

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市深国际联合置地有限公司

2021 年度财务报表的审计报告

目录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
股东权益变动表	7-8
现金流量表	9-10
财务报表附注	11-36

本审计报告使用责任

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）出具的深汇田审字[2022]021 号审计报告仅供委托方及其提交的第三者按本报告书所依据的《审计业务约定书》中所述之审计目的使用。委托方及第三者的不当使用所造成的后果，与注册会计师及其所在事务所无关。

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）

2022 年 3 月 7 日

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HUITIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市福田区彩田路彩虹新都彩荟阁 32D

邮编：518033

电话：82971309 82971593 82971596

传真：82971596

审计报告

深汇田审字[2022]021 号

深圳市深国际联合置地有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市深国际联合置地有限公司（以下称贵公司）的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在

某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国·深圳

中国注册会计师

2022 年 3 月 7 日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	90,459,183.54	2,279,470,782.24
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	32,638,717.05	21,370,000.00
应收款项融资			
预付款项	六、3	2,302,824.45	3,285,557.40
其他应收款	六、4	7,988,862,397.52	5,893,041,217.10
存货	六、5	5,017,259,314.61	4,382,503,807.48
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	六、6	304,154,668.87	10,101,375.52
流动资产合计		13,435,677,106.04	12,589,772,739.74
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、7	109,785.68	253,010.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、8	20,822.01	61,578.20
递延所得税资产	六、9	318,300,952.88	308,629,563.75
其他非流动资产			
非流动资产合计		318,431,560.57	308,944,152.67
资产总计		13,754,108,666.61	12,898,716,892.41

资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
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	六、10	213,216,858.47	323,491,496.62
预收款项			
合同负债	六、11	6,376,128,436.53	2,221,060,726.43
应付职工薪酬	六、12	-	1,524,321.71
应交税费	六、13	451,236,539.61	985,436,309.61
其他应付款	六、14	1,406,278,257.91	1,444,232,075.18
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		8,446,860,092.52	4,975,744,929.55
非流动负债:			
长期借款	六、15	1,510,160,000.00	3,362,160,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,510,160,000.00	3,362,160,000.00
负债合计		9,957,020,092.52	8,337,904,929.55
股东权益:			
股本(实收资本)	六、16	714,285,714.29	714,285,714.29
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、17	2,685,714,285.71	2,685,714,285.71
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、18	226,079,434.43	207,078,418.91
未分配利润	六、19	171,009,139.66	953,733,543.95
股东权益合计		3,797,088,574.09	4,560,811,962.86
负债和股东权益总计		13,754,108,666.61	12,898,716,892.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2021年度

编制单位：深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	六、20	255,229,790.71	4,073,665,870.30
减：营业成本	六、20	167,235,853.22	2,257,962,808.54
税金及附加		4,046,964.85	555,696,810.53
销售费用		23,983,791.44	25,918,049.57
管理费用		2,709,911.68	2,744,835.67
研发费用			
财务费用	六、21	-196,044,687.86	-183,272,790.19
其中：利息费用			
利息收入		202,191,588.95	198,723,487.49
资产减值损失			
信用减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		253,297,957.38	1,414,616,156.18
加：营业外收入	六、22	83,886.09	
减：营业外支出	六、23	34,969.90	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		253,346,873.57	1,414,616,156.18
减：所得税费用	六、24	63,336,718.39	354,912,218.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		190,010,155.18	1,059,703,937.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		190,010,155.18	1,059,703,937.72
（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		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		190,010,155.18	1,059,703,937.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2021年度
股东权益变动表

编制单位：深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额									
	股本（实收资本）	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	207,078,418.91	953,733,543.95	4,560,811,962.86
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	207,078,418.91	953,733,543.95	4,560,811,962.86
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	19,001,015.52	-782,724,404.29	-763,723,388.77
（一）综合收益总额									190,010,155.18	190,010,155.18
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股										-
2、其他权益工具持有者投入资本										-
3、股份支付计入股东权益的金额										-
4、其他										-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	19,001,015.52	-972,734,559.47	-953,733,543.95
1、提取盈余公积								19,001,015.52	-19,001,015.52	-
2、提取一般风险准备										-
3、对股东的分配										-
4、其他									-953,733,543.95	-953,733,543.95
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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										-
四、本年年末余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	226,079,434.43	171,009,139.66	3,797,088,574.09

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表 2021年度

上年金额												金额单位：人民币元
项 目	股本（实收资本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	101,108,025.14	909,972,226.29	4,411,080,251.43		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	101,108,025.14	909,972,226.29	4,411,080,251.43		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	105,970,393.77	43,761,317.66	149,731,711.43		
（一）综合收益总额									1,059,703,937.72	1,059,703,937.72		
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、股东投入的普通股										-		
2、其他权益工具持有者投入资本										-		
3、股份支付计入股东权益的金额										-		
4、其他										-		
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	105,970,393.77	-1,015,942,620.06	-909,972,226.29		
1、提取盈余公积								105,970,393.77	-105,970,393.77	-		
2、提取一般风险准备										-		
3、对股东的分配									-909,972,226.29	-909,972,226.29		
4、其他										-		
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
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										-		
四、本年年末余额	714,285,714.29	-	-	-	2,685,714,285.71	-	-	207,078,418.91	953,733,543.95	4,560,811,962.86		

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		4,360,133,631.45	3,186,080,466.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,671,622.65	508,514,046.64
经营活动现金流入小计		4,429,805,254.10	3,694,594,513.05
购买商品、接受劳务支付的现金		860,915,910.85	654,753,413.32
支付给职工以及为职工支付的现金		5,695,356.56	4,624,799.72
支付的各项税费		875,546,995.62	777,515,721.44
支付其他与经营活动有关的现金		69,264,256.98	2,341,328,222.45
经营活动现金流出小计		1,811,422,520.01	3,778,222,156.93
经营活动产生的现金流量净额		2,618,382,734.09	-83,627,643.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,740.00	35,320.00
投资支付的现金			
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		41,740.00	35,320.00
投资活动产生的现金流量净额		-41,740.00	-35,320.00
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		-	1,911,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,218,563,676.25	292,900,000.00
筹资活动现金流入小计		2,218,563,676.25	2,203,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,852,000,000.00	880,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		119,328,334.19	145,068,895.69
支付其他与筹资活动有关的现金		5,054,587,934.85	-
筹资活动现金流出小计		7,025,916,269.04	1,025,908,895.69
筹资活动产生的现金流量净额		-4,807,352,592.79	1,177,991,104.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-2,189,011,598.70	1,094,328,140.43
加：年初现金及现金等价物余额		2,256,832,782.24	1,162,504,641.81
六、年末现金及现金等价物余额		67,821,183.54	2,256,832,782.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表补充资料

编制单位：深圳市深国际联合置地有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	附注	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		190,010,155.18	1,059,703,937.72
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		147,122.49	211,237.42
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		40,756.19	37,199.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		-	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		34,969.90	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		-	-
财务费用（收益以“-”填列）		-202,191,588.95	-198,723,487.49
投资损失（收益以“-”填列）		-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）		-9,671,389.13	-308,629,563.75
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		-	-
存货的减少（增加以“-”填列）		-515,427,172.94	1,566,726,490.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）		-315,678,154.27	-1,200,117,925.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）		3,471,118,035.62	-1,002,835,532.25
其他			
经营活动产生的现金流量净额		2,618,382,734.09	-83,627,643.88
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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增加情况：			
现金的期末余额		67,821,183.54	2,256,832,782.24
减：现金的期初余额		2,256,832,782.24	1,162,504,641.81
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		-2,189,011,598.70	1,094,328,140.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市深国际联合置地有限公司

财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

一、公司简介

深圳市深国际联合置地有限公司(以下简称公司或本公司)系由新通产实业开发(深圳)有限公司和深圳高速公路股份有限公司（现名深圳高速公路集团股份有限公司）投资设立，于 2014 年 8 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91440300311781860K 的营业执照。2018 年 11 月，本公司引入新的战略投资者万科企业股份有限公司，增资后的公司注册资本为 714,285,714.00 元，其中新通产实业开发(深圳)有限公司出资 255,000,000.00 元，占公司注册资本的 35.70%；深圳高速公路股份有限公司出资 245,000,000.00 元，占公司注册资本的 34.30%，万科企业股份有限公司出资 214,285,714.00 元，占公司注册资本的 30.00%。

公司经营范围：城市更新及旧城改造工程的设计与施工；房地产开发；城镇基础设施、公共配套设施的开发、建设和经营；房屋租赁、物业管理；国内贸易；货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：园林绿化工程的设计与施工。

公司经营期限 20 年，自 2014 年 8 月 20 日起至 2034 年 8 月 20 日止。

二、公司财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

三、公司遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求，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。

四、公司主要会计政策、会计估计

1、会计制度

公司执行《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第1号—存货》等各项具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

2、会计年度

公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账本位币

公司记账本位币为人民币。

4、记账基础和计价原则

公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、采用的会计计量属性

公司资产计量原则采用历史成本法，资产按购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

6、外币交易及资产负债表日汇兑损益折算方法

公司涉及外币的经济业务，外币交易应当在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算；因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

7、现金等价物的确认标准

公司现金等价物的确认标准为公司持有的期限短（一般是指从购买日起3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。

8、金融工具

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，

相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，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，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。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。

①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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该

等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

9、金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- A. 以摊余成本计量的金融资产；
- B. 合同资产

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

（1）预期信用损失的计量

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，是指本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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

（2）对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：

- A. 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- B. 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

本公司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相对变化，以评估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，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A. 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- B. 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- C. 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- D. 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- A. 应收对象不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；
- B. 金融资产逾期超过90天。

（3）本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产

产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 本公司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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（4）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当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。

（5）金融资产的核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

10、存货

存货分类：已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

（1）已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

（2）在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

（3）出租开发产品是指以出租方式经营的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内（12.5年 - 25年）分期摊销。

（4）拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

（5）公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

取得和发出的计价方法：按实际成本计价，发出已完工开发产品按个别计价法计价。

开发产品按实际发生的开发费用核算开发成本，销售后按个别开发成本结转。开发成本具体的核算原则和方法如下：

房屋开发成本包括土地成本、建筑安装成本、公共设施分摊费用及其他间接费用等，按照实际发

生的成本费用核算；

开发用土地成本包括土地出让金以及拆迁、补偿、安置、土地整理、“七通一平”等项费用，按照实际发生的费用进行归集核算；

公共配套设施包括道路、围墙、公用设施等，按实际发生的开发成本核算。公共设施单独出售的，在项目竣工并出售时结转相应的开发成本，不单独出售的则将其开发成本分摊到受益的开发产品成本之中。

如为房地产开发项目单独借入资金产生的利息在房地产项目建设期间计入相应的开发成本，开发项目竣工后，相应的资金利息则直接计入当期损益。

公司存货除建造成本外实行永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资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。合并日之前持有的

股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照实际支付的现金购买价款、发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为

基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- ③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

13、固定资产

(1) 固定资产确认标准：使用期超过一年的房屋、建筑、机器设备、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；或单位价值在2000元以上，并且使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类：电子设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的0-10%）制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

项目	使用年限（年）	年折旧率（%）
电子设备	3	30
运输设备	3、5	33.33、18
办公家具及其他设备	3	30

(5) 本公司按单项资产计提固定资产减值准备。年末对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回价值低于账面价值的，并且这种降低的价值在可预计的将来期间内不能恢复时，按可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备。预计的固定资产减值损失

计入当年度损益类账项。对存在下列情况之一的固定资产，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- A、长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- B、由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- C、虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- D、已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- E、其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

14、在建工程

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。在建筑期或安装期内为该工程所发生的借款利息支出和外汇折算差额计入该工程成本。在建工程于完工交付使用的当月转入固定资产。

本公司按单项资产计提在建工程减值准备。预计的在建工程减值损失计入当年度损益类账项。年末对存在下列情况之一的在建工程，按单项资产的可收回金额低于在建工程账面价值的差额，计提在建工程减值准备：

- (1) 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- (2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- (3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。

长期待摊费用的摊销方法为直线法，有明确受益期的按受益期平均摊销，无受益期的分5年平均摊销。对于筹建期间发生的开办费，先在长期待摊费用中核算，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

17、借款费用

本公司借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资

资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

本公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，本公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

20、预计负债

本公司发生对外提供担保、已贴现商业承兑汇票、未决仲裁、未决诉讼等形成的或有事项相关的事项同时符合以下条件时，将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠计量。

预计负债按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

21、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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或服务的控制权时，确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本

公司确认的交易价格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。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务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，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- A. 客户在履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- B. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- C. 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。

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。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对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或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- A. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- B. 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- C. 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- D. 客户已接受该商品或服务等。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售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时点，确认销售收入的实现。

（2）物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（3）物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（4）建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

22、政府补助

本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产称为政府补助，但不包括政府作为所有者投入的资本。

本公司取得的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关使用寿命期内平均分配，计入当期损益，但按照名义金额计量的政府补助则直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为相关递延收益，并在确认相关费用期间计入当期损益；如果用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期费用。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如果不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法进行所得税核算。

本公司在取得资产、负债时即确定其计税基础；在资产负债表日，以资产负债表为基础，相关的资产、负债的账面价值与税法规定的计税基础存在差异的，按照税法的规定计算确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债，并将其影响数计入当期的所得税费用。

25、重要会计政策、会计估计的变更

无

五、税项

税种	税率	计税基础
增值税	3%、6%、9%	销售货物或提供应税劳务
城建税	7%	实际缴纳的流转税
土地增值税	30% - 60%	增值额，按超率累进税率
企业所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
地方教育费附加	2%	按实际缴纳的流转税

员工个人所得税由公司代扣代缴。

六、财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年末余额指2021年12月31日余额，年初余额指2021年1月1日余额。本年发生额指2021年度发生额，上年发生额指2020年度发生额。

1.货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		37,828.99
银行存款	67,821,183.54	2,256,794,953.25
其他货币资金（注）	22,638,000.00	22,638,000.00
合计	90,459,183.54	2,279,470,782.24

注：其他货币资金余额系不能随时支取的保函保证金。

2.应收账款

（1）应收账款按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	32,638,717.05	100.00		21,370,000.00	100.00	
合计	32,638,717.05	100.00		21,370,000.00	100.00	

（2）应收账款期末余额主要客户列示如下：

单位名称	本公司关系	期末账面余额	占应收账款总额的比例（%）
深圳市龙华区住房和建设局	非关联方	32,638,717.05	100.00
合计		32,638,717.05	100.00

3.预付款项

（1）预付款项按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	2,302,824.45	100.00		3,285,557.40	100.00	
合计	2,302,824.45	100.00		3,285,557.40	100.00	

4.其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,988,862,397.52	5,893,041,217.10
合计	7,988,862,397.52	5,893,041,217.10

（1）其他应收款按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内						
1 至 2 年				453,608.00	0.01	
2 至 3 年	3,000.00	0.00				
3 年以上				342,000.00	0.01	
关联方往来	7,988,859,397.52	100.00		5,892,245,609.10	99.98	
合计	7,988,862,397.52	100.00		5,893,041,217.10	100.00	

（2）其他应收款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
关联方往来	7,988,859,397.52	5,892,245,609.10
保证金、押金	3,000.00	795,608.00
合计	7,988,862,397.52	5,893,041,217.10

（3）其他应收款期末余额主要客户列示如下：

单位名称	本公司关系	期末账面余额	占其他应收款总额的比例（%）
深圳高速公路股份有限公司	关联方	2,131,451,615.06	26.68
万科企业股份有限公司	关联方	1,864,307,782.46	23.34
深圳市万科发展有限公司	关联方	3,993,100,000.00	49.98
合计		7,988,859,397.52	100.00

5.存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,805,931,628.98		4,805,931,628.98
开发产品	211,327,685.63		211,327,685.63
合计	5,017,259,314.61		5,017,259,314.61

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,145,210,260.01		4,145,210,260.01
开发产品	237,293,547.47		237,293,547.47
合计	4,382,503,807.48		4,382,503,807.48

(2) 公司按动态法核算房地产开发成本。

6.其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	304,154,668.87	10,101,375.52
总计	304,154,668.87	10,101,375.52

7.固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	109,785.68	253,010.72
固定资产清理		
合计	109,785.68	253,010.72

(1) 固定资产明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值				
交通运输设备	484,924.00		17,304.00	467,620.00
办公家具及其他设备	185,239.01	3,900.00		189,139.01
电子设备	417,310.39	34,967.35	349,699.28	102,578.46
原值合计	1,087,473.40	38,867.35	367,003.28	759,337.47
二、累计折旧				
交通运输设备	403,677.00	34,485.00	17,304.00	420,858.00
办公家具及其他设备	122,040.91	43,303.98		165,344.89
电子设备	308,744.77	69,333.51	314,729.38	63,348.90

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
累计折旧合计	834,462.68	147,122.49	332,033.38	649,551.79
三、账面净值				
交通运输设备	81,247.00			46,762.00
办公家具及其他设备	63,198.10			23,794.12
电子设备	108,565.62			39,229.56
净值合计	253,010.72			109,785.68
四、减值准备				
交通运输设备				
办公家具及其他设备				
电子设备				
减值准备合计				
五、账面价值				
交通运输设备	81,247.00			46,762.00
办公家具及其他设备	63,198.10			23,794.12
电子设备	108,565.62			39,229.56
账面价值合计	253,010.72			109,785.68

8、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
办公家具	30,345.19		30,345.19		
玖粤智能视频联网监控	31,233.01		10,411.00		20,822.01
合计	61,578.20		40,756.19		20,822.01

9、递延所得税资产

项目	年末余额	年初余额
土地增值税清算准备	121,486,369.55	125,122,666.73
预提成本	194,393,337.19	181,580,933.90
重大预收款融资费用	1,925,963.12	1,925,963.12
预提营销费用	495,283.02	
合计	318,300,952.88	308,629,563.75

10.应付账款

账龄	年末余额	年初余额
应付及预提工程款	213,216,858.47	323,491,496.62
合计	213,216,858.47	323,491,496.62

11.合同负债

项目	年末余额	年初余额
尚未结算的预收房款	6,376,128,436.53	2,221,060,726.43
合计	6,376,128,436.53	2,221,060,726.43

12.应付职工薪酬

项目	年末余额	年初余额
工资及奖金		1,324,348.00
福利费		170,873.79
工会经费		29,099.92
合计		1,524,321.71

13.应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税		383,293,367.21
土地增值税	451,219,606.85	602,124,685.42
个税	16,932.76	18,256.98
合计	451,236,539.61	985,436,309.61

14.其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	5,761,161.59	5,850,929.40
应付股利		
其他应付款	1,400,517,096.32	1,438,381,145.78
合计	1,406,278,257.91	1,444,232,075.18

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
长期借款利息	5,761,161.59	5,850,929.40
合计	5,761,161.59	5,850,929.40

(2) 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
押金	500,000.00	34,265,471.34
其他	17,096.32	4,010,000.00
关联方往来款	1,400,000,000.00	1,400,105,674.44
合计	1,400,517,096.32	1,438,381,145.78

(3) 其他应付款期末余额大额列示如下：

单位名称	年末余额	款项性质
新通产实业开发(深圳)有限公司	944,000,000.00	拆迁补偿款
深圳梅观高速公路有限公司	456,000,000.00	拆迁补偿款
合计	1,400,000,000.00	

15.长期借款

贷款单位	借款条件	年末余额	年初余额
中国农业银行股份有限公司深圳市分行	信用借款	580,000,000.00	1,085,000,000.00
中国工商银行股份有限公司深圳星河支行	信用借款	305,000,000.00	905,000,000.00
中国光大银行股份有限公司深圳景田支行	信用借款	465,160,000.00	565,160,000.00
中国银行股份有限公司深圳中心区支行	信用借款	160,000,000.00	360,000,000.00
平安银行股份有限公司深圳分行	信用借款		80,000,000.00
招商银行股份有限公司深圳分行	信用借款		367,000,000.00
合计		1,510,160,000.00	3,362,160,000.00

16.实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
万科企业股份有限公司	30.00%	214,285,714.29	30.00%	214,285,714.29
新通产实业开发（深圳）有限公司	35.70%	255,000,000.00	35.70%	255,000,000.00
深圳高速公路股份有限公司	34.30%	245,000,000.00	34.30%	245,000,000.00
合计	100%	714,285,714.29	100%	714,285,714.29

17.资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	2,685,714,285.71			2,685,714,285.71
合计	2,685,714,285.71			2,685,714,285.71

18.盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	207,078,418.91	19,001,015.52		226,079,434.43
合计	207,078,418.91	19,001,015.52		226,079,434.43

19.未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	953,733,543.95	909,972,226.29
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	953,733,543.95	909,972,226.29
加：本年净利润	190,010,155.18	1,059,703,937.72

项目	本年	上年
减：提取法定盈余公积	19,001,015.52	105,970,393.77
应付普通股股利	953,733,543.95	909,972,226.29
年末未分配利润	171,009,139.66	953,733,543.95

20.营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	255,229,790.71	167,235,853.22	4,073,665,870.30	2,257,962,808.54
其他业务				
合计	255,229,790.71	167,235,853.22	4,073,665,870.30	2,257,962,808.54

21.财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	202,191,588.95	198,723,487.49
手续费支出及其他	6,146,901.09	15,450,697.30
合计	-196,044,687.86	-183,272,790.19

22.营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
盘盈利得	30.01	
其他	83,856.08	
合计	83,886.09	

23.营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产报废损失	34,969.90	
合计	34,969.90	

24.所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	73,008,107.52	663,541,782.21
递延所得税费用	-9,671,389.13	-308,629,563.75
合计	63,336,718.39	354,912,218.46

七、关联方关系及交易

（一）关联方概况

1. 本公司的母公司情况

本公司无直接控制的母公司，本公司最终控制方为深圳国际控股有限公司。

2. 不存在控制关系但有交易往来的关联方

关联方名称	与本公司的关系
深圳高速投资有限公司	受同一控制方控制
深圳高速公路股份有限公司	受同一控制方控制
新通产实业开发(深圳)有限公司	受同一控制方控制
深国际商置管理(深圳)有限公司	受同一控制方控制
万科企业股份有限公司	公司股东
深圳市万科发展有限公司	其他

（二）关联方交易

无

（三）关联方应收应付款项余额

关联方	会计科目	年末余额	年初余额
深圳高速公路股份有限公司	其他应收款	2,131,451,615.06	2,017,882,547.71
新通产实业开发(深圳)有限公司	其他应收款		2,107,846,299.95
万科企业股份有限公司	其他应收款	1,864,307,782.46	1,766,516,761.44
深圳市万科发展有限公司	其他应收款	3,993,100,000.00	
合计	其他应收款	7,988,859,397.52	5,892,245,609.10
新通产实业开发(深圳)有限公司	其他应付款	944,000,000.00	944,000,000.00
深圳梅观高速公路有限公司	其他应付款	456,000,000.00	456,000,000.00
深国际商置管理(深圳)有限公司	其他应付款		105,674.44
合计	其他应付款	1,400,000,000.00	1,400,105,674.44

八、或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重大事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大事项。

十二、财务报表编制

本公司上年度财务报表已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所中证天通（2021）审字第 1010172 号审计报告审计。

深圳市深国际联合置地有限公司（盖章）

2022 年 3 月 7 日