

武汉北都商业有限公司
审计报告
天职业字[2024]2040号

目 录

审计报告	1
2021年度、2022年度、2023年1-9月财务报表	4
2021年度、2022年度、2023年1-9月财务报表附注	11

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码:京246WDFRFZ



武汉北都商业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了武汉北都商业有限公司（以下简称“北都”）财务报表，包括2023年9月30日、2022年12月31日、2021年12月31日的资产负债表，2023年1-9月、2022年度、2021年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了北都2023年9月30日、2022年12月31日、2021年12月31日的财务状况以及2023年1-9月、2022年度、2021年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，北都管理层负责评估北都的持续经营能力，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北都、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北都的财务报告过程。

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，就可能导致对北都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北都不能持续经营。

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

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



审计报告（续）

天职业字[2024]2040号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位：武汉北部商业有限公司

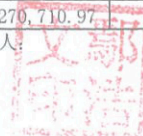
金额单位：元

项 目	2023-9-30	2022-12-31	2021-12-31	附注编号
流动资产				
货币资金	1,268,924.90	1,220,777.19	1,225,390.79	六、(一)
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	1,190,777.70	3,405,953.36	1,207,342.43	六、(二)
应收款项融资				
预付款项				
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	170,781,137.10	343,925,787.28	350,418,052.25	六、(三)
其中：应收利息				
应收股利				
△买入返售金融资产				
存货		567,739.03	567,739.03	六、(四)
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	840.00	840.00	840.00	六、(五)
流动资产合计	173,241,679.70	349,121,096.86	353,419,364.50	
非流动资产				
△发放贷款和垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	221,993,984.62	228,395,965.06	236,931,938.98	六、(六)
固定资产	1,272.70	1,272.70	1,272.70	六、(七)
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		43,943.06	131,829.19	六、(八)
递延所得税资产	33,773.95	57,141.80	16,507.83	六、(九)
其他非流动资产				
非流动资产合计	222,029,031.27	228,498,322.62	237,081,548.70	
资产总计	395,270,710.97	577,619,419.48	590,500,913.20	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

郭宇昕



资产负债表（续）

编制单位：武汉北都商业有限公司

金额单位：元

项 目	2023-9-30	2022-12-31	2021-12-31	附注编号
流动负债				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	601,750.65	601,750.65	601,750.65	六、（十）
预收款项	537,294.75	180,480.22	37,990.59	六、（十一）
合同负债				
△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				
应交税费	-587,850.94	-481,834.82	-665,189.98	六、（十二）
其他应付款	112,743,855.85	1,647,596.83	1,339,620.83	六、（十三）
其中：应付利息				
应付股利				
△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		4,000,000.00	3,200,000.00	六、（十四）
其他流动负债				
流动负债合计	113,295,050.31	5,947,992.88	4,514,172.09	
非流动负债				
△保险合同准备金				
长期借款		282,200,000.00	286,200,000.00	六、（十五）
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
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				
非流动负债合计		282,200,000.00	286,200,000.00	
负 债 合 计	113,295,050.31	288,147,992.88	290,714,172.09	
所有者权益				
实收资本	198,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00	六、（十六）
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	99,110,000.00	99,110,000.00	99,110,000.00	六、（十七）
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	15,800,744.99	15,800,744.99	15,800,744.99	六、（十八）
△一般风险准备				
未分配利润	-30,935,084.33	-23,439,318.39	-13,124,003.88	六、（十九）
所有者权益合计	281,975,660.66	289,471,426.60	299,786,741.11	
负债及所有者权益合计	395,270,710.97	577,619,419.48	590,500,913.20	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

郭宇昕





利润表

编制单位：武汉北都商业有限公司

金额单位：元

项 目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	附注编号
一、营业总收入	4,597,095.67	7,884,084.88	7,017,090.98	
其中：营业收入	4,597,095.67	7,884,084.88	7,017,090.98	六、(二十)
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	11,728,557.60	18,077,550.22	19,910,204.56	
其中：营业成本	6,969,719.47	8,535,973.92	1,562,954.39	六、(二十)
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险责任准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	611,974.54	1,235,548.87	1,486,411.42	六、(二十一)
销售费用				
管理费用	169,635.06	200,594.13	70,121.91	六、(二十二)
研发费用				
财务费用	3,977,228.53	8,105,433.30	16,790,716.84	六、(二十三)
其中：利息费用	7,626,370.93	16,212,758.80	17,299,379.40	六、(二十三)
利息收入	3,652,235.00	8,111,827.50	515,029.56	六、(二十三)
加：其他收益		52.74	1,622.21	六、(二十四)
投资收益（损失以“-”号填列）	-772,553.57			六、(二十五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	50,665.03	-162,535.88	-49,008.77	六、(二十六)
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,853,350.47	-10,355,948.48	-12,940,500.14	
加：营业外收入	380,952.38			六、(二十七)
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,472,398.09	-10,355,948.48	-12,940,500.14	
减：所得税费用	23,367.85	-40,633.97	-12,252.19	六、(二十八)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,495,765.94	-10,315,314.51	-12,928,247.95	
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,495,765.94	-10,315,314.51	-12,928,247.95	
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
七、综合收益总额	-7,495,765.94	-10,315,314.51	-12,928,247.95	
八、每股收益				
(一) 基本每股收益（元/股）				
(二) 稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



郭宇昕



现金流量表

编制单位：武汉北都商业有限公司

金额单位：元

项 目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,264,596.20	3,106,292.92	4,365,224.11	
△客户存款和同业存放款项净增加额				
△向中央银行借款净增加额				
△向其他金融机构拆入资金净增加额				
△收到原保险合同保费取得的现金				
△收到再保险业务现金净额				
△保户储金及投资款净增加额				
△收取利息、手续费及佣金的现金				
△拆入资金净增加额				
△回购业务资金净增加额				
△代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,724,290.89	17,872,587.99	159,559,726.97	
经营活动现金流入小计	5,988,887.09	20,978,880.91	163,924,951.08	
购买商品、接受劳务支付的现金				
△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			34,889.05	
支付的各项税费	977,056.50	1,453,525.71	1,781,661.58	
支付其他与经营活动有关的现金	157,144.47	117,210.00	19,436.30	
经营活动现金流出小计	1,134,200.97	1,570,735.71	1,835,986.93	
经营活动产生的现金流量净额	4,854,686.12	19,408,145.20	162,088,964.15	六、(二十九)
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				
投资支付的现金				
△质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			145,500,000.00	
投资活动现金流出小计			145,500,000.00	
投资活动产生的现金流量净额			-145,500,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	3,200,000.00	1,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,806,538.41	16,212,758.80	14,913,979.40	
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				
筹资活动现金流出小计	4,806,538.41	19,412,758.80	16,513,979.40	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,806,538.41	-19,412,758.80	-16,513,979.40	
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	48,147.71	-4,613.60	74,984.75	六、(二十九)
加：期初现金及现金等价物的余额	1,220,777.19	1,225,390.79	1,150,406.04	六、(二十九)
六、期末现金及现金等价物余额	1,268,924.90	1,220,777.19	1,225,390.79	六、(二十九)

法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

郭宇昕



所有者权益变动表



编制单位：武汉北都商业有限公司
 2023年1-9月
 金额单位：元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-23,439,318.39	289,471,426.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-23,439,318.39	289,471,426.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-30,935,084.33	281,975,660.66



法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵学明



所有者权益变动表(续)

编制单位: 武汉北部商业有限公司

金额单位: 元

项目	2022年度							所有者权益合计				
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-13,124,003.88	299,786,741.11
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期初余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-13,124,003.88	299,786,741.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备提取和使用												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-23,439,318.39	289,471,426.60

法定代表人: 芬 沈

主管会计工作负责人: 文 鄂

会计机构负责人: 印 浩

2023年



所有者权益变动表(续)

金额单位: 元

	2021年度							所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-195,755.93	312,714,989.06
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期初余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-195,755.93	312,714,989.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备提取和使用												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	198,000,000.00				99,110,000.00				15,800,744.99		-13,124,003.88	299,786,741.11

法定代表人:

芬沈印

主管会计工作负责人:

文都印

会计机构负责人:

印



武汉北都商业有限公司

2021年1月1日-2023年9月30日

财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

武汉北都商业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系南国置业股份有限公司的全资子公司,是经武汉市江汉区市场监督管理局批准,于2002年9月10日成立的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),统一社会信用代码为91420100741426869E。

注册资本:19,800.00万元

公司注册地:湖北省武汉市江汉区姑嫂树12号

组织形式:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:沈晓芳

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

日用百货、服装鞋帽、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品(不含危险品)批零兼营;场地出租;商业经营管理;物业管理;房屋出租(租赁)中介服务;装饰工程设计、咨询服务;仓储服务;房地产开发,商品房销售;酒店经营管理;会展服务;房地产开发、商品房销售;市场营销策划;设计、制作、发布、代理国内广告业务。(国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营)

(三) 母公司以及集团总部的名称

母公司:南国置业股份有限公司。

集团总部:中国电力建设集团有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本期财务报告经公司总经理办公会于2024年2月23日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。本公司无计量属性发生变化的报表项目。

（五）现金及现金等价物的确定标准

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

（六）金融工具

1、金融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公司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，并在公司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、金融资产减值

本公司对于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和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。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。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付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，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据

该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款,本公司作出会计政策选择,选择采用预期信用损失的简化模型,即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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。

(七) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(六) 5、金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的判断,依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(八) 其他应收款

本公司对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附注三、(六) 5、金融资产减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司参考历史信用

损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

（九）存货

1、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、自制半成品及在产品。

2、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别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、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或

由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8、质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十) 投资性房地产

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。

(十一) 固定资产

1、固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
其他	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 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、借款费用资本化金额

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

（十三）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

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等。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价

值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（十四）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）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。

（十六）职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

本公司在职工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。其中,非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:(1)本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;(2)因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内,不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬,该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金,属于奖金计划,比照短期利润分享计划进行处理。

2、辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

3、设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本

公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了社会基本养老保险外，职工参加由本公司设立的退休福利供款计划。职工按照一定基数的一定比例向年金计划供款。本公司按固定的金额向年金计划供款，供款在发生时计入当期损益。

4、设定受益计划

(1) 内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(2) 其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用（包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失）和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。

(十七) 收入

1、收入的确认

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入。

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ① 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ② 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③ 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④ 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤ 客户已接受该商品。
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

(1) 物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业管理收入的确认原则：本公司在提供物业服务过程中确认收入。即本公司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，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

3、收入的计量

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

(1) 可变对价

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

(2) 重大融资成分

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

(3) 非现金对价

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

(4) 应付客户对价

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

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

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

4、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。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	销售商品、提供劳务、不动产租赁产生	5.00

	的增值额	
城市维护建设税	实缴流转税额	7.00
教育费附加	实缴流转税额	3.00
地方教育附加	实缴流转税额	2.00
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	1.20、12.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

(一) 会计政策的变更

1、本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号) 相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号) 相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债及财务报表其他相关项目金额	无影响

2、本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号) 相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 14 号》相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额	无影响

3、本公司自 2021 年 1 月 1 日起，采用《企业会计准则解释第 15 号》财会〔2021〕35 号中“二、关于资金集中管理相关列报”相关规定，对于本解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
对于成员单位归集至集团母公司账户的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示，对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金，成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示；母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。	无影响

4、本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会(2021) 35 号)相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
公司将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售《以下统称试运行销售》的，应当按照《企业会计准则第 14 号—收入》《企业会计准则第 1 号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。公司与试运行相关业务，自 2022 年 1 月 1 日起执行第 15 号解释。编制 2022 年财务报表中，自列报最早期间的期初(2021 年 1 月 1 日)开始追溯调整。	无影响

5、本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)(以下简称“解释第 16 号”)，“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算”，内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	无影响

6、本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)(以下简称“解释第 16 号”)，“关于单	无影响

会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称和金额

项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。本公司自 2023 年 1 月 1 日开始执行。

(二) 会计估计的变更

本公司本报告期无需披露的会计估计变更事项。

(三) 前期会计差错更正

本公司本报告期无需披露的前期重大会计差错更正事项。

六、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

1、分类列示

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
现金			
银行存款	1,268,924.90	1,220,777.19	1,225,390.79
其他货币资金			
合计	<u>1,268,924.90</u>	<u>1,220,777.19</u>	<u>1,225,390.79</u>

2、期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项。

3、期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	234,256.31	2,742,462.83	1,270,886.77
1-2 年 (含 2 年)	1,029,215.38	889,570.75	
2-3 年 (含 3 年)	59,914.80		
3-4 年 (含 4 年)			
4-5 年 (含 5 年)			
5 年以上	2,487.00	2,487.00	2,487.00
小计	<u>1,325,873.49</u>	<u>3,634,520.58</u>	<u>1,273,373.77</u>

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
减：坏账准备	135,095.79	228,567.22	66,031.34
合计	<u>1,190,777.70</u>	<u>3,405,953.36</u>	<u>1,207,342.43</u>

2、按坏账计提方法分类披露

类别	2023年9月30日				2022年12月31日					
	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										
其中：										
按组合计提坏账准备	<u>1,325,873.49</u>	<u>100.00</u>	<u>135,095.79</u>	<u>10.19</u>	<u>1,190,777.70</u>	<u>3,634,520.58</u>	<u>100.00</u>	<u>228,567.22</u>	<u>6.29</u>	<u>3,405,953.36</u>
其中：账龄组合	1,325,873.49	100.00	135,095.79	10.19	1,190,777.70	3,634,520.58	100.00	228,567.22	6.29	3,405,953.36
合计	<u>1,325,873.49</u>	<u>100.00</u>	<u>135,095.79</u>		<u>1,190,777.70</u>	<u>3,634,520.58</u>	<u>100.00</u>	<u>228,567.22</u>		<u>3,405,953.36</u>

续上表：

类别	2021年12月31日		账面价值
	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额
按单项计提坏账准备			
其中：			
按组合计提坏账准备	<u>1,273,373.77</u>	<u>100.00</u>	<u>66,031.34</u>
其中：账龄组合	1,273,373.77	100.00	66,031.34
合计	<u>1,273,373.77</u>	<u>100.00</u>	<u>66,031.34</u>

按单项计提坏账准备：

无。

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	2023年9月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	234,256.31	11,712.82	5.00
1-2年(含2年)	1,029,215.38	102,921.53	10.00
2-3年(含3年)	59,914.80	17,974.44	30.00
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)			
5年以上	2,487.00	2,487.00	100.00
合计	<u>1,325,873.49</u>	<u>135,095.79</u>	

续上表:

名称	2022年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,742,462.83	137,123.14	5.00
1-2年(含2年)	889,570.75	88,957.08	10.00
2-3年(含3年)			
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)			
5年以上	2,487.00	2,487.00	100.00
合计	<u>3,634,520.58</u>	<u>228,567.22</u>	

续上表:

名称	2021年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,270,886.77	63,544.34	5.00
1-2年(含2年)			
2-3年(含3年)			
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)			
5年以上	2,487.00	2,487.00	100.00
合计	<u>1,273,373.77</u>	<u>66,031.34</u>	

3、坏账准备的情况

2023年1-9月:

类别	2022年12	本期变动金额				2023年9月30
	月31日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	日
账龄组合	228,567.22	-50,665.03			-42,806.40	135,095.79
合计	<u>228,567.22</u>	<u>-50,665.03</u>			<u>-42,806.40</u>	<u>135,095.79</u>

2022年度:

类别	2021年12	本期变动金额				2022年12月
	月31日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	31日
账龄组合	66,031.34	162,535.88				228,567.22
合计	<u>66,031.34</u>	<u>162,535.88</u>				<u>228,567.22</u>

2021年度:

类别	2020年12	本期变动金额				2021年12月
	月31日	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	31日
账龄组合	17,022.57	49,008.77				66,031.34
合计	<u>17,022.57</u>	<u>49,008.77</u>				<u>66,031.34</u>

4、按欠款方归集的期末应收账款金额前五名

单位名称	2023年9月30日余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉金逸影城有限公司南国北都分公司	743,872.03	56.10	74,387.20
王致军	125,998.00	9.50	12,599.80
武汉悠然时光健康咨询有限公司	85,939.43	6.48	8,593.94
黄丽芬	71,216.91	5.37	3,560.85
武汉圭图珠心算教育科技有限公司	69,061.86	5.21	3,453.09
合计	<u>1,096,088.23</u>	<u>82.66</u>	<u>102,594.88</u>

续上表:

单位名称	2022年12月31 日余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉金逸影城有限公司南国北都分公司	3,200,000.00	88.04	200,000.00

单位名称	2022年12月31日 日余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
王致军	125,998.00	3.47	6,299.90
武汉悠然时光健康咨询有限公司	85,939.43	2.36	4,296.97
徐晓晗	59,914.80	1.65	5,991.48
黄丽芬	49,356.26	1.36	2,467.81
合计	<u>3,521,208.49</u>	<u>96.88</u>	<u>219,056.16</u>

单位名称	2021年12月31日 日余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉金逸影城有限公司南国北都分公司	1,100,000.00	86.38	55,000.00
杨顺超	66,821.35	5.25	3,341.07
徐晓晗	59,914.80	4.71	2,995.69
刘光武	40,235.18	3.16	2,011.76
孙荣	3,915.44	0.31	195.77
合计	<u>1,270,886.77</u>	<u>99.81</u>	<u>63,544.29</u>

5、报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、报告期末无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 其他应收款

1、总表情况

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	170,781,137.10	343,925,787.28	350,418,052.25
合计	<u>170,781,137.10</u>	<u>343,925,787.28</u>	<u>350,418,052.25</u>

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	3,770,480.22	13,066,843.03	350,418,052.25

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1-2年(含2年)	20,999,054.96	330,858,944.25	
2-3年(含3年)	146,011,601.92		
小计	<u>170,781,137.10</u>	<u>343,925,787.28</u>	<u>350,418,052.25</u>
减:坏账准备			
合计	<u>170,781,137.10</u>	<u>343,925,787.28</u>	<u>350,418,052.25</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
往来款(南国内)	170,781,137.10	343,925,787.28	350,418,052.25
合计	<u>170,781,137.10</u>	<u>343,925,787.28</u>	<u>350,418,052.25</u>

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(4) 按欠款方归集的其他应收款

单位名称	款项性质	2023年9月30日	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期 末余额
			1年以内(含1年)、1-2		
长沙悦汉房地产有限公司	往来款	157,765,925.44	年(含2年)、2-3年(含3年)	92.38	
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	13,015,211.66	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	7.62	
合计		<u>170,781,137.10</u>		<u>100.00</u>	

续上表:

单位名称	款项性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期 末余额
南国置业股份有限公司	往来款	178,946,636.50	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	52.03	
长沙悦汉房地产有限公司	往来款	154,117,981.33	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	44.81	
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	10,861,169.45	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	3.16	
合计		<u>343,925,787.28</u>		<u>100.00</u>	

续上表：

单位名称	款项性质	2021年12月31日	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备 期末余额
南国置业股份有限公司	往来款	196,496,636.50	1年以内(含1年)	56.07	
长沙悦汉房地产有限公司	往来款	146,011,601.92	1年以内(含1年)	41.67	
武汉大本营商业管理有限 公司	往来款	7,909,813.83	1年以内(含1年)	2.26	
合计		<u>350,418,052.25</u>		<u>100.00</u>	

(5) 报告期末无应收政府补助款。

(6) 报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 报告期末无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(四) 存货

1、分类列示

2022年度：

项目	2022年12月31日	
	账面 余额	账面 价值
库存商品	<u>567,739.03</u>	<u>567,739.03</u>
其中：开发产品	567,739.03	567,739.03
合计	<u>567,739.03</u>	<u>567,739.03</u>

2021年度：

项目	2021年12月31日	
	账面 余额	账面 价值
库存商品	<u>567,739.03</u>	<u>567,739.03</u>
其中：开发产品	567,739.03	567,739.03
合计	<u>567,739.03</u>	<u>567,739.03</u>

2、存货跌价准备

无。

(五) 其他流动资产

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
待抵扣进项税	840.00	840.00	840.00
合计	<u>840.00</u>	<u>840.00</u>	<u>840.00</u>

(六) 投资性房地产

1、投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

2023年1-9月:

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2022年12月31日	<u>239,065,932.42</u>	<u>239,065,932.42</u>
2、本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2023年9月30日	<u>239,065,932.42</u>	<u>239,065,932.42</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1、2022年12月31日	10,669,967.36	<u>10,669,967.36</u>
2、本期增加金额	<u>6,401,980.44</u>	<u>6,401,980.44</u>
(1) 计提或摊销	6,401,980.44	<u>6,401,980.44</u>
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2023年9月30日	<u>17,071,947.80</u>	<u>17,071,947.80</u>
三、减值准备		
1、2022年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		

项目	房屋、建筑物	合计
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2023年9月30日		
四、账面价值		
1、2023年9月30日	<u>221,993,984.62</u>	<u>221,993,984.62</u>
2、2022年12月31日	<u>228,395,965.06</u>	<u>228,395,965.06</u>

2022年度:

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2021年12月31日	239,065,932.42	<u>239,065,932.42</u>
2、本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2022年12月31日	239,065,932.42	<u>239,065,932.42</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1、2021年12月31日	2,133,993.44	<u>2,133,993.44</u>
2、本期增加金额	<u>8,535,973.92</u>	<u>8,535,973.92</u>
(1) 计提或摊销	8,535,973.92	<u>8,535,973.92</u>
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2022年12月31日	10,669,967.36	<u>10,669,967.36</u>
三、减值准备		
1、2021年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2022年12月31日		
四、账面价值		
1、2022年12月31日	<u>228,395,965.06</u>	<u>228,395,965.06</u>
2、2021年12月31日	<u>236,931,938.98</u>	<u>236,931,938.98</u>

2021年度:

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额	<u>239,065,932.42</u>	<u>239,065,932.42</u>
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	239,065,932.42	<u>239,065,932.42</u>
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2021年12月31日	239,065,932.42	<u>239,065,932.42</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额	<u>2,133,993.44</u>	<u>2,133,993.44</u>
(1) 计提或摊销	2,133,993.44	<u>2,133,993.44</u>
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2021年12月31日	2,133,993.44	<u>2,133,993.44</u>
三、减值准备		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 其他转出		
4、2021年12月31日		
四、账面价值		
1、2021年12月31日	<u>236,931,938.98</u>	<u>236,931,938.98</u>
2、2020年12月31日		

2、未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
武汉泛悦 MALL·北都店	95,387,335.52	未售前出租
合计	<u>95,387,335.52</u>	

(七) 固定资产

1、总表情况

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	1,272.70	1,272.70	1,272.70
固定资产清理			
合计	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>

2、固定资产

(1) 固定资产情况

2023年1-9月:

项目	其他	合计
一、账面原值		
1、2020年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
2、本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
转投房		

项目	其他	合计
4、2021年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
二、累计折旧		
1、2020年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废 转投房		
4、2021年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
三、减值准备		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、2021年12月31日		
四、账面价值		
1、2021年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>
2、2020年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>

2022年度:

项目	其他	合计
一、账面原值		
1、2020年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
2、本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废 转投房		
4、2021年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
二、累计折旧		

项目	其他	合计
1、2020年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废 转投房		
4、2021年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
三、减值准备		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、2021年12月31日		
四、账面价值		
1、2021年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>
2、2020年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>

2021年度:

项目	其他	合计
一、账面原值		
1、2020年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
2、本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废 转投房		
4、2021年12月31日	25,454.00	<u>25,454.00</u>
二、累计折旧		
1、2020年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
2、本期增加金额		

项目	其他	合计
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
转投房		
4、2021年12月31日	24,181.30	<u>24,181.30</u>
三、减值准备		
1、2020年12月31日		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4、2021年12月31日		
四、账面价值		
1、2021年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>
2、2020年12月31日	<u>1,272.70</u>	<u>1,272.70</u>

(2) 报告期末无暂时闲置的固定资产。

(3) 报告期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(4) 报告期无未办妥产权证书的固定资产。

(八) 长期待摊费用

项目	2022年12月 31日	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	2023年9月 30日	其他减少的 原因
CMBS 财产保险	43,943.06		43,943.06			
合计	<u>43,943.06</u>		<u>43,943.06</u>			

续上表：

项目	2021年12月 31日	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	2022年12月 31日	其他减少的 原因
CMBS 财产保险	131,829.19		87,886.13		43,943.06	
合计	<u>131,829.19</u>		<u>87,886.13</u>		<u>43,943.06</u>	

续上表：

项目	2021年1月1日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2021年12月31日	其他减少的原因
CMBS 财产保险		131,829.19			131,829.19	
合计		<u>131,829.19</u>			<u>131,829.19</u>	

(九) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2023年9月30日		2022年12月31日	
	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
信用减值损失	135,095.79	33,773.95	228,567.22	57,141.80
合计	<u>135,095.79</u>	<u>33,773.95</u>	<u>228,567.22</u>	<u>57,141.80</u>

项目	2021年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	66,031.34	16,507.83
合计	<u>66,031.34</u>	<u>16,507.83</u>

2、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	备注
2024				
2025	184,854.25	184,854.25	184,854.25	
2026	12,891,491.37	12,891,491.37	12,891,491.37	
2027	10,193,412.60	10,193,412.60		
2028	6,750,509.55			
合计	<u>30,020,267.77</u>	<u>23,269,758.22</u>	<u>13,076,345.62</u>	

(十) 应付账款

1、应付账款列示

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
3年以上	601,750.65	601,750.65	601,750.65
合计	<u>601,750.65</u>	<u>601,750.65</u>	<u>601,750.65</u>

2、期末无账龄超过1年的重要应付账款。

(十一) 预收款项

1、预收款项列示

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
租金	537,294.75	180,480.22	37,990.59
合计	<u>537,294.75</u>	<u>180,480.22</u>	<u>37,990.59</u>

2、期末无账龄超过1年的重要预收账款。

(十二) 应交税费

税费项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1. 企业所得税	-421,518.89	-421,518.89	-421,518.89
2. 增值税	84,581.10	179,926.24	30,130.58
3. 营业税			
4. 消费税			
5. 资源税			
6. 土地增值税			
7. 土地使用税	22,204.15	22,204.15	-59.89
8. 房产税	-327,908.05	-327,908.05	-327,908.05
9. 车船使用税			
10. 城市维护建设税	50,262.52	55,907.61	50,262.52
11. 教育费附加	4,785.15	8,817.35	4,785.15
12. 矿产资源补偿费			
13. 代扣代缴个人所得税	-463.97	-463.97	-463.97
14. 印花税	207.05	1,200.74	-417.43
合计	<u>-587,850.94</u>	<u>-481,834.82</u>	<u>-665,189.98</u>

(十三) 其他应付款

1、总表情况

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
应付利息			

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
应付股利			
其他应付款	112,743,855.85	1,647,596.83	1,339,620.83
合计	<u>112,743,855.85</u>	<u>1,647,596.83</u>	<u>1,339,620.83</u>

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
物业维修基金、押金等	940,659.83	1,647,596.83	1,339,620.83
往来款（南国内）	111,803,196.02		
合计	<u>112,743,855.85</u>	<u>1,647,596.83</u>	<u>1,339,620.83</u>

(2) 期末无账龄超过1年的重要其他应付款。

(十四) 一年内到期的非流动负债

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1年内到期的长期借款		4,000,000.00	3,200,000.00
合计		<u>4,000,000.00</u>	<u>3,200,000.00</u>

(十五) 长期借款

借款条件类别	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	利率区间
抵押借款		282,200,000.00	286,200,000.00	5.58%
合计		<u>282,200,000.00</u>	<u>286,200,000.00</u>	

注：截至2023年9月30日，光大兴陇信托有限责任公司借款已结清。

(十六) 实收资本

2023年1-9月：

股东名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年9月30日
产国置业股份有限公司	198,000,000.00			198,000,000.00
合计	<u>198,000,000.00</u>			<u>198,000,000.00</u>

2022 年度:

股东名称	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
南国置业股份有限公司	198,000,000.00			198,000,000.00
合计	<u>198,000,000.00</u>			<u>198,000,000.00</u>

2021 年度:

股东名称	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
南国置业股份有限公司	198,000,000.00			198,000,000.00
合计	<u>198,000,000.00</u>			<u>198,000,000.00</u>

(十七) 资本公积

2023 年 1-9 月:

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
资本溢价	99,110,000.00			99,110,000.00
合计	<u>99,110,000.00</u>			<u>99,110,000.00</u>

2022 年度:

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
资本溢价	99,110,000.00			99,110,000.00
合计	<u>99,110,000.00</u>			<u>99,110,000.00</u>

2021 年度:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
资本溢价	99,110,000.00			99,110,000.00
合计	<u>99,110,000.00</u>			<u>99,110,000.00</u>

(十八) 盈余公积

2023 年 1-9 月:

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	15,800,744.99			15,800,744.99
合计	<u>15,800,744.99</u>			<u>15,800,744.99</u>

2022 年度:

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	15,800,744.99			15,800,744.99
合计	<u>15,800,744.99</u>			<u>15,800,744.99</u>

2021 年度:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	15,800,744.99			15,800,744.99
合计	<u>15,800,744.99</u>			<u>15,800,744.99</u>

(十九) 未分配利润

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
调整前上期期末未分配利润	-23,439,318.39	-13,124,003.88	-195,755.93
调整期初未分配利润调整合计数 (调增+, 调减-)			
调整后期初未分配利润	-23,439,318.39	-13,124,003.88	-195,755.93
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-7,495,765.94	-10,315,314.51	-12,928,247.95
减: 提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他减少			
期末未分配利润	<u>-30,935,084.33</u>	<u>-23,439,318.39</u>	<u>-13,124,003.88</u>

(二十) 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
物业出租	4,026,138.53	6,401,980.44	7,884,084.88	8,535,973.92
物业销售	570,957.14	567,739.03		
合计	<u>4,597,095.67</u>	<u>6,969,719.47</u>	<u>7,884,084.88</u>	<u>8,535,973.92</u>

续上表：

项目	2021 年度	
	收入	成本
物业出租	7,017,090.98	1,562,954.39
物业销售		
合计	<u>7,017,090.98</u>	<u>1,562,954.39</u>

(二十一) 税金及附加

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	19,163.69	23,252.63	20,667.52
教育费附加	13,688.33	16,422.59	14,200.78
房产税	506,299.13	1,077,669.42	1,358,132.06
土地使用税	66,792.12	111,320.20	89,056.16
印花税	6,031.27	6,884.03	4,354.90
合计	<u>611,974.54</u>	<u>1,235,548.87</u>	<u>1,486,411.42</u>

(二十二) 管理费用

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
专业服务费	101,000.00	93,000.00	
财产保险费		87,886.13	70,121.91
其他	68,635.06	19,708.00	
合计	<u>169,635.06</u>	<u>200,594.13</u>	<u>70,121.91</u>

(二十三) 财务费用

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	3,652,235.00	8,111,827.50	515,029.56
利息支出	7,626,370.93	16,212,758.80	17,299,379.40
银行手续费	3,092.60	4,502.00	6,367.00
合计	<u>3,977,228.53</u>	<u>8,105,433.30</u>	<u>16,790,716.84</u>

(二十四) 其他收益

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
----	--------------	---------	---------

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
个税手续费返还		52.74	1,622.21
合计		<u>52.74</u>	<u>1,622.21</u>

(二十五) 投资收益

产生投资收益的来源	2023年1-9月	2022年度	2021年度
债务重组收益	-772,553.57		
合计	<u>-772,553.57</u>		

(二十六) 信用减值损失

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
应收账款坏账损失	50,665.03	-162,535.88	-49,008.77
合计	<u>50,665.03</u>	<u>-162,535.88</u>	<u>-49,008.77</u>

(二十七) 营业外收入

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	380,952.38			380,952.38
合计	<u>380,952.38</u>			<u>380,952.38</u>

(二十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
当期所得税费用			
递延所得税费用	23,367.85	-40,633.97	-12,252.19

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
利润总额	-7,472,398.09	-10,355,948.48	-12,940,500.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,868,099.52	-2,588,987.12	-3,235,125.04
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	203,839.99		
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,687,627.38	2,548,353.15	3,222,872.85
所得税费用合计	<u>23,367.85</u>	<u>-40,633.97</u>	<u>-12,252.19</u>

(二十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-7,495,765.94	-10,315,314.51	-12,928,247.95
加：资产减值准备			
信用减值损失	-50,665.03	162,535.88	49,008.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,401,980.44	8,535,973.92	2,133,993.44
使用权资产摊销			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	43,943.06	87,886.13	
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)			
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)			
财务费用(收益以“—”号填列)	3,978,426.82	8,106,379.39	16,787,777.48
投资损失(收益以“—”号填列)	772,553.57		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	23,367.85	-40,633.97	-12,252.19
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)			
存货的减少(增加以“—”号填列)	567,739.03		2,561,924.79
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	175,410,490.87	4,131,118.16	157,689,212.18
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-174,797,384.55	8,740,200.20	-4,192,452.37
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,854,686.12</u>	<u>19,408,145.20</u>	<u>162,088,964.15</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			

补充资料	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	1,268,924.90	1,220,777.19	1,225,390.79
减：现金的期初余额	1,220,777.19	1,225,390.79	1,150,406.04
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>48,147.71</u>	<u>-4,613.60</u>	<u>74,984.75</u>

2、现金和现金等价物的构成

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度
一、现金	<u>1,268,924.90</u>	<u>1,220,777.19</u>	<u>1,225,390.79</u>
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	1,268,924.90	1,220,777.19	1,225,390.79
可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,268,924.90</u>	<u>1,220,777.19</u>	<u>1,225,390.79</u>

(三十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022年12月31日账面价值	受限原因
投资性房地产	129,305,255.42	抵押
合计	<u>129,305,255.42</u>	

续上表：

项目	2021年12月31日账面价值	受限原因
投资性房地产	134,137,855.20	抵押
合计	<u>134,137,855.20</u>	

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
南国置业股份有限公司	股份有限公司	房地产开发与经营	李明轩	房地产开发与经营	1,734,215,770.00

续上表:

母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
100.00	100.00	中国电力建设集团有限公司	914201007071989703

(二) 关联方交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2023年1-9月	2022年度	2021年度
武汉大本营商业管理有限公司	出租收入	1,976,792.42	2,596,759.41	614,918.44
合计		<u>1,976,792.42</u>	<u>2,596,759.41</u>	<u>614,918.44</u>

(三) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2023年9月30日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙悦汉房地产有限公司	157,765,925.44		154,117,981.33	
其他应收款	武汉大本营商业管理有限公司	13,015,211.66		10,861,169.45	
其他应收款	南国置业股份有限公司			178,946,636.50	
合计		<u>170,781,137.10</u>		<u>343,925,787.28</u>	

项目名称	关联方	2021年12月31日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙悦汉房地产有限公司	146,011,601.92	
其他应收款	武汉大本营商业管理有限公司	7,909,813.83	
其他应收款	南国置业股份有限公司	196,496,636.50	
合计		<u>350,418,052.25</u>	

2、应付项目

项目名称	关联方	2023年9月30	20322年12月31	2021年12月31日
		日账面金额	日账面金额	账面金额
其他应付款	南国置业股份有限公司	111,803,196.02		
	合计	<u>111,803,196.02</u>		

八、承诺及或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项

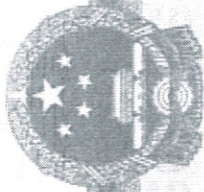
截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的其他重要事项。

武汉北都商业有限公司

二〇二四年二月二十三日



营业执照

统一社会信用代码
911101085923425568

扫描二维码
获取市场主体
登记、备案、处罚、
经营异常、未报
更多应用服务。



副本 (15-1)

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIII)

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事宜中的审计业务，出具有关报告；其他审计、税务咨询、税务筹划、税务设计、税务软件设计、PUE值在1.4以上的云计算数据中心(市场主体的经营活动，法律法规禁止和限制类项目的经营活动)。

出资额 14840万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域



登记机关

2023年07月13日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

说明

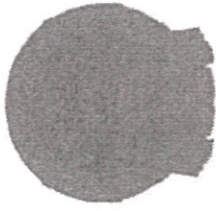
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 执业证书对一致
 (XIII)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

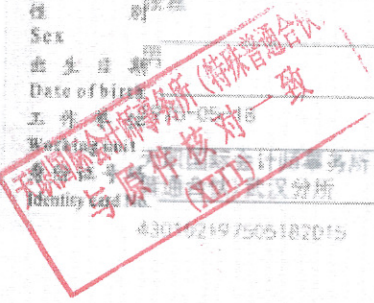
批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



姓名
Full name 陈燕
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1979-05-15
工作单位
Working unit 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号
Identity card No. 430102197505182015



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 110002400004
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2001 年 11 月 23 日



姓名 李瑞琦
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1988-01-24
Date of birth _____
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所
Working unit _____
身份证号码 420102198801243129
Identity card No. _____

天职国际会计师事务所
与原件一致 (四二)

年度检验登记
Annual Renewal Registration



证书编号: 110101505058
No. of Certificate
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2015 年 11 月 06 日
Date of Issuance 年 月 日