

青岛市中洲地产有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

青岛市中洲地产有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
合并及母公司资产负债表	4 - 5
合并及母公司利润表	6 - 7
合并及母公司现金流量表	8 - 9
合并及母公司所有者权益变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 34

审计报告

德师报(审)字(23)第 S00601 号
(第 1 页, 共 3 页)

青岛市中洲地产有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了青岛市中洲地产有限公司(以下简称“青岛中洲地产”)的财务报表,包括 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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,公允反映了青岛中洲地产 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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,我们独立于青岛中洲地产,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、 其他事项

青岛中洲地产编制财务报表是为了深圳市中洲投资控股股份有限公司因转让青岛中洲地产股权而根据《深圳证券交易所股票上市规则》对外披露青岛中洲地产财务报表之目的使用。因此,该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

青岛中洲地产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,管理层负责评估青岛中洲地产的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算青岛中洲地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛中洲地产的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00601 号
(第 2 页, 共 3 页)

五、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，就可能导致对青岛中洲地产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青岛中洲地产不能持续经营。

审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00601 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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) 就青岛中洲地产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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2023 年 12 月 7 日



青州市中洲地产有限公司

合并资产负债表

2023年10月31日及2022年12月31日



	附注九	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
资产			
流动资产			
货币资金	1	844,691.95	1,705.73
其他应收款	2	23,951,431.11	9,987,000.00
其他流动资产		1.53	1.53
流动资产合计		24,796,124.59	9,988,707.26
非流动资产			
其他权益工具投资	3	1,369,803.34	-
非流动资产合计		1,369,803.34	-
资产总计		26,165,927.93	9,988,707.26
负债及所有者权益			
流动负债			
其他应付款	4	16,500,000.00	-
流动负债合计		16,500,000.00	-
负债合计		16,500,000.00	-
所有者权益			
实收资本	5	10,000,000.00	10,000,000.00
其他综合收益	6	(320,096.66)	-
累计亏损	7	(13,975.41)	(11,292.74)
归属于母公司所有者权益合计		9,665,927.93	9,988,707.26
所有者权益合计		9,665,927.93	9,988,707.26
负债和所有者权益总计		26,165,927.93	9,988,707.26

附注为财务报表的组成部分

财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

青岛市中洲地产有限公司

母公司资产负债表

2023年10月31日及2022年12月31日

	附注九	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
资产			
流动资产			
货币资金	1	844,487.07	865.00
其他应收款	2	23,951,431.11	9,987,000.00
其他流动资产		1.53	1.53
流动资产合计		24,795,919.71	9,987,866.53
非流动资产			
其他权益工具投资	3	1,369,803.34	-
非流动资产合计		1,369,803.34	-
资产总计		26,165,723.05	9,987,866.53
负债及所有者权益			
流动负债			
其他应付款	4	16,500,000.00	-
流动负债合计		16,500,000.00	-
负债合计		16,500,000.00	-
所有者权益			
实收资本	5	10,000,000.00	10,000,000.00
其他综合收益	6	(320,096.66)	-
累计亏损	7	(14,180.29)	(12,133.47)
所有者权益合计		9,665,723.05	9,987,866.53
负债和所有者权益总计		26,165,723.05	9,987,866.53

附注为财务报表的组成部分

合併利潤表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、營業收入		-	-
減：營業成本		-	-
財務費用	8	2,682.78	583.40
其中：利息收入		(1,111.38)	(202.40)
二、營業虧損		(2,682.78)	(583.40)
加：營業外收入		0.11	-
三、虧損總額		(2,682.67)	(583.40)
減：所得稅費用	9	-	(545.62)
四、淨虧損		(2,682.67)	(37.78)
五、其他綜合收益的稅後淨額			
不能重分類進損益的其他綜合收益			
其他權益工具投資公允價值變動	6	(320,096.66)	-
六、綜合虧損總額		(322,779.33)	(37.78)

附注為財務報表的組成部分

母公司利潤表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、營業收入		-	-
減：營業成本		-	-
財務費用	8	2,046.93	(97.10)
其中：利息收入		(1,110.23)	106.10
二、營業(虧損)利潤		(2,046.93)	97.10
加：營業外收入		0.11	-
三、(虧損)利潤總額		(2,046.82)	97.10
減：所得稅費用	9	-	-
四、淨(虧損)利潤		(2,046.82)	97.10
五、其他綜合收益的稅後淨額			
不能重分類進損益的其他綜合收益			
其他權益工具投資公允價值變動	6	(320,096.66)	-
六、綜合(虧損)收益總額		(322,143.48)	97.10

附注為財務報表的組成部分

青島市中洲地產有限公司

合併現金流量表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、經營活動產生的現金流量			
收到其他與經營活動有關的現金		24,156,595.78	202.40
經營活動現金流入小計		24,156,595.78	202.40
支付其他與經營活動有關的現金		23,313,609.56	187,785.80
經營活動現金流出小計		23,313,609.56	187,785.80
經營活動產生的現金流量淨額	10	842,986.22	(187,583.40)
二、現金及現金等价物淨增加(減少)額		842,986.22	(187,583.40)
加：期/年初現金及現金等价物餘額		1,705.73	189,289.13
三、期/年末現金及現金等价物餘額	11	844,691.95	1,705.73

附注為財務報表的組成部分

母公司現金流量表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	附注九	2023年1月1日 至10月31日 止期間 人民幣元	2022年度 人民幣元
一、經營活動產生的現金流量			
收到其他與經營活動有關的現金		24,156,594.63	106.10
經營活動現金流入小計		24,156,594.63	106.10
支付的各项稅費			
支付其他與經營活動有關的現金		23,312,972.56	87,009.00
經營活動現金流出小計		23,312,972.56	87,009.00
經營活動產生的現金流量淨額	10	843,622.07	(86,902.90)
二、現金及現金等价物淨增加(減少)額		843,622.07	(86,902.90)
加：期/年初現金及現金等价物餘額		865.00	87,767.90
三、期/年末現金及現金等价物餘額	11	844,487.07	865.00

附注為財務報表的組成部分

青島市中洲地產有限公司

合并所有者權益變動表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	歸屬於母公司所有者權益所有者				所有者 權益合計 人民幣元
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	小計 人民幣元	
一、2022年12月31日及 2023年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(11,292.74)	9,988,707.26	9,988,707.26
二、本期增減變動金額 綜合虧損總額	-	(320,096.66)	(2,682.67)	(322,779.33)	(322,779.33)
三、2023年10月31日餘額	10,000,000.00	(320,096.66)	(13,975.41)	9,665,927.93	9,665,927.93
	歸屬於母公司所有者權益所有者				所有者 權益合計 人民幣元
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	小計 人民幣元	
一、2021年12月31日及 2022年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(11,254.96)	9,988,745.04	9,988,745.04
二、本年增減變動金額 綜合虧損總額	-	-	(37.78)	(37.78)	(37.78)
三、2022年12月31日餘額	10,000,000.00	-	(11,292.74)	9,988,707.26	9,988,707.26

附注為財務報表的組成部分

母公司所有者權益變動表

2023年1月1日至10月31日止期間及2022年度

	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	所有者權益合計 人民幣元
一、2022年12月31日及 2023年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(12,133.47)	9,987,866.53
二、本期增減變動金額 綜合收益總額	-	(320,096.66)	(2,046.82)	(322,143.48)
三、2023年10月31日餘額	10,000,000.00	(320,096.66)	(14,180.29)	9,665,723.05
	實收資本 人民幣元	其他綜合收益 人民幣元	累計虧損 人民幣元	所有者權益合計 人民幣元
一、2021年12月31日及 2022年1月1日餘額	10,000,000.00	-	(12,230.57)	9,987,769.43
二、本年增減變動金額 綜合收益總額	-	-	97.10	97.10
三、2022年12月31日餘額	10,000,000.00	-	(12,133.47)	9,987,866.53

附注為財務報表的組成部分

一、基本情况

青岛中洲地产有限公司(以下简称“本公司”)成立于2016年02月23日,注册地位于山东省青岛市胶州市香港路1号B座103室,法定代表人为魏睦魁。

本公司及其子公司青岛泽润德房地产营销顾问有限公司(统称“本集团”)主要经营范围包括房地产开发经营,房地产信息咨询,房地产经纪,企业管理咨询服务、以自有资金对外投资(未经金融监督部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。

本公司的母公司为深圳市中洲投资控股股份有限公司。

二、财务报表的编制基础

持续经营

本公司对自2023年10月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,本公司之控股公司深圳市中洲投资控股股份有限公司同意就本公司作为深圳市中洲投资控股股份有限公司的子公司前提条件上,在报表批准报出之日起十二个月内,为本公司提供必须之财务支援。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2023年10月31日及2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司所有者权益变动和合并及母公司现金流量。

四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

1. 会计年度

本集团的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者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。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

5. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般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。

6. 金融工具

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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，且本集团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，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金和其他应收款等。

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，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产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。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合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条件的金融资产均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，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

6.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本公司认为当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定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，并且即使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借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 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；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 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；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

6.2.3 预期信用损失的确定

本集团对其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失。

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

6.2.4 减记金融资产

当本集团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的，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。

6.3 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.3.1 金融负债的分类、确认及计量

6.3.1.1 其他金融负债

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。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.3.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

6.3.1.1 其他金融负债 - 续

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.3.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

6.4 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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金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。

6.5 权益工具

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

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

7.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

7.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 所得税 - 续

7.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1.1 公允价值计量和估值程序

本集团的其他权益工具投资在财务报表中按公允价值计量。以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价，在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术的相关信息在附注十二中披露。

六、 會計政策變更

1. 企業會計準則解釋第15號

財政部於2021年12月30日發布了《企業會計準則解釋第15號》(以下簡稱“解釋第15號”), 規範了固定資產達到預定可使用狀態前或者研發過程中產出的產品或副產品對外銷售的會計處理和虧損合同的判斷。

固定資產達到預定可使用狀態前或者研發過程中產出的產品或副產品對外銷售的會計處理

解釋第15號規定, 企業將固定資產達到預定可使用狀態前或者研發過程中產出的產品或副產品對外銷售的, 應當按照收入準則、《企業會計準則第1號—存貨》等規定, 對試運行銷售相關的收入和成本分別進行會計處理, 計入當期損益, 不應將試運行銷售相關收入抵銷成本後的淨額沖減固定資產成本或者研發支出。同時企業應當在附注中單獨披露試運行銷售的相關收入和成本金額、具體列報項目以及確定試運行銷售相關成本時採用的重要會計估計等相關信息。該規定自2022年1月1日起施行, 對於財務報表列報最早期間的期初至2022年1月1日之間發生的試運行銷售, 應當進行追溯調整。

經評估, 本公司認為採用該規定對本公司財務報表並無重大影響。

虧損合同的判斷

解釋第15號明確, 企業在判斷合同是否構成虧損合同時所考慮的“履行該合同的成本”應當包括履行合同的增量成本和與履行合同直接相關的其他成本的分攤金額。該規定自2022年1月1日起施行。企業應當對在2022年1月1日尚未履行完所有義務的合同執行該規定, 累積影響數調整施行日當年年初留存收益及其他相關的財務報表項目, 不調整前期比較財務報表數據。

經評估, 本公司認為採用該規定對本公司財務報表並無重大影響。

2. 企業會計準則解釋第16號

財政部於2022年11月30日發布了《企業會計準則解釋第16號》(以下簡稱“解釋第16號”), 規範了關於關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅不適用初始確認豁免的會計處理、發行方分類為權益工具的金融工具相關股利的所得稅影響的會計處理和關於企業將以現金結算的股份支付修改為以權益結算的股份支付的會計處理。

六、會計政策變更 - 續

2. 企業會計準則解釋第16號 - 續

關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅不適用初始確認豁免的會計處理

解釋第16號明確，對於不是企業合併、交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)、且初始確認的資產和負債導致產生等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的單項交易(包括承租人在租賃期開始日初始確認租賃負債並計入使用權資產的租賃交易，以及因固定資產等存在棄置義務而確認預計負債並計入相關資產成本的交易等，以下簡稱適用本解釋的單項交易)，不適用《企業會計準則第18號——所得稅》第十一條(二)、第十三條關於豁免初始確認遞延所得稅負債和遞延所得稅資產的規定。企業對該交易因資產和負債的初始確認所產生的應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異，應當根據《企業會計準則第18號——所得稅》等有關規定，在交易發生時分別確認相應的遞延所得稅負債和遞延所得稅資產。該規定自2023年1月1日起實施。

經評估，本公司認為採用該規定對本公司財務報表並無重大影響。

關於發行方分類為權益工具的金融工具相關股利的所得稅影響的會計處理

解釋第16號明確，對於企業按照《企業會計準則第37號——金融工具列報》等規定分類為權益工具的金融工具，相關股利支出按照稅收政策相關規定在企業所得稅稅前扣除的，企業應當在確認應付股利時，按照與過去產生可供分配利潤的交易或事項時所採用的會計處理相一致的方式，將股利的所得稅影響計入当期損益或所有者權益項目。該規定自2022年11月30日起實施。對於分類為權益工具的金融工具確認應付股利發生在2022年1月1日至該規定施行日之間的，涉及所得稅影響且未按照以上規定進行處理的，應當按照上述規定進行調整。對於分類為權益工具的金融工具確認應付股利發生在2022年1月1日之前且相關金融工具在2022年1月1日尚未終止確認的，涉及所得稅影響且未按照以上規定進行處理的，應當進行追溯調整。

經評估，本公司認為採用該規定對本公司財務報表並無重大影響。

關於企業將以現金結算的股份支付修改為以權益結算的股份支付的會計處理

解釋16號規定，企業修改以現金結算的股份支付協議中的條款和條件，使其成為以權益結算的股份支付的，在修改日，企業應當按照所授予權益工具當日的公允價值計量以權益結算的股份支付，將已取得的服務計入資本公積，同時終止確認以現金結算的股份支付在修改日已確認的負債，兩者之間的差額計入当期損益。該規定自2022年11月30日起實施。對於2022年1月1日至該規定施行日新增的上述交易，企業應當按照該規定進行調整。對於2022年1月1日之前發生的上述交易，未按照以上規定進行處理的，企業應當進行調整，將累積影響數調整2022年1月1日留存收益及其他相關財務報表項目，對可比期間信息不予調整。

經評估，本公司認為採用該規定對本公司財務報表並無重大影響。

七、 税项

本集团主要税项及其税率列示如下：

税项	计税依据及税率
企业所得税	按应纳税所得额的25%

八、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地 /注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %
				直接 %	间接 %	
青岛泽润德房地产 营销顾问有限公司	青岛市	房地产业	100,000.00	100.00	-	100.00

本期间财务报表合并范围与上年度一致。截至2023年10月31日，本公司尚未对子公司青岛泽润德房地产营销顾问有限公司的注册资本实际缴纳出资。

九、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
银行存款	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00

于2023年10月31日和2022年12月31日，本集团和本公司无所有权受到限制的货币资金。

九、 财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款

(1) 其他应收款(按性质)

本集团

<u>性质</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款(附注十、4(1))	23,951,431.11	9,987,000.00
其他应收款账面价值	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

本公司

<u>性质</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款(附注十、5(1))	23,951,431.11	9,987,000.00
其他应收款账面价值	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

(2) 其他应收款的账龄分析如下:

	本集团		本公司	
	2023年 <u>10月31日</u> 人民币元	2022年 <u>12月31日</u> 人民币元	2023年 <u>10月31日</u> 人民币元	2022年 <u>12月31日</u> 人民币元
1年以内	13,964,431.11	-	13,964,431.11	-
5年以上	9,987,000.00	9,987,000.00	9,987,000.00	9,987,000.00
合计	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>23,951,431.11</u>	<u>9,987,000.00</u>

青岛市中洲地产有限公司

财务报表附注

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

九、 财务报表主要项目注释 - 续

3. 其他权益工具投资

项目	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 账面价值 人民币元	2022年 12月31日 账面价值 人民币元	2023年 10月31日 账面价值 人民币元	2022年 12月31日 账面价值 人民币元
青岛市联顺地产有限公司1%股份	659,526.00	-	659,526.00	-
青岛市旺洲地产有限公司1%股份	710,277.34	-	710,277.34	-
合计	<u>1,369,803.34</u>	<u>-</u>	<u>1,369,803.34</u>	<u>-</u>

4. 其他应付款

性质	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方内部往来款 (附注十、4(2)及5(2))	16,500,000.00	-	16,500,000.00	-
合计	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>

5. 实收资本

注册资本及实收资本	本期期末数及上年年末数	
	金额 人民币元	比例 %
深圳市中洲投资控股股份有限公司	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

6. 其他综合收益

	本集团		本公司	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 税前金额 人民币元	2022年度 税后金额 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 税前金额 人民币元	2022年度 税后金额 人民币元
不能重分类进损益的其他综合收益的 其他权益工具投资公允价值变动	<u>(320,096.66)</u>	<u>-</u>	<u>(320,096.66)</u>	<u>-</u>

九、 财务报表主要项目注释 - 续

7. 累计亏损

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
<u>本集团</u>		
上年年末及期/年初未分配利润	(11,292.74)	(11,254.96)
净亏损	(2,682.67)	(37.78)
期/年末未分配利润	<u>(13,975.41)</u>	<u>(11,292.74)</u>
	2023年1月1日 至10月31日 止年间 人民币元	2022年度 人民币元
<u>本公司</u>		
上年年末及期/年初未分配利润(未弥补亏损)	(12,133.47)	(12,230.57)
净(亏损)利润	(2,046.82)	97.10
期/年末未分配利润	<u>(14,180.29)</u>	<u>(12,133.47)</u>

8. 财务费用

	<u>本集团</u>		<u>本公司</u>	
	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
利息支出	-	-	-	-
减：利息收入	(1,111.38)	(202.40)	(1,110.23)	(106.10)
其他	3,794.16	785.80	3,157.16	9.00
合计	<u>2,682.78</u>	<u>583.40</u>	<u>2,046.93</u>	<u>(97.10)</u>

九、 财务报表主要项目注释 - 续

9. 所得税费用

	本集团		本公司	
	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元
当期所得税费用	-	(545.62)	-	-

所得税费用与(亏损)利润总额的关系列示如下:

	本集团		本公司	
	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元
(亏损)利润总额	(2,682.67)	(583.40)	(2,046.82)	97.10
按25%的税率计算的所得税费用	(670.67)	(145.85)	(511.71)	24.28
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	670.67	145.85	511.71	-
其他	-	(545.62)	-	24.28
所得税费用	-	(545.62)	-	-

10. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润(亏损)调节为经营活动的现金流量:

	本集团		本公司	
	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元
净利润(亏损)	(2,682.67)	(37.78)	(2,046.82)	97.10
加:				
经营性应收项目的减少(增加)	(15,654,331.11)	(187,000.00)	(15,654,331.11)	(87,000.00)
经营性应付项目的增加(减少)	16,500,000.00	(545.62)	16,500,000.00	-
经营活动产生的现金流量净额	842,986.22	(187,583.40)	843,622.07	(86,902.90)

九、 财务报表主要项目注释 - 续

11. 现金及现金等价物

	本集团		本公司	
	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
现金				
其中：库存现金	-	-	-	-
可随时用于支付的银行存款	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00
现金及现金等价物余额	844,691.95	1,705.73	844,487.07	865.00

十、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 %	对本公司 表决权比例 %	注册资本
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	广东深圳	投资控股	100.00	100.00	10,000,000.00

本公司的最终控制方为黄光苗先生。

2. 本公司的子公司详见附注八、1。

3. 其他关联方

青岛市联顺地产有限公司
青岛市旺洲置业有限公司
深圳市中洲资本有限公司

关联方关系

母公司控制的企业
母公司控制的企业
母公司控制的企业

十、 关联方关系及其交易 - 续

4. 本集团关联方应收应付款项余额

(1) 其他应收款

	2023年10月31日		2022年12月31日	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
青岛市联顺地产有限公司	12,522,556.30	-	-	-
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	8,297,100.00	-	9,987,000.00	-
青岛市旺洲置业有限公司	3,131,774.81	-	-	-
	<u>23,951,431.11</u>	<u>-</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>-</u>

(2) 其他应付款

	2023年	2022年
	10月31日	12月31日
	人民币元	人民币元
深圳市中洲资本有限公司	<u>16,500,000.00</u>	<u>-</u>

应收及应付关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

5. 本公司关联方应收应付款项余额

(1) 其他应收款

	2023年10月31日		2022年12月31日	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
青岛市联顺地产有限公司	12,522,556.30	-	-	-
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	8,297,100.00	-	9,987,000.00	-
青岛市旺洲置业有限公司	3,131,774.81	-	-	-
	<u>23,951,431.11</u>	<u>-</u>	<u>9,987,000.00</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易 - 续

5. 本公司关联方应收应付款项余额 - 续

(2) 其他应付款

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
深圳市中洲资本有限公司	16,500,000.00	-

应收及应付关联方款项均不计息、无抵押、且无固定还款期。

十一、 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、其他应收款和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注九。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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之内。

1.1 信用风险

2023年10月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

十一、金融工具及其风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 信用风险 - 续

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

1.2 流动性风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	本集团 1年以内 人民币
其他应付款	16,500,000.00

十二、公允价值

1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	本年年末公允价值			合计 人民币元
	第一层次 公允价值计量 人民币元	第二层次 公允价值计量 人民币元	第三层次 公允价值计量 人民币元	
持续的公允价值计量	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34
其他权益工具投资	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	1,369,803.34	1,369,803.34

十二、公允價值 - 續

2 持續第三層次公允價值計量項目，採用的估值技術和重要參數的定性及定量信息

項目	本年年末公允價值 人民幣元	本年年初公允價值 人民幣元	估值技術
其他權益工具投資	1,369,803.34	-	資產基礎法

3 持續的第三層次公允價值計量項目，期初與期末賬面價值之間的調節信息

項目	2023年1月1日 人民幣元	本期增加 人民幣元	当期利得或損失 計入其他綜合收益 人民幣元	2023年10月31日 人民幣元
其他權益工具投資	-	1,689,900.00	(320,096.66)	1,369,803.34

十三、財務報表之批准

財務報表業經本公司董事會於2023年12月7日決議批准。
