刘声向、王航军、魏晓东及高级管理人员陈鸿基、蔡丽莉、李鹏、张戈坚 2022 年领取的 2021 年度长效激励奖金 84.91 万元、59.12 万元、48.7 万元、20.88 万元、38.48 万元、24.32 万元、24.58 万元；上述董事及高级管理人员领取的 2021 年度长效激励奖金为按长效激励奖金相关规则预估汇总的数据，最终以实际发放数为准。
- (3) 上述奖金均为税前金额。

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第 6 次会议	2022 年 02 月 21 日	2022 年 02 月 22 日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理及财务负责人的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-03 号的《第十届董事会第 6 次会议决议公告》
第十届董事会第 7 次会议	2022 年 03 月 03 日	2022 年 03 月 04 日	审议通过了《关于公司经理层成员签订<岗位聘任协议>与<任期经营业绩责任书>的议案》、《关于制定<深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会向经理层授权管理办法>的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-07 号的《第十届董事会第 7 次会议决议公告》

第十届董事会第 8 次会议	2022 年 03 月 29 日	2022 年 03 月 30 日	审议通过了《2021 年度董事会工作报告》、《2021 年年报》、《2021 年度财务决算报告》、《2022 年度财务预算报告》、《关于计提及减少各项资产减值准备的议案》、《关于 2021 年度利润分配及公积金转增股本的预案》、《关于 2022 年度综合授信额度及融资额度的议案》、《2022 年度经营计划及投资预案的议案》、《2021 年度内部控制评价报告》、《关于预计 2022 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-10 号的《董事会决议公告》
第十届董事会第 9 次会议	2022 年 04 月 26 日	2022 年 04 月 27 日	审议通过了《关于签订 2022 年度高级管理人员绩效目标责任书的议案》、《关于召开 2021 年度股东大会的议案》、《公司 2022 年第一季度报告》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-16 号的《董事会决议公告》
第十届董事会第 10 次会议	2022 年 07 月 04 日	2022 年 07 月 05 日	审议通过了《关于子公司参与竞拍东莞虎门赤岗地区 2021WR023 号土地使用权及后续土地开发的议案》、《关于公司参与竞拍深圳光明玉塘 A606-0258 号土地使用权及后续土地开发的议案》、《关于购买董事、监事及高级管理人员责任险的议案》、《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》、《关于变更董事会审计委员会名称的议案》、《关于通过调整第十届董事会专门委员会部分委员名单的议案》、《关于深圳市国贸科技园服务有限公司（原深圳市投控物业管理有限公司）2019-2021 年度业绩承诺完成情况的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-22 号的《第十届董事会第 10 次会议决议公告》
第十届董事会第 11 次会议	2022 年 08 月 26 日	2022 年 08 月 29 日	审议通过了《公司 2022 年半年度报告》、《关于修订〈深圳市物业发展（集团）股份有限公司内部控制制度的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-37 号的《半年报董事会决议公告》
第十届董事会第 12 次会议	2021 年 10 月 28 日	2022 年 10 月 31 日	审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》，详见巨潮资讯网编号为 2022-42 号的《2022 年第三季度报告》
第十届董事会第 13 次会议	2022 年 11 月 07 日	2022 年 11 月 08 日	审议通过了《关于制定公司“十四五”战略规划的议案》、《关于子公司签署收地补偿的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为 2022-44 号的《第十届董事会第 13 次会议决议公告》
第十届董事会第 14 次会议	2022 年 12 月 23 日	2022 年 12 月 24 日	审议通过了《关于全资子公司与关联方签订〈协议书〉暨关联交易的议案》，详见巨潮资讯网编号为 2022-49 号的《第十届董事会第 14 次会议决议公告》
第十届董事会第 15 次会议	2022 年 12 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	审议通过了《关于公司 2021 年度高管考核结果及运用方案的议案》、《关于全资子公司与关联方签订〈物业服务合同〉暨关联交易的议案》等议案，详见巨潮资讯网编号为

			2022-53 号的《第十届董事会第 15 次会议决议公告》
--	--	--	--------------------------------

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘声向	10	1	9	0	0	否	2
王航军	10	1	9	0	0	否	2
沈雪英	10	1	9	0	0	否	2
王 戈	10	1	9	0	0	否	2
谢 畅	10	1	9	0	0	否	2
梅永红	10	1	9	0	0	否	2
李东辉	10	1	9	0	0	否	2
胡彩梅	10	1	9	0	0	否	2
张志民	6	0	6	0	0	否	1
魏晓东	4	1	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明  
不适用。

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开	召开日期	会议内容	提出的重	其他履行职	异议
-------	------	----	------	------	------	-------	----

		会议 次数			要意见和 建议	责的情况	事项 具体 情况 (如 有)
战略发展与 投资决策委 员会	刘声向、王航 军、张志民、 王戈、谢畅	1	2022年11月04日	审议《关于制定公司“十四五”战略 规划的议案》	同意	指导公司 “十四五” 战略规划编 制工作等。	
审计与风险 委员会	李东辉、王航 军、魏晓东 (离任)、张志 民、梅永红、 胡彩梅	6	2022年01月25日	审核公司2021年度审计工作报告及 2022年度审计工作计划	同意	监督外部审 计机构和公 司内部审计 工作,监督 公司内部控 制制度执行 情况,协调 管理层、内 部审计部门 及相关部门 与外部审计 机构的沟通 等。	
			2022年03月25日	1. 审阅公司2021年度合并财务报表审 计报告; 2. 审阅公司2021年度内部控 制审计报告; 3. 审核关于续聘会计 师事务所的议案。	同意		
			2022年03月29日	1. 审议《关于公司2021年提供担 保、关联交易等事项的检查报告》; 2. 审议《深物业集团2021年度内控体系 工作报告》及其附表; 3. 审议《深物 业集团2022年重大风险评估报告》及 其附表。	同意		
			2022年04月25日	1. 审核公司2022年度第一季度内部审 计工作开展情况; 2. 审阅重大风险季 度跟踪监测表(2022年第一季度)。	同意		
			2022年08月22日	1. 审议公司2022年半年度报告; 2. 审 核公司2022年第二季度内部审计工 作开展情况; 3. 审阅《公司2022年上 半年提供担保、关联交易等事项的检 查报告》; 4. 审阅《深物业集团风险管 理与内部控制发展规划(审阅稿)》; 5. 审阅《深物业集团风险、内控及合规 体系建设工作指引(审阅稿)》。	同意		
			2022年10月27日	审核公司2022年第三季度内部审计工 作开展情况	同意		
薪酬与考核 委员会	胡彩梅、梅永 红、李东辉、 谢畅、沈雪英	2	2022年05月16日	审议关于集团公司2021年绩效考核结 果的议案	同意	研究公司董 事及高级管 理人员的考 核标准、薪 酬政策与方 案,监督公 司董事及高 级管理人員 履行职责任 况,对公司 董事及高级 管理人員进 行年度绩效 考核并提出 建议等。	
			2022年11月28日	1. 审议《2021年度集团高级管理人員 经营业绩考核工作方案》; 2. 审核《深 物业集团高级管理人員2021年度个人 述职报告》; 3. 审核《深物业集团高 级管理人員年度绩效目标完成情况表》; 4. 审议2021年度高管考核附加项及 否决项; 5. 审议2021年度高管考 核评分人員名单。	同意		

提名委员会	梅永红、刘声向、王戈、胡彩梅、李东辉	1	2022年02月14日	核实与审查沈雪英女生担任公司财务总监的资格	同意	研究董事会及下设专门委员会规模与构成并向董事会提出建议等。
-------	--------------------	---	-------------	-----------------------	----	-------------------------------

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	98
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	9,232
报告期末在职员工的数量合计（人）	9,330
当期领取薪酬员工总人数（人）	9,330
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	6,863
销售人员	175
技术人员	1,416
财务人员	201
行政人员	421
研发人员	37
管理人员	217
合计	9,330
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上文化程度	3527
高中及以下文化程度	5803
合计	9,330

### 2、薪酬政策

2022年，根据集团发展战略要求，集团公司建立了与企业经营业绩挂钩的下属企业经理层成员考核管理制度，明确各类考核结果在经理层成员年度考核中的运用规则，进一步提高工作效率，完善薪酬绩效管理体系。集团总部严格执行各项

薪酬管理制度，并根据市场化原则对下属公司的组织架构设计、部门职能划分、定岗定编、薪酬绩效制度进行了研究修订。

### 3、培训计划

2022年，集团公司致力打造学习型组织，积极推进培训中心建设，持续为员工构建优化符合企业发展战略要求和员工个人发展方向的培训体系，为各层级员工提供管理能力提升、专业能力精进、岗位技能提升等课程，不断提高员工队伍的专业素养、业务能力和执行力，实现公司发展与员工成长相结合，为集团战略规划与发展提供有力支持。

### 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.61
分配预案的股本基数（股）	595,979,092
现金分红金额（元）（含税）	215,148,452.21
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	215,148,452.21
可分配利润（元）	1,105,473,319.87
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.61 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。	

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

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

2022 年，公司持续推进风险管理与内部控制体系优化和财务管理体系标准化项目，形成了风险管理及内部控制手册操作标准及工具表单，完成全部优化项目成果复核及宣贯培训，后期将持续优化体系工作。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市物业管理有限公司	1.确保原有业务稳定性，并逐步引入深物业业务标准化体系； 2.确保人员队伍稳定，实现人力资源管理纳入深物业体系； 3.推动 OA 办公、财务管理系统的一体化融合； 4.实现物管板块体系整合，推动各专业公司分工明确、协同合作，打造专业能力，提升市场化程度与核心竞争力； 5.制定各公司提质增效方案，逐步推进减亏扭亏工作。	按计划推进	1.薪酬福利体系存在差异； 2.干部队伍储备无法满足业务需要。	1.拟定市场化用工机制改革方案； 2.将人力资源管理逐步纳入深物业管理体系； 3.通过内部竞聘、市场化招聘和培训机制优化逐步培养干部队伍。	按计划推进	暂无
深圳市深福保水电市政服务有限公司	1.确保原有业务稳定性，并逐步引入深物业业务标准化体系； 2.确保人员队伍稳定，实现人力资源管理纳入深物业体系； 3.推动 OA 办公、财务管理系统的一体化融合； 4.实现物管板块体系整合，推动各专业公司分工明确、协同合作，打造专业能力，提升市场化程度与核心竞争力； 5.制定各公司提质增效方案，逐步推进减亏扭亏工作。	按计划推进	1.后备干部储备不足； 2.薪酬福利体系存在差异； 3.业务质量不高； 4.减亏扭亏压力大。	1.拟定市场化用工机制改革方案； 2.将人力资源管理逐步纳入深物业管理体系； 3.针对水电工程领域制定权限管理清单，明确公司权责边界，严控合规风险； 4.制定提质增效方案，开源节流，降本提质，逐步扭转亏损局面。	按计划推进	暂无



深圳市深福保 物业发展有限 公司	1.确保原有业务稳定性,并逐步引入深物业业务标准化体系; 2.确保人员队伍稳定,实现人力资源管理纳入深物业体系; 3.推动 OA 办公、财务管理系统的一体化融合; 4.实现物管板块体系整合,推动各专业公司分工明确、协同合作,打造专业能力,提升市场化程度与核心竞争力; 5.制定各公司提质增效方案,逐步推进减亏扭亏工作。	按计划推进	1.后备干部储备不足; 2.薪酬福利体系存在差异; 3.业务质量不高; 4.减亏扭亏压力大。	1.拟定市场化用工机制改革方案; 2.将人力资源管理逐步纳入深物业管理体系; 3.针对重点园区项目引进深物业标准化作业流程,同时匹配个性化的业务操作规范,提升客户服务体验。同时开展与甲方单位沟通,力争提升收费标准,明确服务要求; 4.制定提质增效方案,开源节流,降本提质,逐步扭转亏损局面。	按计划推进	暂无
深圳市保税区 保安服务有限 公司	1.确保原有业务稳定性,并逐步引入深物业业务标准化体系; 2.确保人员队伍稳定,实现人力资源管理纳入深物业体系; 3.推动 OA 办公、财务管理系统的一体化融合; 4.实现物管板块体系整合,推动各专业公司分工明确、协同合作,打造专业能力,提升市场化程度与核心竞争力; 5.制定各公司提质增效方案,逐步推进减亏扭亏工作。	按计划推进	1.后备干部储备不足; 2.薪酬福利体系存在差异; 3.业务质量不高; 4.减亏扭亏压力大。	1.拟定市场化用工机制改革方案; 2.将人力资源管理逐步纳入深物业管理体系; 3.制定提质增效方案,开源节流,降本提质,逐步扭转亏损局面; 4.通过内部业务协同,提升营收体量,摊薄管理成本。	按计划推进	暂无
深圳外贸物业 管理有限公司	1.确保原有业务稳定性,并逐步引入深物业业务标准化体系; 2.确保人员队伍稳定,实现人力资源管理纳入深物业体系; 3.推动 OA 办公、财务管理系统的一体化融合; 4.实现物管板块体系整合,推动各专业公司分工明确、协同合作,打造专业能力,提升市场化程度与核心竞争力; 5.制定各公司提质增效方案,逐步推进减亏扭亏工作。	按计划推进	1.后备干部储备不足; 2.薪酬福利体系存在差异; 3.业务质量不高; 4.减亏扭亏压力大。	1.拟定市场化用工机制改革方案; 2.将人力资源管理逐步纳入深物业管理体系; 3.制定提质增效方案,开源节流,降本提质,逐步扭转亏损局面。	按计划推进	暂无

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 03 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
纳入评价范围单位资产总额占公	100.00%

司合并财务报表资产总额的比例		
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.64%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷的迹象包括：1.控制环境无效；2.公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；3.公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报,而公司内部控制运行过程中未能发现；4.公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正；5.公司审计与风险管理委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。</p> <p>重要缺陷的迹象包括：1.未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2.未建立反舞弊程序和控制措施；3.对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4.对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标；5.内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。</p> <p>一般缺陷：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷的迹象包括：1.严重违反国家法律、法规,导致重大诉讼,或导致监管机构的调查、责令停业整顿、追究刑事责任或撤换高级管理人员；2.公司董事、监事、高级管理层及主要技术人员发生非正常重大变化；3.公司内部缺乏民主的决策程序或程序不科学,导致重大决策失误；4.核心管理人员或核心技术人员严重流失；5.媒体频现恶性负面新闻,涉及面广且负面影响一直未能消除；6.公司重要业务缺乏制度控制或制度系统失效,给公司生产经营造成重大影响；7.内部控制评价的重大缺陷未得到整改；8.其他对公司产生重大影响的负面情形。</p> <p>重要缺陷的迹象包括：1.公司民主决策程序存在但不够完善,影响公司生产经营；2.违反公司内部规章,造成重要损失；3.公司被媒体曝光负面新闻,给公司造成重要影响；4.重要业务制度或系统存在重要缺陷,未进行整改；5.其他对公司产生较大影响的负面情形。</p> <p>一般缺陷：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷： 营业收入潜在错报<math>\geq</math>公司合并会计报表营业收入的 1.00%，资产总额潜在错报<math>\geq</math>公司合并会计报表资产总额的 0.40%，净资产潜在错报<math>\geq</math>公司合并会计报表净资产总额的 1.00%；</p> <p>重要缺陷： 公司合并会计报表营业收入的 0.50%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math>公司合并报表营业收入的 1.00%，公司合并会计报表资产总额 0.20%<math>\leq</math>错报<math>&lt;</math></p>	<p>重大缺陷： 直接财产损失金额<math>\geq</math>上年度净资产额的 1.00%；</p> <p>重要缺陷： 上年度净资产额的 0.5%<math>\leq</math>直接财产损失金额<math>&lt;</math>上年度净资产额的 1.00%；</p> <p>一般缺陷： 直接财产损失金额<math>&lt;</math>上年度净资产额的 0.5%。</p>

	公司合并会计报表资产总额 0.40%，公司合并会计报表净资产额的 0.50%≤错报<公司合并会计报表净资产额的 1.00%； 一般缺陷： 营业收入错报<公司合并会计报表营业收入的 0.50%，资产总额错报<公司合并会计报表资产总额 0.20%，净资产错报<公司合并会计报表净资产额的 0.50%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深物业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 03 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

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

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及公司下属子公司均不属于环境保护部门公示的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

深物业集团自成立以来，坚持以诚信、勇于担当、发展共赢理念造福社会。企业积极履行社会责任，始终将回报社会作为企业重要发展理念，严格履行法定社会责任，积极履行道义社会责任，把实现经济效益和社会效益统一起来，努力塑造优秀企业形象。2022 年履行社会责任情况如下：

#### （一）走访慰问重病困难员工

1 月 20 日，深物业集团党委开展春节前慰问困难员工座谈会。集团党委书记、董事长刘声向，党委副书记魏晓东与困难党员、困难员工座谈交流并发放慰问金、慰问品约 11 万元，为他们送上了组织大家庭的关怀和温暖。

会上，集团领导与困难党员、员工代表亲切交流，详细了解他们的工作、生活情况。集团党委书记、董事长刘声向介绍了集团“十四五”战略规划、2021 年取得的丰硕成果，以及集团 2022 年各项重点工作，并对大家勇于克服困难、坚守工作岗位的工作态度表示充分肯定与衷心感谢。他强调，集团的发展离不开市国资委、投控公司的坚强领导，离不开集团各级领导干部、基层员工的默默耕耘和无私奉献，集团在发展过程中，绝不会让任何一位深物业人掉队，希望困难党员和员工以积极向上的心态和战胜困难的决心，勇敢面对生活，早日走出困境，过上幸福安康的日子。

座谈结束后，集团领导为困难党员、困难员工代表送上慰问金、慰问品及真挚的新春祝福，希望他们度过一个平安祥和的新春佳节。

#### （二）深物业集团助企纾困减免租金超 5000 万

为坚决贯彻市国资委、投控公司工作要求，深物业集团积极履行社会责任，落实国企房屋租金减免各项措施，完成存量租户租金减免工作，累计减免租金 5036 万元，惠及小微企业 504 家、个体工商户 197 家以及民办幼儿园 4 家等，切实减轻经济下行对小微企业的影响，全力帮助市场主体渡过难关。

### 1. 科学统筹，迅速响应，打好减租“责任牌”

为加快落实租金减免政策，集团切实履行主体责任，第一时间成立国企房屋租金减免工作小组，统筹组织集团及所属企业租金减免实施工作。集团组织制定《集团国企房屋租金减免实施工作方案》及工作指引，细化工作机制、审批权限、审核流程，明确纳入租金减免措施的房屋、减免期限、适用对象和认定方式等，通过微信群、公示栏等方式发布租金减免公告，公开受理方式、联系人、联系电话，确保全体租户知悉减免政策，与小微企业等市场主体共克时艰，充分彰显国资国企的责任担当。

### 2. 广泛宣传，上下联动，织密减租“保障网”

减租工作正式启动后，各企业及时主动开展下沉服务，走访承租单位，指导租户材料报送，简化申报流程，切实打通减租政策落地生效的“最后一公里”。集团建立日常工作机制，加强各方沟通联络，妥善处理各方诉求，全面解答实际操作中遇到的问题。集团及各企业层层传导，对确实无法享受减免政策的单位及个人，耐心解释相关政策，疏导负面情绪，目前未出现投诉信访事件。

在前期充分调研的基础上，集团针对各企业在执行过程中反映较为集中的问题及特殊案例，多次组织召开租金减免推进工作专题会议，进一步明确政策依据、实施主体、适用范围等，保证减免措施精准惠及、全面到位。

### 3. 规范操作，强化审核，把好减租“审核关”

各企业严格履行、完善国企房屋租金减免事项的决策程序，集团按照“一企一策”、“一户一档”要求，对 700 余家申请租户进行申报主体资格、营业执照、纳税证明等材料逐批逐项审核，严格细致甄别减租对象，核实承租人经营范围、实际承租情况，确保减租对象合规合法。针对减免过程中的特殊事项，集团先后召开两轮受惠主体清单专题研讨会进行审议，按照租赁期限、租金标准、减租期限等指标确定减免金额，明确要求转租、分租国有房屋的二房东将减租成果惠及最终承租人，做到“应免尽免、应减尽减”，并在减免程序规范的前提下，按照“积极稳妥、分类施策、尽力而为、商户满意”的原则，采取租金直接返还、从后续未缴纳租金中抵扣等方式灵活减免，进一步降低减租工作阻力。

下一步，集团将继续统筹做好租金减免各项工作，开展增量租户租金减免，扩大工作成效，助力市场主体纾困，激发小微企业经营发展活力。

## （三）国贸物业党委开展 2022 年“红色旗帜、红色行动”全国无偿献血月活动献血 15 万毫升

为做深做实做细“我为群众办实事”实践活动，进一步深化公司党建品牌建设，国贸物管公司党委组织所属企业开展 2022 年“红色旗帜、红色行动”全国无偿献血月活动。

本次活动包括深圳、杭州、济南、扬州、保定等 10 家公司参与，主要以现场举办献血活动和组织人员到当地献血站、血液中心献血两种形式开展，成功献血人数共计 415 人，献血总量约 15 万毫升。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

开展扶贫消费履行企业公民责任。集团工会积极履行社会责任，响应投控公司消费帮扶专项行动，在集团党委的指导下，分步骤制定采购计划、落实采购任务、按时报送表单，全年消费扶贫费用累计约 160 万，位居系统企业前列，用心用力助力中央精准扶贫工作。

指标	2022 年表现	数据统计口径
----	----------	--------

乡村振兴投入资金/万元	约 162.9	全集团范围, 包含所属企业
乡村振兴投入干部/人次	1	全集团范围, 包含所属企业

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)公司、控股子公司深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形,与上市公司属于同一行业,与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争,深投控作出承诺。 <sup>1</sup>	2018年09月6日	3年	正常履行中 <sup>2</sup>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为减少及规范与上市公司之间发生的关联交易,深投控作出承诺。 <sup>3</sup>	2018年09月06日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	深投控与本公司就深圳市投控物业管理有限公司100%股权转让事宜签订股权转让合同,合同作出相关业绩承诺约定。 <sup>4</sup>	2019年09月23日	3年	履行完毕 <sup>5</sup>
承诺是否按时履行	是					

注 1: 深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)公司、控股子公司深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形，与上市公司归属于同一行业，与上市公司间存在同业竞争情形。为避免同业竞争，深投控承诺如下：1.关于深圳城建的同业竞争解决方案：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于深圳城建现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深物业股权过户至深投控名下之日起 12 个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在深物业股权过户至深投控名下之日起 3 年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）深圳城建与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；（2）将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，深投控作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。2.深深房同业竞争解决方案：2016 年 9 月 14 日，深深房因筹划重大资产重组停牌。根据深深房 2016 年 11 月 26 日公布的中信证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司各自出具的《关于深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司重大资产重组事项延期复牌的核查意见》，重组方案为深深房拟以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司 100%股权（以下简称“深深房本次重组”）。2020 年 11 月 9 日，深深房发布公告称，基于目前市场环境，现阶段持续推进重大资产重组的条件尚未成熟，为切实维护公司及全体股东利益，决定终止此次交易事项。交易终止后，深投控仍是深深房的控股股东。对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深深房本次重组终止并公告复牌之日起 12 个月内根据复牌当时的实际情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务，同时在深深房本次重组终止并公告复牌之日起 3 年内实施完毕该方案并解决深物业与深深房存在的同业竞争问题。3.其他避免同业竞争的承诺：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，深投控其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。深投控承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任

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

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

格按照关联交易程序履行相关决策程序；(3) 现有仍在执行的关联交易合同中存在重新协商定价可能的，进行重新协商定价，重新定价后合同金额符合市场价格水平，且不高于现执行合同金额，同时严格按照关联交易程序履行相关决策程序；

(4) 其他能够减少并最终消除现存非必须关联交易的合理措施。7. 若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。

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

**注 5：**经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2021 年底，国贸科技园公司 2019-2021 年度三年业绩承诺期累计实现的扣除非经常性损益后的净利润为 21,278.83 万元，超过交易股权转让款 18%（18,492.89 万元）的数额共计 2,785.94 万元。国贸科技园公司累计三年净利润已达到承诺额度，根据《股权转让合同》约定，深投控无需对我司进行现金补偿，超过承诺额度的部分 2,785.94 万元，我司不予退还深投控。至此，该承诺已履行完毕。

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

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。



## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第十节财务报告 八、合并范围的变更

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈子涵 钟钦方
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈子涵：3 年 钟钦方：1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司因内控审计需要，聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用 20 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁) 审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露 日期	披露 索引
深圳市南山区软件园第四届业主委员会（申请人）与深圳市国贸科技园服务有限公司软件园一期物业合同纠纷仲裁案，申请人申请裁决被申请人返还业主公共收益并承担律师费。	1,319.63	否	第一次开庭结束后，仲裁双方对于涉及金额数目有争议，已申请第三方审计机构审计。仲裁庭召开第二次庭审，针对第三方审计机构出具的审计报告及案件细节进行询问，我方已作出回复意见。2023 年 3	暂无	暂无		

			月 21 日, 仲裁庭作出裁决, 针对 1063 号案件, 驳回申请人全部仲裁请求。				
深圳市柒天阳光酒店管理有限公司(原告)诉深圳市物业发展(集团)股份有限公司(被告)房屋租赁合同纠纷, 要求被告支付搬迁房屋室内装修装饰补偿费、租赁房屋搬迁费并返还租赁房屋补助费等。	1,144	否	一审判决 原告深圳市柒天阳光酒店管理有限公司应自本判决生效之日起十日内向被告深圳市物业发展(集团)股份有限公司支付租金 1050913.6 元; 驳回原告深圳市柒天阳光酒店管理有限公司的全部诉讼请求; 驳回被告深圳市物业发展(集团)股份有限公司的其余反诉请求。 后深圳市柒天阳光酒店管理有限公司已提起上诉, 目前案件在二审阶段。	暂无	暂无		
其他合同纠纷诉讼汇总	9,870.76	见第十节财务报告十四、2 部分	见第十节财务报告十四、2 部分	见第十节财务报告十四、2 部分	见第十节财务报告十四、2 部分		

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引

深圳市湾区国际酒店有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	物业管理服务	物业管理服务	7,510.1	4.51%	8,164.58	否	现金	7,510.10	2022年12月31日	巨潮资讯网公告编号为2022-54号的《关于全资子公司与关联方签订〈物业管理合同〉暨关联交易的公告》
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	物业管理服务	物业管理服务	5,456.24	3.27%	4,100	是	现金	5,456.24	2022年03月30日	巨潮资讯网公告编号为2022-12号的《2022年度日常关联交易预计公告》
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务, 工程服务	物业管理服务	物业管理服务	3,145.98	1.89%	658.68	是	现金	3,145.98	2022年03月30日	
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	购买商品和提供劳务的关联交易	管理服务	市场原则	协议价	8,651.83	6.00%	8,100	是	现金	8,651.83	2022年03月30日	
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	受托管理	房屋受托管理服务	市场原则	协议价	4,405.74	34.41%	7,883.01	否	现金	4,405.74	2022年03月30日	
合计				--	--	29,169.89	--	28,906.27	--	--	--	--	
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况 (如有)				公司 2022 年预计与关联方发生日常关联交易 26,239.98 万元, 实际发生 33,052.78 元, 出现差异的主要原因是: 报告期内, 公司完成了对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及深圳市保税区保安服务有限公司五家企业的收购, 致使公司合并报表范围发生变化, 新增上述企业与深投控及其下属企业发生的日常关联交易共计约 8,201.19 万元。详见与本报告同日披露的《2023 年度日常关联交易预计公告》。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因 (如适用)				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

### 应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	40,150.00		20,000.00			20,150.00
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,047.29					33,047.29
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。								

### 应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	3,879.67	350.00				4,229.67
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司于 2022 年 12 月 23 日召开第十届董事会第 14 次会议，审议通过了《关于全资子公司与关联方签订<协议书>暨关联交易的议案》。在自愿、平等、协商一致的基础上，公司全资子公司深圳市深物业燕子湖发展有限公司（下称“燕子湖公司”）拟与控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司中国深圳对外贸易（集团）有限公司下属深圳天俊实业股份有限公司（下称“天俊公司”）签订《协议书》，为顺利推进深圳市坪山区天俊工业园城市更新项目（下称“项目”），天俊公司拟提前将其持有的天俊工业园土地及物业（下称“标的资产”）交由燕子湖公司管理，燕子湖公司同意支付天俊公司 2,700 万元，该笔款项作为项目整体搬迁补偿安置费的组成部分。本次交易不发生任何产权属的转移，燕子湖公司接管园区以便于项目开发。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于全资子公司与关联方签订《协议书》暨关联交易的公告	2022 年 12 月 24 日	巨潮资讯网

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对	担保额	担保额	实际发	实际担	担保类	担保物	反担保	担保期	是否履	是否为

象名称	度相关 公告披 露日期	度	生日期	保金额	型	(如 有)	情况 (如 有)		行完毕	关联方 担保
公司对子公司的担保情况										
担保对 象名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担 保金额	担保类 型	担保物 (如 有)	反担保 情况 (如 有)	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
深圳市 荣耀房 地产开 发有限 公司	2019年 10月18 日	500,000	2019年 11月27 日	299,940		保证金		2019.11. 27- 2024.11. 20	否	是
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计 (B3)		500,000		报告期末对子公司 实际担保余额合计 (B4)		299,940				
子公司对子公司的担保情况										
担保对 象名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担 保金额	担保类 型	担保物 (如 有)	反担保 情况 (如 有)	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期末已审批的 担保额度合计 (A3+B3+C3)		500,000		报告期末实际担保 余额合计 (A4+B4+C4)		299,940				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净 资产的比例				67.97%						
其中:										
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担 保对象提供的债务担保余额 (E)				299,940						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				299,940						

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

### (一) 关于竞得土地使用权的事项

2022年2月18日,公司与扬州旅发置业有限公司以联合竞拍的方式,在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中,以人民币83,535.291万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡GZ342号地块的国有土地使用权。详见公司于2022年2月19日在巨潮资讯网披露的《关于竞得土地使用权的公告》(公告编号:2022-02号)。

### (二) 关于聘任公司高级管理人员的事项

公司于2022年2月21日召开第十届董事会第6次会议,审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理及财务负责人的议案》及《关于聘任公司财务总监的议案》,董事会同意聘任王航军先生为公司总经理;聘任陈鸿基先生、蔡丽莉女士、李鹏先生、张戈坚先生为公司副总经理,其中蔡丽莉女士兼任公司财务负责人;聘任沈雪英女士为公司财务总监。上述高级管理人员任期自第十届董事会第6次会议审议通过之日起至第十届董事会届满之日止。详见公司于2022年2月22日在巨潮资讯网披露的《关于聘任公司高级管理人员的公告》(公告编号:2022-04号)。

### (三) 关于公司董事、监事变更的事项

报告期内,公司董事魏晓东先生因工作调动原因,申请辞去第十届董事会非独立董事暨职工代表董事职务,公司监事戴先华先生因达到法定退休年龄,申请辞去监事暨监事会主席职务。公司于2022年6月29日召开职工代表大会,选举张志民先生为公司第十届董事会职工代表董事,任期至第十届董事会任期届满止。公司分别于2022年7月4日、2022年7月20日召开第十届监事会第7次会议、第十届监事会第8次会议,并于2022年7月20日召开股东大会,选举马洪涛先生为公司第十届监事会监事及监事会主席,任期至第十届监事会任期届满之日止。详见公司分别于2022年6月30日、2022年7月5日、2022年7月21日在巨潮资讯网披露的《关于董事辞职及选举职工代表董事的公告》(公告编号:2022-20号)、《关于拟变更公司监事的公告》(公告编号:2022-29号)、《关于选举监事会主席的公告》(公告编号:2022-33号)。

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

报告期内,公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权,收购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及深圳市保税区保安服务有限公司100%股权,收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权事宜已办理完成相关工商变更登记手续,取得深圳市市场监督管理局批复的《变更(备案)通知书》。经天职国际会计师事务所专项审计后支付股权转让款项,收购深圳市物业管理有限公司、深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业及深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易事项正式完成。详见公司分别于2022年2月15日、2月25日、9月26日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司收购深圳市物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-01号)、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-05号)、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:2022-06号)、《关于全资子公司收购深圳市深福保(集团)有限公司所属三家企业100%股权暨关联交易完成的公告》(公告编号:2022-39号)、《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司100%股权暨关联交易完成的公告》(公告编号:2022-40号)。

### (五) 关于控股子公司竞得土地使用权的事项

报告期内,公司控股子公司扬州市物合置业有限公司在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中,以人民币17,917.542万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡GZ399号地块的国有土地使用权。此次竞得土地使用权将有效补充公司土地储备,为进一步推动公司可持续发展、产城战略转型等提供资源保障。详见公司于2022年11月17日在巨潮资讯网披露的《关于控股子公司竞得土地使用权的公告》(公告编号:2022-47号)。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用



## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

□适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□适用 不适用

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 不适用

## 3、现存的内部职工股情况

□适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	48,233	年度报告 披露 日前上 一月末 普通股 股东总 数	45,859	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数（如 有）	0	年度报告披露日前上 一月末表决权恢复的 优先股股东总数（如 有）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结 情况 股份状 态 数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	50.57%	301,414,637	0	3,326	301,411,311	
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	0	0	38,037,890	
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	2.77%	16,491,402	-6,744,998	0	16,491,402	
段少腾	境内自然人	0.29%	1,755,565	0	0	1,755,565	
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	0	1,730,300	0	
杨耀初	境内自然	0.27%	1,640,984	140,600	0	1,640,984	

	人							
中信证券股份有限公司	国有法人	0.25%	1,545,368	1,545,368	0	1,545,368		
李欣益	境内自然人	0.25%	1,500,000	-2,050,100	0	1,500,000		
深圳市恒邦兆丰私募证券投资基金管理有限公司一恒邦湘商共赢成长一号私募证券投资基金	其他	0.22%	1,303,100	1,303,100	0	1,303,100		
麦富容	境内自然人	0.20%	1,244,596	141,500	0	1,244,596		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	301,411,311	人民币普通股	301,411,311					
深圳市国有股权经营管理有限公司	38,037,890	人民币普通股	38,037,890					
中国东方资产管理股份有限公司	16,491,402	人民币普通股	16,491,402					
段少腾	1,755,565	人民币普通股	1,755,565					
杨耀初	1,640,984	境内上市外资股	1,640,984					
中信证券股份有限公司	1,545,368	人民币普通股	1,545,368					
李欣益	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
深圳市恒邦兆丰私募证券投资基金管理有限公司一恒邦湘商共赢成长一号私募证券投资基金	1,303,100	人民币普通股	1,303,100					
麦富容	1,244,596	境内上市外资股	1,244,596					
游建平	1,214,700	人民币普通股	1,214,700					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	无。							

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

是 否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	王勇健	2004 年 07 月 01 日	K31728067	（一）贯彻执行国家、省、市有关国有资产管理的法律、法规，起草国有资产管理的地方性法规、规章和政策，经批准后组织实施。拟订经营性

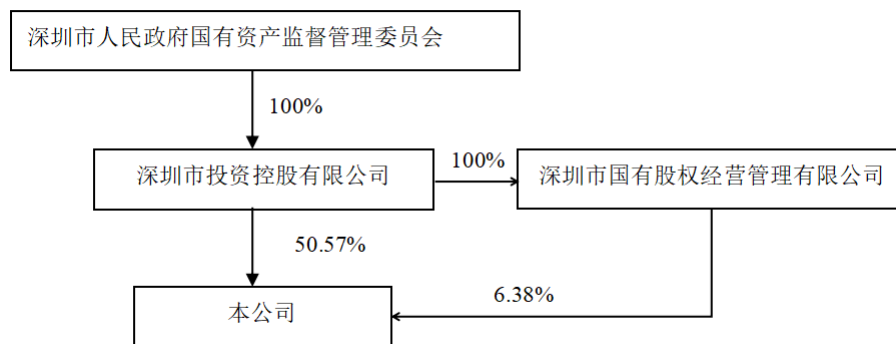
			<p>国有资产的监管制度和办法并组织实施。(二) 根据市政府授权, 依照法律法规履行出资人职责, 依法维护国有资产出资人权益。(三) 负责所监管企业和委机关党的建设。(四) 承担监管市属企业国有资产的责任, 加强国有资产的管理工作, 进一步完善权利、义务和责任相统一, 管资产与管人、管事相结合的国有资产管理体制。(五) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任, 建立和完善国有资产保值增值指标体系, 制定考核标准, 通过统计、审计和稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管, 促进所监管企业履行社会责任。</p> <p>(六) 负责研究编制所监管国有企业改革发展的总体规划, 指导推进国有企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

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 03 月 24 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2023]13206 号
注册会计师姓名	陈子涵，钟钦方

### 审计报告正文

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展(集团)股份有限公司（以下简称“深物业集团”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深物业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>1、房地产开发销售收入的确认与计量</b></p> <p>深物业集团 2022 年度实现房地产开发项目收入 19.14 亿元，占营业收入总额的 51.60%。深物业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：(1) 房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格；(2) 签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明；(3) 发出收楼通知。</p> <p>房地产业务相关收入的确认与计量对深物业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p>

有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务报表附注三、(二十八)、六、(三十七)。	获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件, 评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。
<b>2、土地增值税的计提</b>	
<p>销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末, 管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算, 在作出估算的判断时, 主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释, 预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业集团在土地增值税汇算清缴时, 实际应付税金可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对房地产企业损益影响的重要性, 且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素, 因此, 我们将深物业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括:</p> <p>获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料, 复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。</p> <p>结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。</p> <p>结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。</p>

#### 四、其他信息

深物业集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时, 管理层负责评估深物业集团的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就深物业集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天职业字[2023]13206 号

中国·北京  
二〇二三年三月二十四日

中国注册会计师 陈子涵  
(项目合伙人):

中国注册会计师: 钟钦方

## 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

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产:		

货币资金	1,517,528,893.83	2,280,821,442.11
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		200,000.00
应收账款	419,933,915.30	293,985,139.93
应收款项融资		
预付款项	100,341,806.56	70,979,023.99
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	639,903,523.33	926,361,533.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,975,334,223.37	9,125,134,062.27
合同资产	1,094,632.90	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	65,655,266.27	58,996,984.81
流动资产合计	13,719,792,261.56	12,756,478,186.25
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	22,651,454.07	23,831,889.11
长期股权投资	79,781,437.31	50,360,681.37
其他权益工具投资	887,838.64	1,002,551.95
其他非流动金融资产		
投资性房地产	405,762,739.18	459,204,609.35
固定资产	82,745,172.12	114,155,590.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	70,168,415.65	71,472,680.73
无形资产	1,269,382.91	1,753,389.33
开发支出		
商誉	9,446,847.38	9,446,847.38
长期待摊费用	21,980,602.46	22,751,829.74
递延所得税资产	1,383,050,586.04	1,279,816,590.32
其他非流动资产	2,750,873.08	45,571,997.85

非流动资产合计	2,080,495,348.84	2,079,368,657.53
资产总计	15,800,287,610.40	14,835,846,843.78
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	608,283,388.52	351,894,812.23
预收款项	2,260,847.31	1,381,666.59
合同负债	920,828,040.81	1,374,165,809.40
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	239,126,392.02	230,618,067.23
应交税费	3,917,278,346.81	3,316,590,190.34
其他应付款	1,515,085,832.45	1,027,622,090.94
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	17,542,675.98
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	218,858,766.82	83,924,701.83
其他流动负债	83,991,786.83	77,403,624.02
流动负债合计	7,505,713,401.57	6,463,600,962.58
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,618,782,344.00	3,524,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	77,963,283.55	83,081,182.89
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	766,612.52	1,425,490.50
递延收益		
递延所得税负债	241,978.54	307,853.79
其他非流动负债	128,008,919.79	126,059,683.08
非流动负债合计	3,825,763,138.40	3,735,374,210.26
负债合计	11,331,476,539.97	10,198,975,172.84
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	154,342,349.00
减：库存股		
其他综合收益	-3,854,377.95	-8,174,653.66
专项储备		
盈余公积	48,886,605.81	47,574,940.18
一般风险准备		
未分配利润	3,691,056,182.73	3,800,330,330.23
归属于母公司所有者权益合计	4,412,555,547.97	4,590,052,057.75
少数股东权益	56,255,522.46	46,819,613.19
所有者权益合计	4,468,811,070.43	4,636,871,670.94
负债和所有者权益总计	15,800,287,610.40	14,835,846,843.78

法定代表人：刘声向    主管会计工作负责人：蔡丽莉    会计机构负责人：刘强

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	532,263,736.63	1,177,352,486.44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,137,042.71	2,223,974.66
应收款项融资		
预付款项		5,400.00
其他应收款	5,162,396,869.45	2,412,506,681.28
其中：应收利息		
应收股利	151,433,108.41	
存货	793,075,051.53	2,343,857,737.13
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	18,130,015.97	496,729.09
流动资产合计	6,511,002,716.29	5,936,443,008.60
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	1,447,747,317.70	1,109,826,561.76
其他权益工具投资	1,118,338.64	1,233,051.95
其他非流动金融资产		
投资性房地产	260,599,477.89	283,198,989.66
固定资产	31,577,309.67	41,133,269.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,238,351.85	4,075,422.31
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	860,115.06	259,463.73
递延所得税资产	152,942,094.59	190,014,842.35
其他非流动资产	2,362,376,650.86	1,718,846,484.20
非流动资产合计	4,260,459,656.26	3,348,588,085.88
资产总计	10,771,462,372.55	9,285,031,094.48
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	41,228,778.20	48,640,839.24
预收款项	952,186.65	425,164.77
合同负债	840,878,470.63	524,139,983.49
应付职工薪酬	56,425,731.67	49,313,279.30
应交税费	1,783,757.84	4,678,424.25
其他应付款	7,258,663,180.38	5,963,004,158.44
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	190,431,469.82	65,163,793.74
其他流动负债	75,679,062.35	47,172,598.51
流动负债合计	8,466,042,637.54	6,702,538,241.74
非流动负债：		
长期借款	462,000,000.00	525,100,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,947,178.87	2,976,367.29

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	503,947,178.87	568,076,367.29
负债合计	8,969,989,816.41	7,270,614,609.03
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-2,742,841.65	-2,574,121.54
专项储备		
盈余公积	48,886,605.81	29,637,548.47
未分配利润	1,105,473,319.87	1,337,497,586.41
所有者权益合计	1,801,472,556.14	2,014,416,485.45
负债和所有者权益总计	10,771,462,372.55	9,285,031,094.48

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	3,708,669,046.85	4,911,120,528.33
其中：营业收入	3,708,669,046.85	4,911,120,528.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,142,047,245.48	3,584,941,653.00
其中：营业成本	1,978,777,621.22	1,827,382,823.18
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	725,920,657.80	1,352,677,993.06
销售费用	53,541,997.78	73,372,016.02
管理费用	329,991,655.74	323,975,355.61
研发费用	3,244,129.11	2,171,797.80
财务费用	50,571,183.83	5,361,667.33
其中：利息费用	64,941,564.63	75,361,420.03
利息收入	21,591,864.72	75,033,921.17
加：其他收益	19,484,058.67	32,012,226.29
投资收益（损失以“-”号填列）	1,981,330.90	6,609,725.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,040,461.81	4,650,460.58
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）	117,082.19	193,746.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,395,139.90	-29,194,857.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-528,430.23	23,120.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	175,810,605.44	27.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	746,091,308.44	1,335,822,864.43
加：营业外收入	7,198,004.28	15,587,559.41
减：营业外支出	2,556,893.74	7,495,978.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	750,732,418.98	1,343,914,444.94
减：所得税费用	221,391,811.02	335,904,738.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	529,340,607.96	1,008,009,706.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	529,340,607.96	1,008,009,706.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	537,664,698.69	1,025,380,909.03
2.少数股东损益	-8,324,090.73	-17,371,202.28
六、其他综合收益的税后净额	4,320,275.71	-1,425,064.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,320,275.71	-1,425,064.25
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-168,720.11	-28,670.35
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	-168,720.11	-28,670.35
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	4,488,995.82	-1,396,393.90
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	4,488,995.82	-1,396,393.90
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	533,660,883.67	1,006,584,642.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	541,984,974.40	1,023,955,844.78
归属于少数股东的综合收益总额	-8,324,090.73	-17,371,202.28
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.9022	1.7205
(二) 稀释每股收益	0.9022	1.7205

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：9,596,148.16 元，上期被合并方实现的净利润为：21,251,005.70 元。

法定代表人：刘声向 主管会计工作负责人：蔡丽莉 会计机构负责人：刘强

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	75,486,414.74	80,529,601.93
减：营业成本	44,999,240.65	38,571,950.27
税金及附加	5,106,898.84	7,146,348.46
销售费用	400,095.36	2,006,401.50
管理费用	102,699,790.62	95,334,812.14
研发费用		
财务费用	6,565,334.70	-34,874,500.11
其中：利息费用	27,016,860.03	25,501,758.97
利息收入	13,235,541.77	63,489,075.60
加：其他收益	183,849.33	20,102,972.08
投资收益（损失以“－”号填列）	313,407,689.63	134,368,018.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,040,461.81	4,650,460.58

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）	280,304.06	-356,512.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	229,586,897.59	126,459,067.52
加：营业外收入		7,173,820.40
减：营业外支出	23,576.47	169,457.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229,563,321.12	133,463,430.48
减：所得税费用	37,072,747.76	29,147,742.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	192,490,573.36	104,315,688.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	192,490,573.36	104,315,688.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-168,720.11	-28,670.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-168,720.11	-28,670.35
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	-168,720.11	-28,670.35
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	192,321,853.25	104,287,018.09
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.3230	0.1750
（二）稀释每股收益	0.3230	0.1750

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,437,128,020.73	5,848,887,354.06
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	10,058,351.98	42,434,277.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,078,867,968.60	354,846,811.16
经营活动现金流入小计	4,526,054,341.31	6,246,168,443.05
购买商品、接受劳务支付的现金	2,510,779,597.33	4,893,470,956.31
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	983,205,651.52	941,865,001.94
支付的各项税费	688,906,681.47	1,533,290,206.83
支付其他与经营活动有关的现金	237,929,307.13	706,522,030.42
经营活动现金流出小计	4,420,821,237.45	8,075,148,195.50
经营活动产生的现金流量净额	105,233,103.86	-1,828,979,752.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	297,479.85	
取得投资收益收到的现金		122,536.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	197,192,641.96	112,437.89
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	197,490,121.81	234,973.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,734,048.21	24,851,720.82
投资支付的现金	27,380,294.13	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,292,240.68
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	45,114,342.34	29,143,961.50
投资活动产生的现金流量净额	152,375,779.47	-28,908,987.59
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	17,760,000.00	2,140,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,760,000.00	2,140,000.00
取得借款收到的现金	285,589,674.44	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	303,349,674.44	2,140,000.00
偿还债务支付的现金	63,300,000.00	31,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	593,986,146.21	482,143,700.54
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	306,511,487.27	62,778,403.22
筹资活动现金流出小计	963,797,633.48	575,922,103.76
筹资活动产生的现金流量净额	-660,447,959.04	-573,782,103.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,790,697.94	-1,487,028.62
五、现金及现金等价物净增加额	-398,048,377.77	-2,433,157,872.42
加:期初现金及现金等价物余额	1,907,742,235.25	4,340,900,107.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25

## 6、母公司现金流量表

单位:元

项目	2022 年度	2021 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	421,114,781.33	655,800,441.53
收到的税费返还		33,168,933.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,762,436,455.47	2,571,773,113.99
经营活动现金流入小计	2,183,551,236.80	3,260,742,489.39
购买商品、接受劳务支付的现金	97,820,597.35	1,726,321,339.89
支付给职工以及为职工支付的现金	65,677,185.99	63,355,236.26
支付的各项税费	34,805,390.11	12,501,445.12
支付其他与经营活动有关的现金	1,082,444,909.69	3,120,104,282.29
经营活动现金流出小计	1,280,748,083.14	4,922,282,303.56
经营活动产生的现金流量净额	902,803,153.66	-1,661,539,814.17
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,841,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	473,625,777.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	209.00	2,344.57
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	2,314,625,986.76	50,002,344.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,154,885.13	2,309,879.80
投资支付的现金	3,124,506,071.91	466,000,000.00
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	3,125,660,957.04	468,309,879.80
投资活动产生的现金流量净额	-811,034,970.28	-418,307,535.23
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	125,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	125,000,000.00	
偿还债务支付的现金	63,100,000.00	30,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	432,215,867.55	269,890,778.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,603,790.70	1,198,076.70
筹资活动现金流出小计	496,919,658.25	301,888,855.28
筹资活动产生的现金流量净额	-371,919,658.25	-301,888,855.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,768.24	-12,608.83
五、现金及现金等价物净增加额	-280,138,706.63	-2,381,748,813.51
加：期初现金及现金等价物余额	808,411,401.68	3,190,160,215.19
六、期末现金及现金等价物余额	528,272,695.05	808,411,401.68

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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		- 8,17 4,65 3.6 6		29,6 37,5 48.4 7		3,78 8,18 0,75 8.20		4,48 6,11 0,79 0.39	44,9 79,6 74.1 9	4,531,090,46 4.58
加：会计政 策变更															
前期差 错更正															
同一控															

制下企业合并					73,854,303.62				17,937,391.71		12,149,572.03		103,941,267.36	1,839,939.00	105,781,206.36
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				154,342,349.00		-8,174,653.66		47,574,940.18		3,800,330.23		4,590,052,057.75	46,819,613.19	4,636,871,670.94
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-73,854,303.62		4,320,275.71		1,311,665.63		-109,274,147.50		177,496,509.78	9,435,909.27	-168,060,600.51
(一) 综合收益总额							4,320,275.71				537,664,698.69		541,984,974.40	-8,324,090.73	533,660,883.67
(二) 所有者投入和减少资本					-73,854,303.62				17,937,391.71		222,424,006.29		314,215,701.62	17,760,000.00	-296,455,701.62
1. 所有者投入的普通股														17,760,000.00	17,760,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-73,854,303.62				17,937,391.71		222,424,006.29		314,215,701.62		314,215,701.62
(三) 利润分配								19,249,057.34		-424,514,839.90		-405,265,782.56			-405,265,782.56
1. 提取盈余公积								19,249,057.34		-19,249,057.34					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有															

者(或股东)的分配											405,265,782.56		405,265,782.56		405,265,782.56
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 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				80,488,045.38		-3,854,377.95		48,886,605.81		3,691,056,182.73		4,412,555,547.97	56,255,522.46	4,468,811,070.43

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-6,749,589.41		19,205,979.63		3,038,993,912.43		3,727,917,440.03	53,204,039.80	3,781,121,479.83	
加：会计政策变更																
前期差																



错更正															
同一控制下企业合并					73,854,303.62				17,937,391.71		-9,261,494.67		82,530,200.66		82,530,200.66
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				154,342,349.00		-6,749,589.41		37,143,371.34		3,029,732,417.76		3,810,447,640.69	53,204,039.80	3,863,651,680.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,425,064.25		10,431,568.84		770,597,912.47		779,604,417.06	-6,384,426.61	773,219,990.45
（一）综合收益总额							-1,425,064.25				1,025,380,909.03		1,023,955,844.78	-17,371,202.28	1,006,584,642.50
（二）所有者投入和减少资本														10,986,756.77	10,986,775.67
1. 所有者投入的普通股														2,140,000.00	2,140,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														8,846,756.77	8,846,775.67
（三）利润分配									10,431,568.84		-254,782,996.56		-244,351,427.72		-244,351,427.72
1. 提取盈余公积									10,431,568.84		-10,431,568.84				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-244,351,427.72		-244,351,427.72		-244,351,427.72

										72		72		
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	595,979,092.00				154,342,349.00	-8,174,653.66	47,574,940.18		3,800,330.23		4,590,052.05	46,819,613.19		4,636,871,670.94

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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		-2,574,121.54		29,637,548.47	1,337,497,586.41		2,014,416,485.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,574,121.54		29,637,548.47	1,337,497,586.41		2,014,416,485.45
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)							-168,720.11		19,249,057.34	-232,024,266.54		-212,943,929.31
(一) 综合收益总额							-168,720.11			192,490,573.36		192,321,853.25
(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									19,249,057.34	-424,514,839.90		-405,265,782.56
1. 提取盈余公积									19,249,057.34	-19,249,057.34		
2. 对所有者(或股东)的分配										-405,265,782.56		-405,265,782.56
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、本期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,742,841.65	48,886,605.81	1,105,473,319.87			1,801,472,556.14

上期金额

单位：元

项目	2021 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		-2,545,451.19	19,205,979.63	1,487,964,894.53			2,154,480,895.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,545,451.19	19,205,979.63	1,487,964,894.53			2,154,480,895.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-28,670.35	10,431,568.84	-150,467,308.12			-140,064,409.63
（一）综合收益总额							-28,670.35		104,315,688.44			104,287,018.09
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								10,431,568.84	-254,782,996.56			-244,351,427.72
1. 提取盈余								10,431	-			

公积										,568.84	10,431,568.84		
2. 对所有者(或股东)的分配											-244,351,427.72		-244,351,427.72
3. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,574,121.54		29,637,548.47	1,337,497,586.41			2,014,416,485.45

### 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 2023 年 3 月 24 日第十届董事会第 17 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 63 家，合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注八、九说明。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

### 2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

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

## 4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的认定和分类

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

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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



## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

### 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时，根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

#### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在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。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

#### 4. 金融工具抵销

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

#### 5. 金融工具减值

##### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

##### (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—合并范围内关联方往来组合	款项性质	

其他应收款—应收利息组合		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款—其他关联方往来组合		
其他应收款—信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## 2) 应收账款—信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## 6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 11、应收票据

详见本财务报表附注五、10 金融工具之相关说明。

## 12、应收账款

详见本财务报表附注五、10 金融工具之相关说明。

## 13、应收款项融资

不适用。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报表附注五、10 金融工具之相关说明。

## 15、存货

### (1) 存货的分类

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

### (2) 发出存货的计价方法

1)发出材料采用移动加权平均法。

2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

3)发出开发产品按个别计价法核算。

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

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

### (3) 存货可变现净值的确定依据

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

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1)低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## 2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 16、合同资产

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。

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

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

## 17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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

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

- （1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违

约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小)。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售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本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 19、债权投资

不适用。

## 20、其他债权投资

不适用。

## 21、长期应收款

详见本财务报表附注五、10 金融工具之相关说明。

## 22、长期股权投资

### (1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### (2) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股

股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

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

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

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

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

### (3) 后续计量及损益确认方法

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

### (4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 个别财务报表



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

## 2)合并财务报表

### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## (5)减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25	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	0	20

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用。

## 25、在建工程

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

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

## 26、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 27、生物资产

不适用。

## 28、油气资产

不适用。

## 29、使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）发生的初始直接费用；

（4）为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

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

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

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

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

## 30、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5

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

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

## (2) 内部研究开发支出会计政策

不适用。

## 31、长期资产减值

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

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

## 32、长期待摊费用

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

## 33、合同负债

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

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 35、租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

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

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

### 36、预计负债

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

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

### 37、股份支付

不适用。

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

### 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

#### 1.收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、软件销售收入、出租物业收入（详见（四十二）租赁）等。

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

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

1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

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

#### 4) 软件销售收入

##### ①定制软件和自主软件产品销售收入确认和计量方法

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

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

##### ②系统集成合同收入确认和计量方法

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

### ③技术服务收入确认和计量方法

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

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

### 3.收入的计量

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

#### 1) 可变对价

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

#### 2) 重大融资成分

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

#### 3) 非现金对价

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

#### 4) 应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

不适用。



## 40、政府补助

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

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

4. 本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。

## 42、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

#### 1) 承租人

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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

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

## 2) 出租人

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

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

## (2) 融资租赁的会计处理方法

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

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

## (2) 重要会计估计变更

□适用 □不适用

## 45、其他

本财务报表附注的期初数指 2022 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2022 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2022 年度，上年同期指 2021 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%
深圳市国贸餐饮有限公司	20%
深圳市物业工程建设监理有限公司	20%
深圳市聚联人力资源开发有限公司	20%
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	20%
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	20%
深圳市康平实业有限公司	20%
深圳市教师之家培训有限公司	20%
深圳市教育实业有限公司	20%
深圳市育发实业有限公司	20%
重庆奥博电梯有限公司	20%
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	20%
深圳市深物业福源泰发展有限公司	20%
深圳市社会福利有限公司	20%
深圳市福源民物业管理有限责任公司	20%

深圳市梅隆实业发展有限公司	20%
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%
深圳市天阙电梯技术有限公司	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%
深圳市国贸产业空间服务有限公司	20%
深圳外贸物业管理有限公司	20%
深圳市福保城市资源管理有限公司	20%
深圳市深物电梯有限公司	20%
深圳市深房物业清洁有限公司	20%
山东深国贸酒店管理有限公司	20%
北京设施之家科技有限公司	20%
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

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。

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,2022 年度执行 15%的优惠企业所得税率。

根据财政部、税务总局《关于实施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 2021 年第 12 号)和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号)规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号),自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司深圳市国贸餐饮有限公司、深圳市物业工程建设监理有限公司等共计 30 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	43,833.00	122,823.16
银行存款	1,512,202,363.19	1,906,868,484.28
其他货币资金	5,282,697.64	373,830,134.67
合计	1,517,528,893.83	2,280,821,442.11
其中：存放在境外的款项总额	66,436,595.66	64,351,098.39
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	7,835,036.35	373,079,206.86

其他说明：

其他货币资金中使用受限的资金主要包括保证金及利息 1,780,754.70 元等；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金 42,781.65 元及定期存款利息 2,860,000.00 元、银行保证金 3,151,500.00 元；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		200,000.00
合计		200,000.00

单位：元

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

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

适用 不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明：

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	111,808,371.14	20.01%	109,689,294.54	98.10%	2,119,076.60	109,683,529.63	25.93%	108,118,031.66	98.57%	1,565,497.97
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	447,078,385.18	79.99%	29,263,546.48	6.55%	417,814,838.70	313,253,344.07	74.07%	20,833,702.11	6.65%	292,419,641.96
其中：										
合计	558,886,756.32	100.00%	138,952,841.02	24.86%	419,933,915.30	422,936,873.70	100.00%	128,951,733.77	30.49%	293,985,139.93

按单项计提坏账准备：109,689,294.54

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼, 无法收回
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	预计无法收回
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	预计无法收回
深圳市汉普电子技术开发有限公司	1,436,020.29	1,433,070.29	99.79%	预计无法收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	10,906,176.96	8,790,050.36	80.60%	长期未能收回
合计	111,808,371.14	109,689,294.54		

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 29,263,546.48

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	211,445,244.12	21,569,742.26	10.20%
其他关联方往来组合	235,633,141.06	7,693,804.22	3.27%
合计	447,078,385.18	29,263,546.48	

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额



	账面余额	坏账准备	计提比例
--	------	------	------

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位:元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	394,914,334.75
1至2年	31,016,372.76
2至3年	12,333,910.99
3年以上	120,622,137.82
3至4年	6,141,296.85
4至5年	4,392,591.92
5年以上	110,088,249.05
合计	558,886,756.32

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位:元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	108,118,031.66	1,571,262.88				109,689,294.54
组合计提坏账准备	20,833,702.11	8,440,902.17	11,057.80			29,263,546.48
合计	128,951,733.77	10,012,165.05	11,057.80			138,952,841.02

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位:元

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

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位:元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位:元

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

交易产生

应收账款核销说明:

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳湾科技发展有限公司	131,203,332.93	23.48%	3,936,099.99
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	16.79%	93,811,328.05
深圳市湾区国际酒店有限公司	51,312,666.65	9.18%	1,539,380.00
河北深保投资发展有限公司	15,856,697.13	2.84%	475,700.91
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	10,072,563.13	1.80%	674,112.86
合计	<u>302,256,587.89</u>	54.09%	

## (5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## 6、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明:

## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	98,477,532.46	98.14%	24,618,321.77	34.68%
1 至 2 年	1,652,279.14	1.65%	25,907,661.19	36.50%
2 至 3 年	1,438.19	0.00%	499,638.55	0.70%
3 年以上	210,556.77	0.21%	19,953,402.48	28.11%
合计	100,341,806.56		70,979,023.99	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
扬州市自然资源和规划局	53,587,710.00	53.41
扬州市财政局	36,000,000.00	35.88
北京京东世纪信息技术有限公司	1,887,916.50	1.88
重庆渝地资产经营管理有限公司	1,869,630.00	1.86
中建四局第五建筑工程有限公司	818,177.48	0.82
合计	94,163,433.98	93.84

其他说明:

## 8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	639,903,523.33	926,361,533.14
合计	639,903,523.33	926,361,533.14

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## 2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

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

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	14,333,480.59	15,080,675.80
保证金	33,052,554.40	44,541,666.67
备用金	315,131.82	414,042.10
代扣代缴款项	7,861,406.33	9,613,270.01
往来款	645,712,452.33	823,874,343.35
应收资金集中管理款		88,988,669.52
其他	26,868,828.99	24,696,812.94
合计	728,143,854.46	1,007,209,480.39

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	51,328,567.96		29,519,379.29	80,847,947.25
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	7,117,248.24		275,135.64	7,392,383.88
2022 年 12 月 31 日余额	58,445,816.20		29,794,514.93	88,240,331.13

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	45,898,989.35
1 至 2 年	582,305,977.29
2 至 3 年	32,848,373.42
3 年以上	67,090,514.40
3 至 4 年	1,460,635.19
4 至 5 年	1,563,169.64
5 年以上	64,066,709.57
合计	728,143,854.46

## 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	46,215,164.01	876,420.17				47,091,584.18
组合计提坏账准备	34,632,783.24	6,515,963.71				41,148,746.95
合计	80,847,947.25	7,392,383.88				88,240,331.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海控股有限公司及关联方深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	往来款	576,568,974.73	1年以内, 1-5年	79.17%	17,297,069.25
深圳市蚌岭股份合作公司	往来款	30,000,000.00	2年至3年	4.12%	9,000,000.00
扬州邗江税务局	往来款	13,136,828.79	1年以内	1.80%	394,104.86
深圳市前海高端信息服务有限公司	往来款	10,720,575.27	1年以内、1年至2年	1.47%	321,617.26
合计		630,426,378.79		86.56%	27,012,791.37

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求  
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	10,778,950,699.23	6,648,404.13	10,772,302,295.10	8,720,133,125.46	6,648,404.13	8,713,484,721.33
开发产品	199,674,693.59		199,674,693.59	409,687,436.41		409,687,436.41
合同履约成本	1,965,933.85		1,965,933.85			
原材料	1,891,354.81	1,040,612.30	850,742.51	2,082,008.73	752,182.07	1,329,826.66
库存商品	2,536,973.19	2,094,300.39	442,672.80	2,600,344.84	2,094,300.39	506,044.45
低值易耗品	97,885.52		97,885.52	126,033.42		126,033.42
合计	10,985,117,540.19	9,783,316.82	10,975,334,223.37	9,134,628,948.86	9,494,886.59	9,125,134,062.27

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况:

单位: 元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
观澜蚌岭项目	2021年01月07日	2026年09月10日	6,941,500,000.00	3,805,312,202.35			880,889,950.18	4,686,202,152.53	238,303,509.98	123,432,826.55	银行贷款
深物业·半山御景二期	2019年03月15日	2022年01月12日	247,000,000.00	196,197,525.93	216,122,609.92		19,925,083.99				其他
深物业·福昌花园二期(福汇华苑)	2018年12月27日	2023年06月30日	911,330,000.00	677,368,072.10			69,919,499.84	747,287,571.94			其他
虎门滨海港湾	2022年03月	2024年04月	3,211.	2,133,826,142.			227,741,768.82	2,361,567,910.			其他

项目	22 日	30 日	73 9,3 00. 00	11				93			
光明御 棠上府 项目	2022 年 03 月 07 日	2024 年 10 月 21 日	2,588,1 85,600. 00	1,621,0 00,000. 00			171,278 ,782.42	1,792,2 78,782. 42			其他
御品峦 山 (A117 -12 号 宗地商 住建设 项目)				232,030 ,746.62			4,402,7 59.02	236,433 ,505.64			其他
海口红 旗镇土 地				6,648,4 04.13				6,648,4 04.13			其他
深惠花 园				37,002, 030.89			254,017 .27	37,256, 048.16			其他
福源泰 项目				9,127,0 89.11			3,627,2 48.54	12,754, 337.65			其他
扬州瘦 西湖生 态健康 谷项目	2023 年 03 月 06 日	2026 年 08 月 31 日	3,774,7 90,000. 00				863,966 ,304.45	863,966 ,304.45			其他
其他				1,620,9 12.22			32,934, 769.16	34,555, 681.38			其他
合计	--	--	14,328, 176,400 .00	8,720,1 33,125. 46	216,122 ,609.92	0.00	2,274,9 40,183. 69	10,778, 950,699 .23	238,303 ,509.98	123,432 ,826.55	--

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	83,077,702.9 6	
深物业·湖畔 御景一期	2015 年 06 月 01 日	57,356,637.6 6		541,547.38	56,815,090.2 8		
深物业·半山 御景二期	2022 年 01 月 12 日		221,291,899. 45	217,684,502. 39	3,607,397.06	10,446,911.4 3	
深物业·松湖 朗苑	2017 年 07 月 01 日	24,505,635.9 1		305,308.44	24,200,327.4 7	27,205,315.9 5	
深物业·湖畔 御景二期	2017 年 11 月 01 日	45,306,202.6 0		14,788,389.3 7	30,517,813.2 3	30,539,392.6 5	
深物业·金领 假日	2019 年 12 月 01 日	270,245,459. 13	1,569,890.15	199,554,784. 84	72,260,564.4 4		
国贸广场	1995 年 12 月 01 日	4,839,083.10			4,839,083.10	26,385,636.2 9	
皇御苑 A 区	2001 年 06 月 01 日	790,140.58			790,140.58		
福昌大厦裙 楼	1999 年 11 月 01 日	645,532.65			645,532.65		
其他项目		2,551,428.03			2,551,428.03		
合计	--	409,687,436. 41	222,861,789. 60	432,874,532. 42	199,674,693. 59	177,654,959. 28	



按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

### (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
原材料	752,182.07	528,430.23		240,000.00		1,040,612.30	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	9,494,886.59	528,430.23		240,000.00		9,783,316.82	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海口红旗镇土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
合计	6,648,404.13					6,648,404.13	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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	1,115,856.40		774,175.34	341,681.06
观澜蚌岭项目	114,870,683.43	123,432,826.55		238,303,509.98
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	1,292,469.40		42,953.98	1,249,515.42
合计	<u>120,250,995.77</u>	<u>123,432,826.55</u>	<u>817,129.32</u>	<u>242,866,693.00</u>

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
------	------	------	------

## 10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
市政工程质保金	1,094,632.90		1,094,632.90			
合计	1,094,632.90		1,094,632.90			

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

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

其他说明：

## 11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明：

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	16,846,758.27	13,510,039.34
待抵扣进项税	28,950,002.85	11,848,968.49
预缴所得税	1,436,395.15	85,107.14
预缴土地增值税	16,438,505.72	30,741,415.30
预缴城建税	1,156,118.20	1,423,246.18
预缴教育费附加	825,798.74	1,029,901.67
应收软件销售增值税即征即退款	1,687.34	358,306.69
合计	65,655,266.27	58,996,984.81

其他说明：

#### 14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

#### 15、其他债权投资

单位：元

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

								备	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	22,651,454.07		22,651,454.07	23,831,889.11		23,831,889.11	
其中： 未实现融资收益	13,169,492.65		13,169,492.65	16,430,753.09		16,430,753.09	
合计	22,651,454.07		22,651,454.07	23,831,889.11		23,831,889.11	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	43,516,665.12			1,213,920.17						44,730,585.29	
深圳天安国际大厦物业管理服务有限公司	6,844,016.25			193,936.06						7,037,952.31	
小计	50,360,681.37			1,407,856.23						51,768,537.60	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14									18,983,614.14	18,983,614.14
深圳康富健康产品有限公司	165,000.00									165,000.00	165,000.00
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司	756,670.68									756,670.68	756,670.68
深圳市社会福利公司福达电子厂	326,693.24									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	1,684,350.00

司											
好年华大酒店	2,733,570.05									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	500,000.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部	540,060.00									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	1,168,973.20
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市莲花彩田物业管理有限公司	1,475,465.91									1,475,465.91	1,475,465.91
深圳市洋源实业有限公司	1,030,000.00									1,030,000.00	1,030,000.00
嘉凯锋公司宝安公司	600,000.00									600,000.00	600,000.00
桂园汽修厂	350,000.00									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	500,000.00
深圳市元平塑钢门窗有限公司	240,000.00									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	100,000.00
深圳市路盛实业发展有限公司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
中建科工集团智慧停车科技有限公司		27,380,294.13		632,605.58						28,012,899.71	
小计	31,754,397.22	27,380,294.13		632,605.58						59,767,296.93	31,754,397.22
合计	82,115,078.59	27,380,294.13		2,040,461.81						111,535,834.53	31,754,397.22

其他说明:

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金田实业（集团）股份有限公司	887,838.64	1,002,551.95
合计	887,838.64	1,002,551.95

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业（集团）股份有限公司			2,702,517.67		不以交易为目的	

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 20、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	817,541,454.35	30,262,437.05	37,813,651.91	885,617,543.31
2.本期增加金额	43,115,972.25	19,509,471.00	-620,935.08	62,004,508.17
(1) 外购		19,509,471.00		19,509,471.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	41,393,882.14			41,393,882.14
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	1,722,090.11		-620,935.08	1,101,155.03
3.本期减少金额	-1,045,082.77	35,276,005.85		34,230,923.08

(1) 处置		35,276,005.85		35,276,005.85	
出	(2) 其他转				
整	(3) 汇兑调	-1,045,082.77		-1,045,082.77	
4.期末余额		861,702,509.37	14,495,902.20	37,192,716.83	913,391,128.40
二、累计折旧和累计	摊销				
1.期初余额		395,715,194.03	15,870,449.43	14,827,290.50	426,412,933.96
2.本期增加金额		75,563,017.13	11,902,257.30	7,169,473.04	94,634,747.47
(1) 计提或	摊销	42,349,989.34	11,902,257.30	7,169,473.04	61,421,719.68
(2) 其他		33,213,027.79			33,213,027.79
3.本期减少金额		-992,828.63	14,412,120.84		13,419,292.21
(1) 处置			14,412,120.84		14,412,120.84
出	(2) 其他转				
整	(3) 汇兑调	-992,828.63			-992,828.63
4.期末余额		472,271,039.79	13,360,585.89	21,996,763.54	507,628,389.22
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					
出	(2) 其他转				
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值		389,431,469.58	1,135,316.31	15,195,953.29	405,762,739.18
2.期初账面价值		421,826,260.32	14,391,987.62	22,986,361.41	459,204,609.35

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产



□是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□是 否**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
马古岭 6 栋 507 单元	23,989.01	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证
美林土地[注 1]		该土地为 2017 年终审判胜诉后取得，相关产权证书正在办理中
合计	23,989.01	

注 1：截至 2022 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。

**21、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	82,745,172.12	114,155,590.40
合计	82,745,172.12	114,155,590.40

**(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	170,769,520.52	6,457,738.92	19,945,359.01	37,558,734.54	56,822,575.07	291,553,928.06
2.本期增加金额			925,802.96	156,911.34	4,648,113.87	5,730,828.17
(1) 购置			925,802.96	34,972.76	4,648,113.87	5,608,889.59
(2) 在建工程转入				121,938.58		121,938.58
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	40,910,235.23		1,409,600.00		4,395,553.86	46,715,389.09
(1) 处置或报废			1,409,600.00		4,395,553.86	5,805,153.86
(2) 汇兑调整	-483,646.91					-483,646.91

(3) ) 其他	41,393,882.14					41,393,882.14
4.期末余额	129,859,285.29	6,457,738.92	19,461,561.97	37,715,645.88	57,075,135.08	250,569,367.14
二、累计折旧						
1.期初余额	117,648,374.76	2,104,341.60	13,173,259.62	11,190,690.65	33,205,953.87	177,322,620.50
2.本期增加金额	11,004,265.53	544,615.34	1,951,429.64	7,458,565.17	7,218,351.90	28,177,227.58
(1) ) 计提	11,004,265.53	544,615.34	1,951,429.64	7,458,565.17	7,218,351.90	28,177,227.58
3.本期减少金额	32,769,959.84		1,334,118.09		3,647,292.29	37,751,370.22
(1) ) 处置或报废			1,334,118.09		3,647,292.29	4,981,410.38
(2) ) 汇兑调整	-443,067.95					-443,067.95
(3) ) 其他	33,213,027.79					33,213,027.79
4.期末余额	95,882,680.45	2,648,956.94	13,790,571.17	18,649,255.82	36,777,013.48	167,748,477.86
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	33,976,604.84	3,808,781.98	5,670,990.80	19,066,390.06	20,222,404.44	82,745,172.12
2.期初账面价值	53,121,145.76	4,353,397.32	6,772,099.39	26,368,043.89	23,540,904.04	114,155,590.40

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,364,479.98	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证正在办理中。
三翔商务大厦办公楼 401、402 房	652,721.66	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。
合计	3,017,201.64	

其他说明：

## (5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 在建工程情况

单位：元

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

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明：

## (4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

## 23、生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	85,899,256.85	85,899,256.85
2.本期增加金额	24,328,862.17	24,328,862.17
(1) 新增租赁	24,328,862.17	24,328,862.17
3.本期减少金额	13,249,845.21	13,249,845.21
(1) 租赁合同到期		
(2) 租赁中止	13,249,845.21	13,249,845.21
4.期末余额	96,978,273.81	96,978,273.81
二、累计折旧		
1.期初余额	14,426,576.12	14,426,576.12
2.本期增加金额	22,380,277.42	22,380,277.42
(1) 计提	22,380,277.42	22,380,277.42

3.本期减少金额	9,996,995.38	9,996,995.38
(1) 处置		
(2) 租赁中止	9,996,995.38	9,996,995.38
4.期末余额	26,809,858.16	26,809,858.16
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	70,168,415.65	70,168,415.65
2.期初账面价值	71,472,680.73	71,472,680.73

其他说明：

## 26、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额				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				1,306,922.80	1,306,922.80
2.本期增加金额				484,006.42	484,006.42
(1) 计提				484,006.42	484,006.42
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额				1,790,929.22	1,790,929.22
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				1,269,382.91	1,269,382.91
2.期初账面价值				1,753,389.33	1,753,389.33

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

## 27、开发支出

单位：元

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

其他说明：

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	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						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

商誉账面价值	资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
9,446,847.38	深圳市设施之家科技有限公司	21,490,611.97	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。	否

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

商誉减值测试的影响

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

其他说明：

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	22,751,829.74	7,000,460.51	7,522,321.06	249,366.73	21,980,602.46
合计	22,751,829.74	7,000,460.51	7,522,321.06	249,366.73	21,980,602.46

其他说明：

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	72,321,489.09	15,066,804.41	119,305,827.39	28,122,514.38
内部交易未实现利润	439,263,809.16	109,815,952.29	137,494,156.00	34,373,539.00
可抵扣亏损	1,159,867,308.26	288,683,459.58	1,200,124,630.73	299,411,568.81
已预提待抵扣的土地增值税	3,838,271,429.24	959,567,857.31	3,184,602,479.28	796,150,619.82
房地产企业预售收入计算的预计利润	35,766,814.24	8,941,703.56	479,584,729.78	119,896,182.45
其他预提费用	4,512,525.55	974,808.89	8,579,103.04	1,862,165.86
合计	5,550,003,375.54	1,383,050,586.04	5,129,690,926.22	1,279,816,590.32

## (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	967,914.16	241,978.54	1,231,415.14	307,853.79
合计	967,914.16	241,978.54	1,231,415.14	307,853.79

## (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		1,383,050,586.04		1,279,816,590.32
递延所得税负债		241,978.54		307,853.79

## (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	52,448,071.36	73,039,624.89
可抵扣亏损	508,734,563.66	477,329,778.68
合计	561,182,635.02	550,369,403.57

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		49,880,895.14	2017 年可抵扣亏损
2023 年	265,603,820.64	265,603,820.64	2018 年可抵扣亏损
2024 年	124,895,242.05	124,895,242.05	2019 年可抵扣亏损
2025 年	22,711,013.85	22,711,013.85	2020 年可抵扣亏损
2026 年	14,238,807.00	14,238,807.00	2021 年可抵扣亏损



2027 年	81,285,680.12		2022 年可抵扣亏损
合计	508,734,563.66	477,329,778.68	

其他说明:

### 31、其他非流动资产

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	115,779.31		115,779.31	115,779.31		115,779.31
预付股权收购款				42,726,200.00		42,726,200.00
其他【注】	2,635,093.77		2,635,093.77	2,730,018.54		2,730,018.54
合计	2,750,873.08		2,750,873.08	45,571,997.85		45,571,997.85

其他说明:

【注】: 该款项主要系投资性房地产的下账资产, 因该资产涉及船步街棚改的搬迁物业后续待移交, 且期限超过一年。

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期借款分类的说明:

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位: 元

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

其他说明:

### 33、交易性金融负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其中:		
其中:		

其他说明：

### 34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	484,123,042.01	242,383,453.30
预估应付款	32,863,907.25	27,871,456.62
其他	91,296,439.26	81,639,902.31
合计	608,283,388.52	351,894,812.23

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市规划国土局	25,000,000.00	历史遗留问题
中国建筑第四工程局有限公司	18,217,672.83	工程未结算
深圳市瑞和建筑装饰股份有限公司	7,129,246.31	工程未结算
上海明鹏建设集团有限公司	5,976,705.79	工程未结算
深圳市维业装饰集团股份有限公司	3,269,572.34	工程未结算
合计	59,593,197.27	

其他说明：

## 37、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	2,260,847.31	1,381,666.59
合计	2,260,847.31	1,381,666.59

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

## 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	857,317,217.99	1,329,251,898.56
预收物业费	15,740,950.87	24,258,900.52
预收其他款项	47,769,871.95	20,655,010.32
合计	920,828,040.81	1,374,165,809.40

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
深物业·福昌花园二期（福汇华苑）	316,738,487.14	按回购协议条件新增回购款。
深物业·金领假日	-527,519,133.76	已符合收入结转条件的结转至主营业务收入。
深物业·半山御景二期	-253,265,320.98	半山御景二期本年交付，达到结转收入条件。
合计	-464,045,967.60	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	深物业·福昌花园二期（福汇华苑）	840,878,470.63	524,139,983.49	2023 年 06 月 30 日	100.00%
2	深物业·金领假日	15,574,706.92	543,093,840.68	2019 年 12 月 25 日	95.02%
3	深物业·湖畔御景二期	716,422.02	8,401,706.42	2017 年 11 月 30 日	96.00%
4	深物业·半山御景二期	110,921.17	253,376,242.15	2022 年 01 月 12 日	100.00%
5	深物业·湖畔御景一期	36,697.25	36,697.25	2015 年 06 月 01 日	88.04%

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	227,076,754.76	907,831,085.48	900,181,732.27	234,726,107.97
二、离职后福利-设定提存计划	2,208,300.26	75,306,256.06	75,863,872.27	1,650,684.05
三、辞退福利	1,333,012.21	7,049,885.90	5,633,298.11	2,749,600.00
合计	230,618,067.23	990,187,227.44	981,678,902.65	239,126,392.02

## (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	210,074,251.52	794,988,506.48	788,789,678.14	216,273,079.86
2、职工福利费	1,522,398.43	6,668,010.03	6,781,928.92	1,408,479.54
3、社会保险费	175,180.41	30,144,641.17	30,248,751.23	71,070.35
其中：医疗保险费	171,489.07	26,038,316.48	26,149,746.01	60,059.54
工伤保险费	1,148.13	1,182,667.30	1,182,551.73	1,263.70
生育保险费	2,543.21	1,360,657.50	1,361,046.09	2,154.62
其他商业保险		1,562,999.89	1,555,407.40	7,592.49
4、住房公积金	1,739,640.18	27,832,396.89	28,292,393.76	1,279,643.31
5、工会经费和职工教育经费	12,762,584.50	14,569,702.27	15,979,320.17	11,352,966.60
非货币性福利	802,699.72	33,627,828.64	30,089,660.05	4,340,868.31
合计	227,076,754.76	907,831,085.48	900,181,732.27	234,726,107.97

## (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	123,001.91	59,598,053.07	59,575,378.23	145,676.75
2、失业保险费	3,276.52	1,606,957.30	1,606,108.79	4,125.03
3、企业年金缴费	2,082,021.83	14,101,245.69	14,682,385.25	1,500,882.27
合计	2,208,300.26	75,306,256.06	75,863,872.27	1,650,684.05

其他说明：

## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,392,042.91	32,126,690.19
企业所得税	57,096,046.69	89,593,466.11
个人所得税	3,141,049.35	4,784,809.66
城市维护建设税	1,464,551.01	2,226,514.52
土地增值税	3,838,271,429.24	3,184,727,554.49
土地使用税	153,626.98	938,263.93
房产税	600,966.66	406,052.03
教育费附加	707,668.15	1,063,657.57
地方教育附加	383,745.82	573,380.15
其他	67,220.00	149,801.69
合计	3,917,278,346.81	3,316,590,190.34

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	17,542,675.98
其他应付款	1,502,883,156.41	1,010,079,414.96
合计	1,515,085,832.45	1,027,622,090.94

##### (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	17,542,675.98
合计	12,202,676.04	17,542,675.98

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	未支付金额	未支付原因
深圳市城市绿化管理处	10,869,036.68	对方公司改制，尚未明确支付对象

项目	未支付金额	未支付原因
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	316,108,932.91	308,385,429.16
保证金	13,585,641.99	13,643,729.01
代收款	3,596,458.33	1,574,151.30
往来款	855,267,729.70	425,545,263.18
预提费用	224,646,116.70	169,426,248.94
代扣代缴款项	19,052,869.33	17,589,956.23
其他	70,625,407.45	73,914,637.14
合计	1,502,883,156.41	1,010,079,414.96

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳派成铝业科技有限公司	196,416,155.45	历史原因, 对方未提交付款申请
深圳湾科技发展有限公司	179,966,045.36	项目未结算
深圳市恒裕实业(集团)有限公司	162,000,000.00	项目未结算
深圳吉发仓储有限公司	42,296,665.14	往来款, 无特定还款期限
深圳前海微众银行股份有限公司	6,875,262.75	租赁期限未满
合计	587,554,128.70	

其他说明:

### 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明:

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	196,645,408.45	68,984,050.47
一年内到期的租赁负债	22,213,358.37	14,940,651.36
合计	218,858,766.82	83,924,701.83

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	83,991,786.83	77,403,624.02
合计	83,991,786.83	77,403,624.02

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

## 45、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,156,782,344.00	2,999,400,000.00
抵押借款	-	1,500,000.00
信用借款	462,000,000.00	523,600,000.00
合计	3,618,782,344.00	3,524,500,000.00

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荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)蚌岭城市更新项目的开发，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 20 日，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。

期末信用借款用于支付收购深圳市投控物业管理有限公司股权款,借款期限自 2020 年 5 月 18 日至 2025 年 5 月 10 日。

其他说明，包括利率区间：

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

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

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	119,208,080.55	124,179,565.50
未确认的融资费用	-19,031,438.63	-26,157,731.25
减：1 年内到期的租赁负债	-22,213,358.37	-14,940,651.36
合计	77,963,283.55	83,081,182.89

其他说明：



## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## (2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

## 49、长期应付职工薪酬

## (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	766,612.52	1,425,490.50	宣盛物业管理费诉讼案
合计	766,612.52	1,425,490.50	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十四、2之说明。

## 51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	634,414.79	615,787.03
房屋本体基金	15,105,690.42	21,212,930.24
入伙保证金	7,058,030.03	7,008,598.13
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	53,798,172.96	46,608,942.66
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	7,393,196.15	6,594,009.58
合计	128,008,919.79	126,059,683.08

其他说明：

## 53、股本

单位：元

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

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

其他说明:

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	73,854,303.62		73,854,303.62	
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	154,342,349.00		73,854,303.62	80,488,045.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本公积减少，主要原因如下：

本公司之子公司国贸物管于 2022 年 1 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市物业管理有限公司 100% 股权，本公司之子公司国贸物管于 2022 年 2 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司、深圳外贸物业管理公司 100% 股权，根据企业会计准则相关规定，在编制合并当期期末的比较报表时，应视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，因此上年度合并被收购方时，增加资本公积 73,854,303.62 元，增加盈余公积 17,937,391.71 元。合并日转回上年度同一控制下追溯列报增加的资本公积 73,854,303.62 元、盈余公积 17,937,391.71 元，差额冲减未分配利润 222,424,006.29 元。

## 56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,574,121.54	-168,720.11				-168,720.11		-2,742,841.65
其他权益工具投资公允价值变动	-2,574,121.54	-168,720.11				-168,720.11		-2,742,841.65
二、将重分类进损益的其他综合收益	-5,600,532.12	4,488,995.82				4,488,995.82		-1,111,536.30
外币财务报表折算差额	-5,600,532.12	4,488,995.82				4,488,995.82		-1,111,536.30
其他综合收益合计	-8,174,653.66	4,320,275.71				4,320,275.71		-3,854,377.95

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	47,209,537.05	19,249,057.34	17,937,391.71	48,521,202.68
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	47,574,940.18	19,249,057.34	17,937,391.71	48,886,605.81

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,788,180,758.20	3,038,993,912.43
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	12,149,572.03	-9,261,494.67
调整后期初未分配利润	3,800,330,330.23	3,029,732,417.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	537,664,698.69	1,025,380,909.03
减：提取法定盈余公积	19,249,057.34	10,431,568.84
应付普通股股利	405,265,782.56	244,351,427.72
其他	222,424,006.29	
期末未分配利润	3,691,056,182.73	3,800,330,330.23

调整期初未分配利润明细：

- 1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2) 由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3) 由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 12,149,572.03 元。
- 5) 其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,601,884,752.72	1,937,899,553.46	4,825,516,904.62	1,819,108,894.44
其他业务	106,784,294.13	40,878,067.76	85,603,623.71	8,273,928.74
合计	3,708,669,046.85	1,978,777,621.22	4,911,120,528.33	1,827,382,823.18

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计

商品类型	3,708,669,046.85			3,708,669,046.85
其中:				
房地产业务	1,913,674,526.31			1,913,674,526.31
物业管理	1,666,961,878.32			1,666,961,878.32
租赁业务	128,032,642.22			128,032,642.22
按经营地区分类				
其中:				
深圳地区	3,122,667,234.12			3,122,667,234.12
其他地区	586,001,812.73			586,001,812.73
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:

于 2022 年 12 月 31 日, 分摊至尚未履行(或部分履行)履约义务的交易价格预计为人民币 9.21 亿元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。公司预计在未来 1-2 年内, 在房产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品或服务控制权试点, 确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 920,828,040.81 元, 其中, 917,619,093.82 元预计将于 2023 年度确认收入, 3,208,946.99 元预计将于 2024 年度确认收入。

其他说明:

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
1	金领假日	1,592,762,154.29
2	半山御景二期	253,083,803.64
3	湖畔御景二期	22,767,795.40
4	松湖朗苑	841,321.90
5	湖畔御景一期	709,174.33

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,647,933.20	15,933,888.97
教育费附加	5,019,133.52	6,928,652.97
房产税	5,773,106.72	11,021,155.00
土地使用税	783,939.43	1,548,163.43
土地增值税	695,789,536.89	1,309,913,734.35
地方教育附加	3,314,949.88	4,465,135.88
其他税费	3,592,058.16	2,867,262.46
合计	725,920,657.80	1,352,677,993.06

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	30,682,192.07	35,845,559.65
咨询及销售服务费	5,037,241.10	8,151,107.45
广告宣传费	2,582,813.39	9,731,964.11
职工薪酬	7,740,228.91	6,438,365.79
其他	7,499,522.31	13,205,019.02
合计	53,541,997.78	73,372,016.02

其他说明：

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	238,534,091.52	230,698,574.25
行政办公费用	28,064,014.57	36,035,374.29
资产摊销及折旧费用	26,431,430.81	22,235,485.56
诉讼费用	960,169.09	1,316,110.53
咨询及中介费用	7,721,484.95	4,829,258.25
业务招待费	3,661,253.01	2,623,501.19
房租及物业费	2,313,473.60	2,217,778.35
差旅费	516,335.81	667,459.58
其他	21,789,402.38	23,351,813.61
合计	329,991,655.74	323,975,355.61

其他说明：

## 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,948,680.83	1,959,851.56
折旧及摊销费	27,342.88	6,204.09
办公费	85,952.39	64,656.03
差旅费	16,471.28	17,928.57
业务招待费	4,280.00	18,118.90
研发材料费	25,050.00	68,288.00
使用权资产摊销	59,696.04	20,285.78
其他	76,655.69	16,464.87
合计	3,244,129.11	2,171,797.80

其他说明：

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	64,941,564.63	75,361,420.03
减：利息收入	-21,591,864.72	-75,033,921.17
汇兑净损失	-600,187.19	145,683.08
其他	7,821,671.11	4,888,485.39
合计	50,571,183.83	5,361,667.33

其他说明：

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	10,637,742.42	24,201,919.63
与资产相关的政府补助		
代扣个人所得税手续费返还	282,364.88	270,696.35
增值税进项加计抵减	8,204,836.92	6,867,086.50
增值税退税	359,114.45	672,523.81
合计	19,484,058.67	32,012,226.29



## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,040,461.81	4,650,460.58
资金结算中心理财投资	-59,130.91	1,959,264.79
合计	1,981,330.90	6,609,725.37

其他说明：

## 69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

## 70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	117,082.19	193,746.57
合计	117,082.19	193,746.57

其他说明：

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-17,395,139.90	-29,194,857.89
合计	-17,395,139.90	-29,194,857.89

其他说明：

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-528,430.23	23,120.82
合计	-528,430.23	23,120.82

其他说明：

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-130,574.60	
投资性房地产处置收益	175,811,822.99	
其他	129,357.05	27.94
合计	175,810,605.44	27.94

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助		10,000.00	
非流动资产毁损报废利得	5,963.68	9,650.00	5,963.68
罚没收入	354,580.59	809,424.18	354,580.59
无法支付款项	3,129,253.59	2,330,544.39	1,151,425.28
其他	3,708,206.42	12,427,940.84	3,192,592.06
合计	7,198,004.28	15,587,559.41	4,704,561.61

计入当期损益的政府补助：

单位：元

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

其他说明：

本期计入营业外收入的其他主要系公司确认的业主挞定款

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	26,000.00	139,000.01	26,000.00
诉讼支出	258,891.82	191,457.86	147,528.97
罚款及滞纳金	121,377.17	263,358.41	232,740.02
非流动资产毁损报废损失	207,427.68	76,980.64	172,026.10
其他	1,943,197.07	6,825,181.98	1,773,514.16
合计	2,556,893.74	7,495,978.90	2,351,809.25

其他说明：

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	324,691,681.99	664,966,662.82
递延所得税费用	-103,299,870.97	-329,061,924.63
合计	221,391,811.02	335,904,738.19

### (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	750,732,418.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	187,683,104.75
子公司适用不同税率的影响	-4,167,739.41
调整以前期间所得税的影响	19,508,155.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,580,957.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,183,108.31
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	2,512,300.58
税率调整导致期初递延所得税资产-负债余额的变化	458,140.10
所得税费用	221,391,811.02

其他说明：

## 77、其他综合收益

详见附注七、57。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	531,021,536.31	119,896,015.78
收取的利息收入	21,591,864.72	74,905,183.74
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	118,560,933.18	134,580,455.36
收到的政府补助	10,637,742.42	24,634,476.35
收到的其他零星款项	30,089,906.24	830,679.93

本期减少受限资金	366,965,985.73	
合计	1,078,867,968.60	354,846,811.16

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	61,038,183.86	55,452,674.82
付现销售费用	48,198,423.56	62,996,298.93
支付的水电费等各类代收代付款项净额	79,085,946.82	179,760,738.91
支付的其他零星款项	47,884,937.67	35,233,110.90
本期新增受限资金	1,721,815.22	373,079,206.86
合计	237,929,307.13	706,522,030.42

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
同一控制下企业合并合并方于合并日支付的现金对价	271,489,501.62	42,726,200.00
同一控制下被合并企业向原股东分配利润	5,339,999.94	
租赁负债付款额	29,681,985.71	20,052,203.22
合计	306,511,487.27	62,778,403.22

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	529,340,607.96	1,008,009,706.75
加：资产减值准备	17,923,570.13	29,171,737.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	89,598,947.26	53,521,819.80
使用权资产折旧	22,380,277.42	13,946,768.72
无形资产摊销	484,006.42	428,057.97
长期待摊费用摊销	7,522,321.06	5,168,232.95
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）	-170,564,114.45	-27.94
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	201,464.00	67,330.64
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-117,082.19	-193,746.57
财务费用（收益以“－”号填列）	69,585,200.52	78,852,906.52
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,981,330.90	-6,609,725.37
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-103,233,995.72	-329,039,966.22
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-65,875.25	-21,958.41
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,729,017,854.81	-3,692,265,882.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	611,487,330.14	-541,399,403.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	761,689,632.27	1,551,384,397.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	105,233,103.86	-1,828,979,752.45
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	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25
减：现金的期初余额	1,907,742,235.25	4,340,900,107.67

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	-398,048,377.77	-2,433,157,872.42

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
--	----

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	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25
其中：库存现金	43,833.00	122,823.16
可随时用于支付的银行存款	1,506,148,081.54	1,902,488,048.83
可随时用于支付的其他货币资金	3,501,942.94	5,131,363.26
三、期末现金及现金等价物余额	1,509,693,857.48	1,907,742,235.25

其他说明：

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用。

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	7,835,036.35	注 1-注 10
福田区福民新村的土地使用权	542,507,314.43	注 11
合计	550,342,350.78	

其他说明:

**注 1:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 44,820.14 元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金。

**注 2:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 459,627.50 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司于 2021 年 12 月为深圳湾科技生态园智慧园区提升改造及软件平台建设合同约定出具的预付款保函保证金。

**注 3:** 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 4:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 1,131,041.58 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 5:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 2,860,000.00 元系期末计提的定期存款利息。

**注 6:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 16,111.20 元系大额存单产品(一年以上)产生的利息。

**注 7:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 129,154.28 元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司截止到期末法人变更手续尚未完成, 该账户处于只收不付状态。

**注 8:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 42,781.65 元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金。

**注 9:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 150,000.00 元系子公司深圳市国贸物业管理有限公司于 2022 年 12 月 28 日为参加九龙街道生活垃圾分类运营项目招标(招标编号: 21C00183)的投标而向招标人提交的见索即付投标保证金。

**注 10:** 期末使用权受到限制的货币资金中, 存在 1,500.00 元系子公司山东深国贸物业管理有限公司的 POS 机押金。

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

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			6,918,098.51
其中: 美元	120,000.00	6.9646	835,752.00
欧元			
港币	1,109,885.02	0.8933	991,426.99
越南盾	17,434,655,883.00	0.0003	5,090,919.52

预付账款	8,556.94		7,643.66
其中：港币	8,556.94	0.8933	7,643.66
其他应付款	4,542,972.70		4,058,101.22
其中：港币	4,542,972.70	0.8933	4,058,101.22
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

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

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
购岗补贴	1,734,011.90	其他收益	1,734,011.90
稳岗补贴	1,526,617.17	其他收益	1,526,617.17
其它补贴	5,371,917.26	其他收益	5,371,917.26
生活垃圾分类激励补助金	796,209.20	其他收益	796,209.20
深圳市标准领域专项资金	658,326.00	其他收益	658,326.00
服务业专项引导资金奖补	400,000.00	其他收益	400,000.00
大学生兵役补助	150,660.89	其他收益	150,660.89
合计	10,637,742.42		10,637,742.42



## (2) 政府补助退回情况

□适用 不适用

其他说明：

## 85、其他

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

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	合并日	合并日的确定	合并当期期初至合并日被合	合并当期期初至合并日	比较期间被合并方的收	比较期间被合并方的净

	权益比例	下企业合并的依据		依据	并方的收入	被合并方的净利润	入	利润
深圳市物业管理有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2022年01月31日	股权变更完成	25,035,486.19	9,699,809.03	163,878,223.34	3,393,386.78
深圳外贸物业管理有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2022年02月28日	股权变更完成	5,958,619.92	1,928,949.51	49,985,238.95	15,663,629.13
深圳市深福保物业发展有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2022年02月28日	股权变更完成	25,207,937.91	-1,029,615.71	137,536,234.26	1,524,213.27
深圳市深福保水电市政服务有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2022年02月28日	股权变更完成	12,592,981.47	-601,470.42	50,404,146.02	141,335.20
深圳市保税区保安服务有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2022年02月28日	股权变更完成	4,908,193.51	-401,524.25	29,035,534.66	528,441.32

其他说明:

## (2) 合并成本

单位: 元

合并成本	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
现金	206,390,636.61	20,902,006.86	61,147,388.00	21,839,733.03	3,935,937.12
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

	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	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	105,837,665.25	100,690,034.60	41,299,553.50	42,931,316.30	60,458,752.36	61,481,837.99	38,682,699.45	35,566,312.10	13,120,702.94	14,479,933.02
货币资金	58,855,529.69	65,906,572.11	10,609,630.28	20,820,248.28	8,732,915.07	12,441,809.51	4,663,174.47	4,186,518.89	3,922,018.67	5,640,117.11
应收款项	6,828,196.32	454,920.23	1,069,114.51	51,580.00	26,118,212.57	14,738,482.13	12,859,828.40	6,336,522.79	4,233,577.07	2,073,848.13
存货	428,476.18	860,082.56	84,935.19	103,719.68	140.00	31,699.42	184,918.86	186,658.86	40,885.60	25,885.60
固定资产	2,478,334.18	2,546,464.18	165,161.96	172,534.15	2,678,518.26	2,534,272.41	633,898.40	661,516.56	72,922.78	79,360.08
无形资产					262,405.61	270,899.35				
交易性金融资产			7,115,781.28							
其他应收款	35,418,132.94	24,549,210.13	14,070,792.18	13,497,148.50	21,673,963.54	30,607,309.31	19,564,582.83	24,190,096.56	4,851,298.82	6,660,722.10
投资性房地产	1,416,449.67	1,434,434.11	8,043,206.72	8,116,325.76						
负债：	62,204,013.13	66,756,112.80	22,654,094.49	26,214,806.80	32,820,304.88	32,813,774.80	17,047,124.62	13,329,266.85	9,296,560.57	10,254,266.40
借款										
应付款项	2,200.00	2,200.00	4,490.00	4,500.00	13,226,287.40	10,055,529.99	9,748,764.89	5,871,781.56		
预收款项	423,970.84		937.00		2,154,855.41	2,362,915.66	225,682.87			115,861.36
应付职工薪酬	10,205,112.57	18,747,806.09	7,991,914.43	7,578,271.64	3,632,907.10	6,151,658.09	966,353.70	1,656,806.26	4,221,419.11	3,679,238.77
应交税费	6,547,489.62	1,987,355.64	4,485,268.35	7,680,380.89	2,355,221.84	2,149,728.75	498,884.07	422,251.30	73,144.90	125,128.30
其他应付款	30,430,187.40	38,181,834.61	6,824,117.26	7,681,380.49	10,292,221.49	10,681,537.84	5,422,380.29	5,378,427.73	4,886,135.20	6,334,037.97
长期应付款	14,133,360.26	7,836,916.46	3,347,367.45	3,270,273.78	1,154,911.64	1,412,404.47				
净资产	43,633,652.12	33,933,921.80	18,645,459.01	16,716,509.50	27,638,447.48	28,668,063.19	21,635,574.83	22,237,045.25	3,824,142.37	4,225,666.62
减：少数股东权益					1,839,029.96	1,839,939.00				
取得的净资产	43,633,652.12	33,933,921.80	18,645,459.01	16,716,509.50	25,799,417.52	26,828,124.19	21,635,574.83	22,237,045.25	3,824,142.37	4,225,666.62

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

### 3、反向购买

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

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

### 5、其他原因的合并范围变动

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

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市深物电梯有限公司	同一控制下企业合并	2022年1月31日	3,500,000	100%
深圳市深房物业清洁有限公司	同一控制下企业合并	2022年1月31日		100%
深圳市物合城市更新有限公司	新设立子公司	2022年2月25日	195,000,000	100%
深圳市福保城市资源管理有限公司	同一控制下企业合并	2022年2月28日	3,000,000	60%
扬州市物合置业有限公司	新设立子公司	2022年3月17日	33,500,000	67%
深圳市同路物合投资发展有限公司	新设立子公司	2022年4月2日	10,000,000	100%
深圳市国贸产业空间服务有限公司	新设立子公司	2022年4月27日	1,540,000	55%

### 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市物合产业投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市设施之家科技有限公司	深圳市	深圳市	软件和信息技术服务业		35.00%	非同一控制企业合并
北京设施之家科技有限公司	北京市	北京市	软件和信息技术服务业		17.85%	非同一控制企业合并
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸美生活服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产业		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市深物业商业运营有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市物业发展集团湛江分公司	湛江市	湛江市	房地产业	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有	深圳市	深圳市	房地产业		65.00%	设立

限公司						
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00%	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市国贸科技园服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深物业城市更新有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸深绿园林有限公司	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并

深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95%	同一控制企业合并
深圳市深物业福源泰发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	深圳市	厦门市	服务业		51.00%	设立
越南深国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
深圳市光明物合置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
东莞市物合置业有限公司	深圳市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深圳市物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深物电梯有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深房物业清洁有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳外贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深福保物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福保城市资源管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		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	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市保税区保安服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市物合城市更新有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
扬州市物合置业有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	67.00%		设立
深圳市同路物合投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
深圳市国贸产业空间服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		55.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:



确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-12,942,884.64		4,549,221.78
扬州市物合置业有限公司	33.00%	-921,230.82		15,578,769.18
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	968,766.90		6,498,415.70
深圳市国贸深绿园林有限公司	10.00%	306,914.34		3,636,840.35

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	5,463,417.86 0.24	148,966,845.59	5,360,025.96 7.25	237,683,829.61	5,360,025.96 7.25	5,597,709.79 6.86	4,650,977.97 6.49	137,576,247.00	4,788,554.22 3.49	1,730,779.98 3.83	3,001,348.08 9.90	4,732,128.07 3.73
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	20,620,873.64	957,140.53	21,578,014.17	8,192,080.81	123,860.50	8,315,941.31	18,565,365.94	1,106,169.89	19,671,535.83	8,205,301.82	181,236.45	8,386,538.27
深圳市国贸深绿园林有限公司	37,872,874.87	687,238.86	38,560,113.73	31,146,187.72	185,261.19	31,331,448.91	31,903,583.82	778,232.97	32,681,816.79	28,564,967.87		28,564,967.87

限公司												
扬州市物合置业有限公司	1,003,117,568.27	923,562.28	1,004,041,130.55	956,832,739.09		956,832,739.09						

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		-41,751,240.79	-41,751,240.79	-313,044,955.93		-69,082,966.63	-69,082,966.63	-219,358,760.50
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	40,252,862.15	1,977,075.30	1,977,075.30	3,007,075.43	34,266,561.14	1,451,565.03	1,451,565.03	2,330,187.13
深圳市国贸深绿园林有限公司	21,954,911.42	3,111,815.90	3,111,815.90	-472,048.78	16,814,920.86	1,411,091.41	1,411,091.41	-181,629.00
扬州市物合置业有限公司		-2,791,608.54	-2,791,608.54	-716,033.23				

其他说明：

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

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	6,110,801.95	58,848,700.91	77,995,898.01	57,331,775.19
其中：现金和现金等价物	4,923,260.32	37,841,255.88	9,519,579.27	36,510,372.60
非流动资产	86,342,531.70	46,757.57	12,036,801.70	64,052.07
资产合计	92,453,333.65	58,895,458.48	90,032,699.71	57,395,827.26
流动负债	2,992,163.07	28,404,537.12	2,999,369.48	27,437,899.29
非流动负债		16,415,016.74		16,269,895.46
负债合计	2,992,163.07	44,819,553.86	2,999,369.48	43,707,794.75
少数股东权益				
归属于母公司股东权	89,461,170.58	14,075,904.62	87,033,330.23	13,688,032.51

益				
按持股比例计算的净资产份额	44,730,585.29	7,037,952.31	43,516,665.12	6,844,016.25
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	44,730,585.29	7,037,952.31	43,516,665.12	6,844,016.25
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	7,991,120.67	17,348,456.03	17,198,255.16	17,937,089.04
财务费用	-10,286.81	-369,996.65	-18,157.77	-524,285.04
所得税费用	810,230.79	136,495.54	2,981,339.69	128,978.80
净利润	2,427,840.35	387,872.11	8,925,482.39	375,438.76
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	2,427,840.35	387,872.11	8,925,482.39	375,438.76
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	235,089,462.02	
非流动资产	3,014,735.77	
资产合计	238,104,197.79	
流动负债	77,308,723.18	
非流动负债	24,777.90	
负债合计	77,333,501.08	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	160,770,696.71	
按持股比例计算的净资产份额	16,077,069.67	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		

对联营企业权益投资的账面价值	16,077,069.67	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	169,285,776.61	
净利润	6,326,055.81	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,326,055.81	
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明：

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明：

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明:

共同经营为单独主体的, 分类为共同经营的依据:

其他说明:

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

#### 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

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

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

#### (一) 金融工具分类

##### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### (1) 2022年12月31日

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

(2) 2021年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	2,280,821,442.11			2,280,821,442.11
应收票据	200,000.00			200,000.00
应收账款	293,985,139.93			293,985,139.93
其他应收款	926,361,533.14			926,361,533.14
长期应收款	23,831,889.11			23,831,889.11
其他权益工具投资			1,002,551.95	1,002,551.95

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2022年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入	其他金融负债	合计
	当期损益的金融负债		
应付账款		608,283,388.52	608,283,388.52
其他应付款		1,515,085,832.45	1,515,085,832.45
一年内到期的非流动负债		196,645,408.45	196,645,408.45
长期借款		3,618,782,344.00	3,618,782,344.00

(2) 2021年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入	其他金融负债	合计
	当期损益的金融负债		
应付账款		351,894,812.23	351,894,812.23
其他应付款		1,027,622,090.94	1,027,622,090.94
一年内到期的非流动负债		68,984,050.47	68,984,050.47
长期借款		3,524,500,000.00	3,524,500,000.00

## (二) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

## 1. 信用风险管理实务

## (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基

础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

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

3)上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天。

(2)违约和已发生信用减值资产的定义

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

1)定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款；

2)定性标准

①债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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

2.预期信用损失的计量

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

3.金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七（1）、七（5）、七（8）之说明。

4.信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1)货币资金

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

(2)应收款项



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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 54.09%(2021 年 12 月 31 日：54.61%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

### (三) 流动性风险

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

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	3,618,782,344.00	3,998,835,011.38	190,669,039.72	3,648,297,102.30	159,868,869.36
应付账款	608,283,388.52	608,283,388.52	608,283,388.52		
其他应付款	1,515,085,832.45	1,515,085,832.45	1,502,883,156.41		12,202,676.04
一年内到期的其他非流动负债	196,645,408.45	196,645,408.45	196,645,408.45		
合计	5,938,796,973.42	6,318,849,640.80	2,498,480,993.10	3,648,297,102.30	172,071,545.40

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	3,524,500,000.00	4,196,417,741.29	186,248,876.28	3,603,862,408.90	406,306,456.11
应付账款	351,894,812.23	351,894,812.23	351,894,812.23		
其他应付款	1,027,622,090.94	1,027,622,090.94	1,010,079,414.96		17,542,675.98
一年内到期的其他非流动负债	68,984,050.47	68,984,050.47	68,984,050.47		
合计	4,973,000,953.64	5,644,918,694.93	1,617,207,153.94	3,603,862,408.90	423,849,132.09

### (四) 市场风险

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

#### 1.利率风险

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

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 3,809,915,668.00 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 3,587,800,000.00 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2.外汇风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资	887,838.64			887,838.64
持续以公允价值计量的资产总额	887,838.64			887,838.64
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所 2022 年 12 月 30 日的收盘价作为其公允价值。

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

### 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	有限责任公司(国有独资)	3,000,900.00 万元	56.96%	56.96%

本企业的母公司情况的说明

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

(2) 2021 年，公司控股股东深投控将其持有的本公司 38,037,890 股无限售流通 A 股普通股（占公司总股本 6.382%），无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保基金。深圳市国有股权经营管理有限公司为深投控为履行对划转的国有股权实施专户管理而新设的全资子公司。本次无偿划转过户登记完成后，深投控持有本公司 301,414,637 股股份，占本公司总股本的 50.575%，深圳市国有股权经营管理有限公司持有本公司 38,037,890 股股份，占本公司总股本的 6.382%。

本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳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
深圳市深福保（集团）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
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市环保科技集团股份有限公司	母公司的子公司
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	母公司的子公司
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳担保集团有限公司	母公司的子公司
深圳英飞拓科技股份有限公司	母公司的子公司
深圳会展中心管理有限责任公司	母公司的全资子公司
深圳市体育中心运营管理有限公司	母公司的全资子公司
中国深圳对外贸易（集团）有限公司	母公司的全资子公司
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	母公司的子公司
国任财产保险股份有限公司	母公司的子公司
国信证券股份有限公司	母公司的子公司
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳市水务规划设计院股份有限公司	母公司的子公司
深圳市大工业区（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
深圳市城建明园实业有限公司	母公司的孙公司
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
深圳市湾区国际酒店有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市中小担创业投资有限公司	母公司的全资孙公司
深圳高新区开发建设有限公司	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
深圳市深越联合投资有限公司	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

深圳英飞拓智园科技有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市美百年服装有限公司	母公司的全资孙公司
深圳天俊实业股份有限公司	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
深圳市对外服务集团有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市保税区生活服务有限公司	母公司的孙公司
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓仁用信息有限公司	母公司的全资孙公司
深圳全程物流服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市特发口岸服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市万乘物流有限公司	母公司的孙公司
深圳清华大学研究院	母公司的子公司

其他说明:

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳湾科技发展有限公司	管理服务费	86,518,273.32	81,000,000.00	是	79,121,747.44
深圳天俊实业股份有限公司	拆迁补偿款	27,000,000.00	27,000,000.00	否	
深圳市对外服务集团有限公司	外包服务费	9,312,805.11	-	是	
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计服务	8,161,599.83	-	是	4,160,439.35
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	管理服务费	4,026,979.11	-	是	3,930,479.73
国任财产保险股份有限公司	保险费	3,296,379.71	2,178,700.00	是	1,726,868.41
深圳市深担增信融资担保有限公司	担保费	793,950.00	-	是	
深圳市特发口岸服务有限公司	物业服务费	465,715.62	-	是	244,679.11
深圳市美百年服装有限公司	服装采购	402,743.64	-	是	
深圳市深福保(集团)有限公司	餐饮服务	210,975.00	-	是	188,791.00
深圳市水务规划设计院股份有限公司	咨询服务费	113,320.00	-	是	

深圳担保集团有限公司	担保费	26,548.11	-	是	
深圳英飞拓科技股份有限公司	智能化工程款		-	否	816,303.96

## 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
国任财产保险股份有限公司	物业服务费	365,485.39	261,696.11
国信证券股份有限公司	物业服务费		1,188,060.37
河北深保投资发展有限公司	工程款	20,874,664.05	10,793,087.64
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	10,585,122.24	6,826,046.08
深圳市深越联合投资有限公司	物业服务费	2,429,042.80	4,426,434.93
深圳担保集团有限公司	物业服务费	4,347,773.48	1,641,330.00
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	1,844,495.70	1,592,696.30
深圳会展中心管理有限责任公司	物业服务费	6,587,040.80	1,778,221.08
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	物业服务费	12,696,424.71	10,377,456.79
深圳全程物流服务有限公司	物业服务费	2,500,524.01	669,875.70
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	物业服务费	1,707,998.32	431,567.61
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	监理服务费		96,688.44
深圳市城建明园实业有限公司	工程款	564,220.20	
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	4,124,594.71	5,821,041.28
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	物业服务费	81,796.64	137,559.84
深圳市福保园区运营有限公司	工程款	255,834.10	852,453.80
深圳市福保园区运营有限公司	物业服务费	98,543.56	119,081.39
深圳市环保科技集团股份有限公司	工程款	212,270.67	737,860.57
深圳市环保科技集团股份有限公司	物业服务费	6,269,868.04	5,575,777.64
深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	工程款		201,939.74
深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	物业服务费	1,095,907.44	1,823,813.14
深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	物业服务费	8,068,487.11	8,678,718.12
深圳市深福保(集团)有限公司	工程款	1,330,275.23	
深圳市深福保(集团)有限公司	物业服务费	4,785,217.03	4,760,067.50
深圳市深福保(集团)有限公司	资金占用费	-233,337.05	1,053,272.32
深圳市深福保东部投资开发有限公司	工程款	67,252.15	380,733.95
深圳市深福保东部投资开发有限公司	物业服务费	170,701.27	635,082.10
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	22,050.00	
深圳市体育中心运营管理有限公司	物业服务费	687,914.48	
深圳市投资控股有限公司	工程款	7,209,951.08	1,267,596.34
深圳市投资控股有限公司	服务费	1,886,792.46	1,980,443.98
深圳市投资控股有限公司	资金占用费	174,206.14	905,992.47

深圳市投资控股有限公司	物业服务费	7,584,483.75	
深圳市湾区国际酒店有限公司	物业服务费	75,100,961.12	
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	360,707.44	298,892.38
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	235,915.67	201,669.81
深圳市中小担创业投资有限公司	物业服务费	872,990.19	1,347,253.40
深圳湾(保定)创新发展有限公司	物业服务费	354,142.48	202,133.32
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	54,562,406.82	56,337,675.04
深圳湾科技发展有限公司	咨询服务费		541,666.98
深圳湾区城市建设发展有限公司	工程款	686,767.33	744,795.72
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	2,977,659.03	2,515,433.40
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	工程款	1,419,537.05	67,434.49
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	物业服务费	2,423,260.33	
深圳英飞拓科技股份有限公司	物业服务费	289,916.74	286,508.61
深圳英飞拓智园科技有限公司	咨询服务费	512,000.00	
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	物业服务费	2,763,006.30	1,804,718.93
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	监理服务费	618,867.93	
深圳清华大学研究院	物业服务费	351,203.22	285,775.44

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	投资性房地产	2019年11月06日	2025年11月05日	市场定价	44,057,444.98
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	2022年01月01日	2022年12月31日	市场定价	1,476,804.42
深圳市福保园区运营有限公司	深圳市深福保物业发展有限公司	物业维修工程	2022年01月01日	2022年12月31日	市场定价	142,317.25
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	2022年01月01日	2022年12月31日	市场定价	853,210.46
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	2022年01月01日	2022年12月31日	市场定价	1,238,467.02

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	1,369,729.39	504,175.20
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	投资性房地产	1,891,531.05	616,214.13

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	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
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产					796,404.00	388,326.60	139,419.23	129,955.05	614,554.40	1,801,300.23
深圳高新区开发建设有限公司	投资性房地产	519,166.28				104,160.00	50,400.00	8,533.45	6,723.46		295,875.35
深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司	投资性房地产	3,690.77									
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	投资性房地产	640,523.85	491,428.54			55,000.00		8,020.54		1,782,328.10	



## 关联租赁情况说明

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	否
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	2,895,117.51	2022年05月01日	2023年05月01日	否

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
深圳市投资控股有限公司	转让固定资产	171,582.53	
深圳市深福保(集团)有限公司	收购股权	86,923,058.15	
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司及深圳市深房投资有限公司	收购股权	206,390,636.61	
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	收购股权	20,902,006.86	

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	15,149,368.18	15,959,991.00

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	河北深保投资发展有限公司	15,856,697.13	475,700.91	2,906,269.30	66,647.54
	深圳市深越联合投资有限公司	1,545,493.83	46,364.81		
	深圳担保集团有限公司	69,764.97	2,092.95	484,328.21	14,529.85
	深圳高新区开发建设有限公司	3,292,961.84	177,657.15	2,038,315.65	75,908.99
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,379,512.79	55,256.38	1,170,565.00	48,987.95
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	10,072,563.13	674,112.86		
	深圳全程物流服务有限公司	779,745.46	23,392.36	395,202.42	11,856.07
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	114,435.00	3,433.05	101,072.00	3,032.16
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	1,811,138.85	104,774.17	52,000.00	
	深圳市福保园区运营有限公司	307,714.39	9,231.43		
	深圳市环保科技集团股份有限公司	1,331,881.42	39,956.44	539,992.41	
	深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	917,263.67	66,998.66	1,000,780.50	
	深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	2,454,324.58	88,615.34	4,700,758.68	
	深圳市深福保(集团)有限公司	3,699,118.44	145,973.55	1,323,864.34	
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	55.70	1.67		
	深圳市深投物业发展有限公司	1,500,297.75	45,008.93	3,618,388.27	108,551.65
	深圳市投资控股有限公司	6,623,892.25	218,945.16	1,876,454.12	20,087.62
	深圳市湾区国际酒店有限公司	51,312,666.65	1,539,380.00		
	深圳湾(保定)创新发展有限公司	116,061.39	3,481.84	28,814.40	864.43

	深圳湾科技发展有限公司	131,203,332.93	3,936,099.99	112,281,758.95	3,368,452.77
	深圳湾区城市建设发展有限公司			1,013,741.87	2,700.00
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	811,111.70	24,333.35		
	深圳英飞拓智园科技有限公司	320,000.00	9,600.00		
	深圳清华大学研究院	113,107.19	3,393.22	66,034.33	1,981.03
合计		235,633,141.06	7,693,804.22	133,598,340.45	3,723,600.06
合同资产	河北深保投资发展有限公司	373,225.04			
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	337,422.67			
	深圳市福保园区运营有限公司	26,457.15			
	深圳市环保科技集团股份有限公司	28,385.93			
	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	14,649.15			
	深圳市投资控股有限公司	139,004.56			
	深圳湾区城市建设发展有限公司	50,169.55			
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	46,418.86			
合计		1,059,232.91			
其他非流动资产	深圳市深福保(集团)有限公司			42,726,200.00	
合计				42,726,200.00	
其他应收款	深圳高新区开发建设有限公司	121,714.92	5,080.85	20,420.00	612.60
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	100,000.00	10,000.00	20,822,314.85	
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	2,583.54	77.51	3,613.60	
	深圳市福保园区运营有限公司			11,950.00	
	深圳市前海高端信息服务有限公司	10,720,575.27	321,617.26	8,430,575.27	252,917.26
	深圳市深福保(集团)有限公司			59,759,134.93	
	深圳市深福保东部投资开发有限公司			3,533.26	
	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	112,893.70	12,421,260.83	46,829.92
	深圳市心海控股有限公司	201,499,990.18	6,044,999.71	401,499,990.18	6,044,999.71

	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	375,068,984.55	11,252,069.54	355,026,166.83	10,650,785.01
	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	4,159,687.50	124,790.63	11,809,060.35	419,496.75
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	3,734.83	373.48	1,410,306.11	
	深圳市万乘物流有限公司			8,005.74	
合计		604,191,508.94	19,700,399.93	883,054,829.20	19,244,138.50

注1: 2022年1月, 公司完成对深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(简称“深深房”)下属子公司深圳市物业管理有限公司(简称“深圳物业”)的股权收购; 2022年2月, 公司完成对深圳市深福保(集团)有限公司(简称“深福保集团”)下属子公司深圳市保税区保安服务有限公司(简称“保安公司”)、深圳市深福保物业发展有限公司(简称“深福保物业”)、深圳市深福保水电市政服务有限公司(简称“水电公司”)和对中国深圳对外贸易(集团)有限公司下属子公司深圳外贸物业管理有限公司(简称“外贸物业”)的股权收购。根据深圳国资委《关于加强市属国有企业银行账户管理及资金风险防范综合监管的指导意见》(深国资委[2014]79号)要求, 深深房、深福保集团和深圳市投资控股有限公司(简称“深投控”)对下属子公司部分资金进行集中管理, 收购前, 深圳物业将部分资金归集存放在深深房; 深福保物业、水电公司和保安公司将部分资金归集存放在深福保集团; 外贸物业将部分资金归集存放在深投控, 因此形成公司与深深房、深福保集团和深投控的非经营性资金往来。2022年期初公司与深深房、深福保集团和深投控因历史原因形成的非经营性资金往来分别为20,722,314.85元、56,595,413.13元、12,312,112.39元。截至2022年12月31日, 公司已结清深深房、深福保集团、深投控的非经营性资金往来, 不存在关联方占用公司资金的情形。

注2: 公司对深圳市前海高端信息服务有限公司(以下简称“前海高端”)的其他应收款主要系公司因观澜蚌岭项目拆迁而先行支付的代垫款, 根据深圳市心海荣耀房地产开发有限公司签订的连带保证责任担保承诺函, 心海荣耀对公司垫付的税费和利息承担连带清偿责任。出于谨慎性考虑, 将公司对前海高端的往来款项予以披露。

## (2) 应付项目

单位: 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市深投物业发展有限公司	787,002.77	887,042.50
	深圳英飞拓仁用信息有限公司	25,203.84	
	深圳高新区开发建设有限公司		252,198.81
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	1,199,653.20	1,666,199.82
	深圳市特发口岸服务有限公司	282,144.00	17,000.00
合计		2,294,003.81	2,822,441.13
其他应付款	深圳担保集团有限公司	1,494,841.29	396,462.16
	深圳市保税区生活服务有限公司	4,850.00	4,850.00
	深圳市福保园区运营有限公司	11,579.00	250,890.00
	深圳市深福保(集团)有限公司	2,503,870.62	146,410.00

	深圳市深投物业发展有限公司	10,126,517.16	10,874,467.40
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	687,525.00	654,786.00
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	562,521.00	535,734.00
	深圳市中小担创业投资有限公司	339,760.59	339,760.58
	深圳湾科技发展有限公司	179,966,045.36	90,354,189.38
	深圳湾区城市建设发展有限公司	360,752.18	360,752.18
	深圳英飞拓科技股份有限公司	144,219.02	144,219.02
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	265,018.43	
	深圳物业吉发仓储有限公司	42,296,665.14	38,796,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	深圳市投资控股有限公司	868,934.14	769,277.91
	国信证券股份有限公司		228,813.86
	深圳市对外服务集团有限公司	1,101,949.83	
	扬州旅发置业有限公司	313,705,372.89	
合计		559,654,767.55	149,071,623.53

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

## 5、其他

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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	2,661,507,526.23	136,224,550.92

#### 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 9,381 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) 深圳市南山区软件园第四届业主委员会（申请人）与深圳市国贸科技园服务有限公司软件园一期物业合同纠纷仲裁案

2021 年 3 月深圳市国贸科技园服务有限公司收到仲裁通知书，案号：（2021）深国仲受 1063 号，深圳市南山区软件园第四届业主委员会申请裁决：1.被申请人返还人民币 9,893,677.82 元及资金占用费 3,272,665.99 元（从 2012 年 7 月 1 日起暂计至 2021 年 1 月 31 日），暂合计 13,166,343.81 元；2.裁决被申请人承担律师费 30,000.00 元人民币。

2022 年 8 月 21 日，仲裁庭召开第二次庭审，针对第三方审计机构出具的审计报告及案件细节进行询问，2022 年 9 月 5 日，君合事务所针对 1063 号案件《专项审计报告》作出回复意见。2023 年 3 月 21 日，仲裁庭作出裁决，针对 1063 号案件，驳回申请人全部仲裁请求。

###### (3) 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，公司向新基点公司采购一套 300 万的设施管理系统。新基点公司应提供 31 个项目，但实际执行中通过验收的只有 11 个项目。公司考虑到新基点公司提供的设施管理系统未达到合同约定要求，目前仅支付新基点公司 6 万元。2021 年 12 月 15 日新基点公司起诉深圳设施之家要求支付其在合作项目中已发生的相关实施成本 50.00 万元。

该诉讼一审已经结束，判决设施之家赔付新基点公司 300 万元整合同款，公司不服一审判决结果，提出上诉要求二审，二审尚未开庭。由广东星辰律师事务所关于案件二审的法律意见书中表述到，本案二审将大概率改判，改变一审关于设施之家向新基点公司支付 300 万元采购费用及利息的判决结果，或因事实不清需要查清事实而发回重审。

#### (4) 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相应的物业管理费。

2020 年 1 月 7 日，宣盛公司与金海联公司及案外人深圳晟鑫酒店管理有限公司签订《协议书》约定，三方就海外联谊大厦 5-8 楼金海联公司 2017 年 7 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间所欠宣盛公司管理费、本体维修金和电费问题达成协议如下：1) 金海联公司所欠管理费、本体维修金和电费金额为 696,033.73 元；2) 以上欠款还款日期在 2020 年 1 月 22 日前由金海联公司负责归还；3) 出于友好关系，若 2020 年 1 月 22 日前金海联公司无法归还上述欠款，则晟鑫酒店公司愿意先行从应付金海联公司的租金中垫付；4) 如因客观原因，晟鑫酒店公司不能完成租约退租，宣盛公司如数退还此垫付款项，欠款仍由金海联公司归还。但金海联公司和晟鑫酒店公司均未履行上述协议书约定的付款义务。为此，宣盛公司在 2022 年 1 月 13 日发出《催缴欠款通知书》，并于 2022 年 8 月 15 日向金海联公司发出《律师函》，要求履行支付物业管理费、本体维修金和电费共计 696,033.73 元的义务。2022 年 9 月 1 日，宣盛公司向深圳市罗湖区人民法院上诉。

截至 2022 年 12 月 31 日，金海联公司预计将支付 766,612.52 元（其中：物业管理费、本体维修金和电费共计 696,033.73 元，逾期利息 70,578.79 元）。

2023 年 1 月 12 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支付 2017 年 7 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间的物业管理费、本体维修金和电费总计 696,033.73 元，及逾期付款的利息。金海联公司不服一审判决结果，提起上诉，待二审开庭。

#### (5) 其他

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2022 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,131,041.58 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

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

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	215,148,452.21
经审议批准宣告发放的利润或股利	215,148,452.21

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

### (一)资产负债表日后利润分配情况

2023年3月24日,经公司第十届董事会第17次会议,通过了2022年度利润分配预案为:拟以2022年年末总股本595,979,092股为基数,向全体股东每10股派发现金股利3.61元(含税),派发现金红利总额为215,148,452.21元,剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

### (二)关于2023年度申请综合授信额度及融资额度事项

2023年3月24日,经公司第十届董事会第17次会议,通过了公司拟申请综合授信额度及融资额度事项:2023年度为满足公司生产经营业务和投资拓展的资金需求,公司拟以自身所持有的土地使用权及建筑物、设备、存货、收益权、应收账款抵(质)押等向各融资机构申请综合授信融资额度,上述额度合计不超过68亿元(包括新增、展期及续贷),用于包括但不限于流动资金贷款、项目贷款、固定资产贷款、并购贷款、保函、融资租赁、融资性售后回购等融资业务。实际授信及融资品种、金额、期限、利率和费用等最终以各融资机构实际核准的融资额度或者实际签订的融资协议为准。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

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

#### (2) 未来适用法

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

### 2、债务重组



### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

#### (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

单位：元

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

其他说明：

### 6、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

#### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	租赁业务	分部间抵销	合计
营业收入	1,913,674,526.31	1,666,961,878.32	128,032,642.22		3,708,669,046.85
营业成本	433,443,568.87	1,441,477,771.44	103,856,280.91		1,978,777,621.22
资产总额	13,547,537,679.90	1,749,638,234.25	503,111,696.25		15,800,287,610.40
负债总额	9,731,844,737.86	1,389,199,802.72	210,431,999.39		11,331,476,539.97

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

## (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	96,702,269.40	94.67%	96,702,269.40	100.00%	0.00	96,702,269.40	97.65%	96,702,269.40	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,447,776.99	5.33%	310,734.28	5.70%	5,137,042.71	2,324,735.49	2.35%	100,760.83	4.33%	2,223,974.66
其中：										
合计	102,150,046.39	100.00%	97,013,003.68	94.97%	5,137,042.71	99,027,004.89	100.00%	96,803,030.23	97.75%	2,223,974.66

按单项计提坏账准备：96,702,269.40

单位：元

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

合计	96,702,269.40	96,702,269.40		
----	---------------	---------------	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 310,734.28

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	5,447,776.99	310,734.28	5.70%
合计	5,447,776.99	310,734.28	

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备: 310,734.28

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)	4,013,380.50	120,401.42	3.00%
1-2年(含2年)	1,312,285.45	131,228.55	10.00%
2-3年(含3年)	9,756.09	2,926.83	30.00%
3-4年(含4年)	112,354.95	56,177.48	50.00%
合计	5,447,776.99	310,734.28	

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	4,013,380.50
1至2年	1,312,285.45
2至3年	9,756.09
3年以上	96,814,624.35
3至4年	112,354.95

5年以上	96,702,269.40
合计	102,150,046.39

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	96,702,269.40					96,702,269.40
按组合计提坏账准备	100,760.83	209,973.45				310,734.28
合计	96,803,030.23	209,973.45				97,013,003.68

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	91.84%	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.78%	2,836,561.00
深圳市投资控股有限公司	2,000,000.00	1.96%	60,000.00
深圳市飞煌实业有限公司	769,919.05	0.75%	76,991.91
深圳市美歌匣子餐饮管理有限公司	542,366.40	0.53%	54,236.64
合计	99,960,174.50	97.86%	

## (5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	151,433,108.41	
其他应收款	5,010,963,761.04	2,412,506,681.28
合计	5,162,396,869.45	2,412,506,681.28

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## 2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市深物业城市更新有限公司	151,433,108.41	
合计	151,433,108.41	

## 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
------------	------	----	--------	--------------

断依据

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,537,789.00	2,328,581.00
代扣代缴款项		
外部往来款	23,374,171.34	56,305,486.73
对子公司的往来款项	5,017,542,623.59	2,386,210,528.77
合计	5,043,454,583.93	2,444,844,596.50

## 2) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	8,844,588.14		23,493,327.08	32,337,915.22
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	152,907.67			152,907.67
2022 年 12 月 31 日余额	8,997,495.81		23,493,327.08	32,490,822.89

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	5,011,106,446.45
1 至 2 年	51,049.05
2 至 3 年	69,600.00
3 年以上	32,227,488.43
4 至 5 年	50,000.00
5 年以上	32,177,488.43
合计	5,043,454,583.93

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	32,337,915.22	152,907.67				32,490,822.89
合计	32,337,915.22	152,907.67				32,490,822.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

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

其他应收款核销说明:

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
东莞市物合置业有限公司	对子公司的往来款项	2,113,760,170.00	1年以内	41.91%	
深圳市光明物合置业有限公司	对子公司的往来款项	1,621,000,000.00	1年以内	32.14%	
扬州市物合置业有限公司	对子公司的往来款项	640,578,418.90	1年以内	12.70%	
深圳市皇城地产有限公司	对子公司的往来款项	460,533,918.98	1年以内	9.13%	
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	109,666,108.82	5年以上	2.17%	7,110,900.41
合计		4,945,538,616.70		98.05%	7,110,900.41

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位: 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金

				额及依据
--	--	--	--	------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,436,329,880.39	68,364,000.00	1,367,965,880.39	1,127,829,880.39	68,364,000.00	1,059,465,880.39
对联营、合营企业投资	98,765,051.45	18,983,614.14	79,781,437.31	69,344,295.51	18,983,614.14	50,360,681.37
合计	1,535,094,931.84	87,347,614.14	1,447,747,317.70	1,197,174,175.90	87,347,614.14	1,109,826,561.76

## (1) 对子公司投资

单位: 元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93					35,552,671.93	
深圳市物合产业投资发展有限公司	44,950,000.00					44,950,000.00	
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	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	
深圳市物业发展集团湛江分公司							2,530,000.00
深业地产发展有限公司							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
深圳市荣耀房地产开发有限公司	508,000,000.00									508,000,000.00	
深圳市国贸科技园服务有限公司											
深圳市深物业城市更新有限公司	119,116,236.91			41,641,757.62						77,474,479.29	
东莞市物合置业有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00								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	1,059,465,880.39	350,141,757.62		41,641,757.62		0.00	0.00			1,367,965,880.39	68,364,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	43,516,665.12			1,213,920.18							44,730,585.30
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	6,844,016.25			193,936.05							7,037,952.30
小计	50,360,681.37			1,407,856.23							51,768,537.60
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司											18,983,614.14
中建科工集团智慧停车科技有限公司		27,380,294.13		632,605.58							28,012,899.71
小计		27,380,294.13		632,605.58							28,012,899.71

合计	50,360,681.37	27,380,294.13		2,040,461.81						79,781,437.31	18,983,614.14
----	---------------	---------------	--	--------------	--	--	--	--	--	---------------	---------------

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,064,949.33	43,679,264.65	61,784,858.02	37,251,974.27
其他业务	19,421,465.41	1,319,976.00	18,744,743.91	1,319,976.00
合计	75,486,414.74	44,999,240.65	80,529,601.93	38,571,950.27

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型	75,486,414.74			75,486,414.74
其中：				
房屋租赁业务	75,486,414.74			75,486,414.74
按经营地区分类	75,486,414.74			75,486,414.74
其中：				
深圳	75,486,414.74			75,486,414.74
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	75,486,414.74			75,486,414.74

与履约义务相关的信息：

本期母公司主营业务收入均为租赁业务收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 840,878,470.63 元，其中，840,878,470.63 元预计将于 2023 年度确认收入。

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	151,433,108.41	
权益法核算的长期股权投资收益	2,040,461.81	4,650,460.58
委托贷款利息	159,934,119.41	129,717,557.63
合计	313,407,689.63	134,368,018.21

## 6、其他

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	175,644,543.02	主要是收到土地收地补偿
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	10,633,227.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	132,289.35	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	9,596,148.16	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	70,578.79	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,300.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,448,235.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项	277,896.27	

目		
减：所得税影响额	51,525,180.31	
少数股东权益影响额	54,953.47	
合计	147,224,086.05	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	12.37%	0.9022	0.9022
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.01%	0.6551	0.6551

## 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