




深圳市特区建设发展集团有限公司

2020年度


审计报告

中审华会计师事务所  
(特殊普通合伙)



深圳市特区建设发展集团有限公司  
财务报表之批准及签发

本公司 2020 年度财务报表，已经相关负责人审核，同意正式签发并对外报送。

法定代表人（单位负责人）：	（签字/盖章） 
主管财务（会计）工作负责人：	（签字/盖章） 
财务（会计）机构负责人：	（签字/盖章） 
企业名称：深圳市特区建设发展集团有限公司	（签字/盖章） 
批准日期：	2021年5月20日

## 天津市2021年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120210521918431

报告编号：CAC证审字[2021]0318号

报告单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

报备日期：2021-05-21

报告日期：2021-05-20

签字注师：龚义华 刘金军

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

# 目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
合并资产负债表及续表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
公司资产负债表及续表	10-11
公司利润表	12
公司现金流量表	13
公司所有者权益变动表	14-15
三、合并财务报表附注	16-99



**中审华会计师事务所**  
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP  
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042  
52/F Centre Plaza, No.188 Jiefang Road, Heping District, Tianjin, P.R.C. Post 300042  
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045  
网址(Web): www.caccpa.com

# 审计报告

CAC 证审字[2021]0318 号

深圳市特区建设发展集团有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了深圳市特区建设发展集团有限公司(以下简称“特区建发”)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、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,公允反映了特区建发合并及母公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于特区建发,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、其他信息

特区建发管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

特区建发管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估特区建发的持续经营能力，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特区建发、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督特区建发的财务报告过程。

#### **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，就可能对导致对特区建发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特区建发不能持续经营。

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

(6) 就特区建发实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 天津

中国注册会计师:



(项目合伙人)

中国注册会计师:



2021年5月20日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	9,390,271,579.13	11,453,939,319.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五（二）	2,410,400.00	-
应收账款	五（三）	1,794,546,586.49	1,765,178,221.05
预付款项	五（四）	478,705,255.51	424,485,180.39
其他应收款	五（五）	15,613,843,243.34	14,534,712,303.18
存货	五（六）	36,841,742,687.76	32,659,183,193.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	3,780,785,519.97	813,738,194.62
<b>流动资产合计</b>		<b>67,902,305,272.20</b>	<b>61,651,236,411.82</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五（八）	1,808,169,743.56	1,042,889,496.03
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（九）	355,889,536.26	367,783,826.54
投资性房地产	五（十）	7,555,582,363.28	2,222,130,469.77
固定资产	五（十一）	193,756,008.59	216,820,448.98
在建工程	五（十二）	1,376,506,896.73	638,432,351.14
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（十三）	134,146,354.39	70,456,925.84
开发支出	五（十四）	141,886.79	84,600.00
商誉			
长期待摊费用	五（十五）	167,262,553.39	108,904,457.10
递延所得税资产	五（十六）	8,699,156.08	3,407,993.78
其他非流动资产	五（十八）	11,527,275,104.92	9,531,910,989.51
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,127,429,603.99</b>	<b>14,202,821,558.69</b>
<b>资产总计</b>		<b>91,029,734,876.19</b>	<b>75,854,057,970.51</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十九）	1,700,000,000.00	5,099,990,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（二十）	3,335,379,656.61	2,481,463,739.57
预收款项	五（二十一）	3,097,385,663.25	779,196,452.22
应付职工薪酬	五（二十二）	387,349,874.23	236,336,422.90
应交税费	五（二十三）	889,886,862.11	42,988,217.57
其他应付款	五（二十四）	1,941,474,243.20	681,605,785.15
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十五）	7,472,056,013.88	3,205,705,392.37
其他流动负债	五（二十六）	3,272,459,681.39	1,829,451,982.85
<b>流动负债合计</b>		<b>22,095,991,994.67</b>	<b>14,356,737,992.63</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五（二十七）	12,554,230,583.88	9,310,769,220.27
应付债券	五（二十八）	4,792,173,911.49	7,990,002,053.48
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五（二十九）	7,514,882,854.98	4,336,970,145.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五（三十）	1,672,663,569.56	737,347,899.87
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>26,533,950,919.91</b>	<b>22,375,089,319.03</b>
<b>负债合计</b>		<b>48,629,942,914.58</b>	<b>36,731,827,311.66</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五（三十一）	33,509,360,000.00	33,069,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十二）	3,811,118,568.57	2,935,664,483.37
减：库存股			
其他综合收益	五（三十三）	143,465,136.92	83,010,324.68
专项储备			
盈余公积	五（三十四）	147,489,826.74	147,489,826.74
未分配利润	五（三十五）	-343,146,684.82	-478,870,340.33
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>37,268,286,847.41</b>	<b>35,756,654,294.46</b>
少数股东权益		5,131,505,114.20	3,365,576,364.39
<b>所有者权益合计</b>		<b>42,399,791,961.61</b>	<b>39,122,230,658.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>91,029,734,876.19</b>	<b>75,854,057,970.51</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并利润表

2020年

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五（三十六）	4,030,148,178.37	894,817,007.22
减：营业成本	五（三十六）	1,966,903,990.97	789,728,488.26
税金及附加	五（三十七）	891,258,684.89	13,130,239.67
销售费用	五（三十八）	61,741,779.78	58,499,629.36
管理费用	五（三十九）	442,663,695.60	312,811,143.35
研发费用	五（四十）	52,225,860.21	34,479,163.62
财务费用	五（四十一）	530,177,601.99	-103,871,149.66
其中：利息费用		610,237,257.16	1,891,898.53
利息收入		80,259,624.20	105,947,730.02
加：其他收益	五（四十二）	35,533,317.41	6,752,254.34
投资收益（损失以“-”号填列）	五（四十三）	72,743,281.77	231,693,272.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,345,709.72	20,007,227.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十四）	-282,443.47	-3,443,004.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（四十五）		76,821.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		193,170,720.64	25,118,836.82
加：营业外收入	五（四十六）	10,892,322.01	7,969,304.51
减：营业外支出	五（四十七）	939,800.15	10,956,372.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		203,123,242.50	22,131,769.16
减：所得税费用	五（四十八）	133,868,499.76	42,402,299.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,254,742.74	-20,270,530.26
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		69,254,742.74	-20,270,530.26
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		135,723,655.51	-15,435,241.23
少数股东损益		-66,468,912.77	-4,835,289.03
五、其他综合收益的税后净额		60,454,812.24	83,010,324.68
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		60,454,812.24	83,010,324.68
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		60,454,812.24	83,010,324.68
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		60,454,812.24	83,010,324.68
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		129,709,554.98	62,739,794.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		196,178,467.75	67,575,083.45
归属于少数股东的综合收益总额		-66,468,912.77	-4,835,289.03

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2020年

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,691,872,465.00	1,059,968,896.08
收到的税费返还		194,679,990.98	62,063.33
收到其他与经营活动有关的现金		1,798,680,594.55	790,442,627.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>8,685,233,050.53</b>	<b>1,850,473,587.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,394,386,101.52	4,335,936,585.50
支付给职工以及为职工支付的现金		760,184,067.13	691,556,900.82
支付的各项税费		550,849,186.20	131,203,309.16
支付其他与经营活动有关的现金		523,008,224.23	1,093,408,342.90
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,228,427,579.08</b>	<b>6,252,105,138.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-543,194,528.55</b>	<b>-4,401,631,550.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		84,800,000.00	1,811,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		55,875,801.74	23,282,212.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,788.00	812.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,553,900.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		4,863,945,234.90	829,167,905.81
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>5,044,176,724.64</b>	<b>2,663,450,930.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		190,272,170.41	72,658,902.83
投资支付的现金		793,125,534.30	2,135,359,171.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,892,110,054.20	-
支付其他与投资活动有关的现金		8,585,180,418.28	3,405,907,273.27
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>11,460,688,177.19</b>	<b>5,613,925,347.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,416,511,452.55</b>	<b>-2,950,474,416.83</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		3,859,438,413.71	3,204,995,914.80
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		14,076,697,880.35	12,900,301,972.58
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,936,136,294.06</b>	<b>16,105,297,887.38</b>
偿还债务支付的现金		11,643,786,729.26	6,724,264,817.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,141,482,364.67	988,148,585.26
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		254,950,619.36	5,758,781.26
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>13,040,219,713.29</b>	<b>7,718,172,184.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,895,916,580.77</b>	<b>8,387,125,703.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,063,789,400.33</b>	<b>1,035,019,735.53</b>
加：期初现金及现金等价物余额		11,414,096,352.84	10,379,076,617.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>9,350,306,952.51</b>	<b>11,414,096,352.84</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2020年

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

本期金额

项 目	实收资本		其他权益工具		归属于母公司所有者权益				未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积				
一、上年期末余额：	33,069,360,000.00			3,262,633,275.19		83,010,324.68		147,489,826.74	-317,688,888.22	36,244,804,558.39	3,365,576,364.39	39,610,380,922.78
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他				-326,868,791.82						-488,150,263.93		-488,150,263.93
二、本年期初余额	33,069,360,000.00			2,935,664,483.37		83,010,324.68		147,489,826.74	-478,870,340.33	35,756,654,294.46	3,365,576,364.39	39,122,230,658.85
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	440,000,000.00			875,454,085.20		60,454,812.24			135,723,655.61	1,511,632,552.95	1,765,928,749.81	3,277,561,302.76
(一)综合收益总额						60,454,812.24			135,723,655.61	196,178,467.75	-66,468,912.77	129,709,554.98
(二)所有者投入和减少资本	440,000,000.00			875,454,085.20						1,315,454,085.20	1,832,397,662.58	3,147,851,747.78
1、所有者投入资本	440,000,000.00			875,454,085.20						1,315,454,085.20	1,794,237,919.74	3,109,692,004.94
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、对所有者分配的分配												
3、其他												
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增实收资本												
2、盈余公积转增实收资本												
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												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
四、本年期末余额	33,509,360,000.00			3,811,118,568.57		143,465,136.92		147,489,826.74	-343,746,684.92	37,268,286,847.41	5,131,505,114.20	42,399,791,961.61

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*

# 合并所有者权益变动表 (续)

2020年

编制单位: 深圳市特区建设发展集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	上期金额												
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额:	32,759,360,000.00				2,671,547,842.02				162,567,257.11	9,080,573.32	35,602,555,672.45	1,564,657,987.36	37,167,123,659.81
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					75,143,208.18					-504,076,818.87	-504,076,818.87		-504,076,818.87
其他										57,989,812.93	133,133,021.11		133,133,021.11
二、本年期初余额	32,759,360,000.00				2,746,691,050.20				162,567,257.11	-437,006,432.62	35,231,611,874.69	1,564,567,987.36	36,796,179,862.05
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	310,000,000.00				188,973,433.17		83,010,324.68		-15,077,430.37	-41,863,907.71	525,042,416.77	1,801,008,377.03	2,326,050,796.80
(一) 综合收益总额							83,010,324.68			-41,863,907.71	525,042,416.77		2,326,050,796.80
(二) 所有者投入和减少资本	310,000,000.00				188,973,433.17					-15,435,241.23	67,575,083.45	-4,835,288.03	62,739,794.42
1、所有者投入资本	310,000,000.00				188,973,433.17						67,575,083.45		62,739,794.42
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					-3,689,199.82				-15,077,430.37	-26,428,666.48	-3,689,199.82	3,689,199.82	-41,506,096.85
2、对所有者分配的分配									-15,077,430.37	15,077,430.37			
3、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增实收资本													
2、盈余公积转增实收资本													
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													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	33,069,360,000.00				2,935,664,483.37		83,010,324.68		147,489,826.74	-478,870,340.33	35,756,654,294.46	3,365,576,364.39	39,122,230,659.85

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*



# 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,252,350,674.70	7,143,891,119.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,748,156,429.32	1,790,741,244.65
预付款项		485,713,737.97	404,955,054.01
其他应收款		14,185,966,647.59	13,329,500,778.85
存货		27,128,616,871.68	28,269,389,109.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		230,934,646.77	226,845,987.72
<b>流动资产合计</b>		<b>50,031,739,008.03</b>	<b>51,165,323,293.80</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,012,315,534.30	308,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		8,255,836,016.00	6,064,272,819.71
投资性房地产		6,818,002,319.28	2,078,055,585.47
固定资产		62,649,792.07	3,123,822.56
在建工程		1,396,956,114.33	572,640,241.12
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		13,642,189.75	6,797,555.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,155,512.85	52,260,524.84
递延所得税资产		764,994.40	764,994.40
其他非流动资产		11,527,275,104.92	9,531,910,989.51
<b>非流动资产合计</b>		<b>29,103,597,577.90</b>	<b>18,618,326,533.16</b>
<b>资产总计</b>		<b>79,135,336,585.93</b>	<b>69,783,649,826.96</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

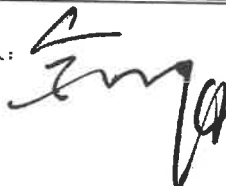
单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,700,000,000.00	5,099,990,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,621,217,284.85	2,128,042,285.36
预收款项		1,455,703,965.23	102,841,261.20
应付职工薪酬		96,069,521.35	32,244,083.94
应交税费		850,360,020.33	11,421,791.00
其他应付款		1,085,808,560.95	585,864,037.79
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,436,450,678.74	3,205,705,392.37
其他流动负债		3,203,246,858.81	1,803,204,526.13
<b>流动负债合计</b>		<b>18,448,856,890.26</b>	<b>12,969,313,377.79</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		11,058,198,931.95	8,407,412,597.55
应付债券		4,792,173,911.49	7,990,002,053.48
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		7,514,882,854.98	4,336,970,145.41
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>23,365,255,698.42</b>	<b>20,734,384,796.44</b>
<b>负债合计</b>		<b>41,814,112,588.68</b>	<b>33,703,698,174.23</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		33,509,360,000.00	33,069,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,918,156,792.00	3,369,671,498.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		147,489,826.74	147,489,826.74
未分配利润		-253,782,621.49	-506,569,672.63
<b>所有者权益合计</b>		<b>37,321,223,997.25</b>	<b>36,079,951,652.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>79,135,336,585.93</b>	<b>69,783,649,826.96</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司利润表

2020年

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		3,144,335,298.52	154,429,530.61
减：营业成本		1,288,438,204.76	236,339,558.78
税金及附加		878,123,140.14	3,754,358.49
销售费用		1,862,789.44	129,598.68
管理费用		178,687,030.58	123,025,102.10
研发费用		-	-
财务费用		570,508,550.83	-3,988,280.72
其中：利息费用		576,405,763.46	1,205,701.05
利息收入		5,940,414.63	5,274,959.81
加：其他收益		314,882.86	339,551.38
投资收益(损失以“-”号填列)		62,092,042.07	243,835,605.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		235,688.11	277,277.82
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)		103,139.95	-2,403,081.11
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		289,225,647.65	36,941,269.25
加：营业外收入		7,134,629.89	5,959,023.00
减：营业外支出		777,213.11	10,731,309.81
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		295,583,064.43	32,168,982.44
减：所得税费用		42,796,013.29	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		252,787,051.14	32,168,982.44
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(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			
(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		252,787,051.14	32,168,982.44

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2020年

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,689,877,452.78	131,195,489.43
收到的税费返还		130,583,710.90	-
收到其他与经营活动有关的现金		324,166,033.09	201,395,150.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,144,627,196.77</b>	<b>332,590,639.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,131,619,233.59	2,711,334,275.98
支付给职工以及为职工支付的现金		78,322,151.01	101,386,997.67
支付的各项税费		260,936,783.31	23,950,512.35
支付其他与经营活动有关的现金		194,110,817.77	549,287,195.25
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,664,988,985.68</b>	<b>3,385,958,981.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>479,638,211.09</b>	<b>-3,053,368,341.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		4,800,000.00	1,200,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		127,879,804.93	50,396,126.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
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		2,701,067,633.15	978,240,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,833,747,438.08</b>	<b>2,228,636,126.65</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		145,473,249.14	106,139,579.07
投资支付的现金		969,345,534.30	1,412,240,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,852,566,300.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		3,642,180,418.28	3,351,887,301.19
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>6,609,565,501.72</b>	<b>4,870,266,880.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,775,818,063.64</b>	<b>-2,641,630,753.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		1,819,198,413.71	1,370,245,914.80
取得借款收到的现金		13,300,025,000.00	12,344,200,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>15,119,223,413.71</b>	<b>13,714,445,914.80</b>
偿还债务支付的现金		11,624,198,665.60	6,869,367,367.52
分配利润或偿付利息支付的现金		1,082,048,460.92	945,846,605.00
支付其他与筹资活动有关的现金		8,458,539.10	5,758,781.26
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>12,714,705,665.62</b>	<b>7,820,972,753.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,404,517,748.09</b>	<b>5,893,473,161.02</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		7,104,048,152.54	6,905,574,086.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>6,212,386,048.08</b>	<b>7,104,048,152.54</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2020年

编制单位：深圳市宝安区建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

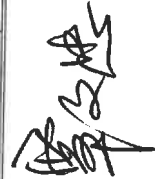
项 目	本期金额							所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	33,089,360,000.00				3,369,871,498.62				147,489,826.74	-506,569,672.63	36,079,951,552.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	33,089,360,000.00				3,369,871,498.62				147,489,826.74	-506,569,672.63	36,079,951,552.73
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	440,000,000.00				548,485,293.38					252,787,051.14	1,241,272,344.52
(一) 综合收益总额										252,787,051.14	252,787,051.14
(二) 所有者投入和减少资本	440,000,000.00				548,485,293.38						988,485,293.38
1. 所有者投入资本	440,000,000.00				875,454,065.20						1,315,454,065.20
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					-325,968,791.82						-325,968,791.82
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者分配的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	33,509,360,000.00				3,918,156,792.00				147,489,826.74	-253,782,621.49	37,321,223,997.25

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 深圳市特区建设发展集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(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) 公司概况

深圳市特区建设发展集团有限公司(下称“本公司”或“特区建发公司”)系在广东省深圳市注册的国有独资公司,于2011年8月10日经深圳市人民政府以“深府函[2011]180号”文批准,由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金出资1,200,000,000.00元成立。

2011年12月16日,经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以“深国资委[2011]111号”文批准,本公司以深业集团有限公司、深圳市机场(集团)有限公司、深圳市远致投资有限公司、深圳市盐田港集团有限公司四家公司股权划转形成资本公积中的28,800,000,000.00元转增注册资本,注册资本由1,200,000,000.00元增加到30,000,000,000.00元。

2014年6月9日,根据深圳市政府五届一百零八次会议纪要,深圳市国资委以“深国资委函[2014]520号”文批复将土地作价出资形成资本公积中的684,232,000.00元转增注册资本并修改本公司章程。2014年11月6日,本公司就上述注册资本及实收资本变化办理了工商变更登记。

2015年8月21日,根据深圳市政府五届一百零八次常务会议纪要,深圳市国资委以“深国资委函[2015]384号”文件批复,本公司将土地作价出资形成资本公积中的858,624,000.00元转增注册资本并修改公司章程。本次资本公积转增注册资本后,本公司的注册资本及实收资本由30,684,232,000.00元增加到31,542,856,000.00元,2015年9月17日本公司就上述注册资本及实收资本变化办理了工商变更登记。

2016年12月23日，根据《深圳市国资委关于增加深圳市特区建设发展集团有限公司注册资本的批复》，深圳市国资委以“深国资委函[2016]1090号”文件批复，本公司将土地作价出资形成资本公积中的578,504,000.00元转增注册资本并修改公司章程。本次资本公积转增注册资本后，本公司的注册资本及实收资本由31,542,856,000.00元增加到32,121,360,000.00元，2017年2月6日本公司就上述注册资本及实收资本变化办理了工商变更登记。

2017年2月24日，根据深圳市六届人大三次会议审批同意的2017年国有资本经营预算，深圳市国资委以“深国资委函[2017]123号”文件批复，决定向本公司增加投入人民币500,000,000.00元。2017年2月28日本公司收到该笔注资款。

2017年5月9日，深圳市政府六届七十五次常务会议纪要，深圳市国资委以“深国资委函[2017]457号”文件批复，决定向本公司增加投入人民币138,000,000.00元，专项用于巴新援建项目开展，2017年5月27日本公司收到该笔注资款，本公司实收资本现增加到32,759,360,000.00元。

2018年7月6日，根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加投入的批复》（文件号：深国资委函[2018]586号），深圳市国资委向本公司增加投入60,000,000.00元，本公司增加入资本公积。2018年8月27日，根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加投入的批复》（文件号：深国资委函[2018]757号），深圳市国资委向本公司增加投入50,000,000.00元，本公司增加入资本公积。2019年4月15日，根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加2亿元资本投入的批复》（文件号：深国资委函[2019]305号），深圳市国资委向本公司增加投入200,000,000.00元，本公司增加入资本公积。根据《关于特区建发集团修订公司章程事宜的非正式沟通反馈意见》（编号：GDSWC2020001），深圳市国资委同意将自2018年7月以来的三次增资共计3.1亿元转为注册资本金。

2020年4月7日，根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加资本投入的批复》（文件号：深国资委函〔2020〕161号），深圳市国资委向本公司增加资本投入190,000,000.00元。

2020年6月12日，根据《深圳市国资委关于向深圳市特区建设发展集团有限公司增加2.5亿元注册资本金的批复》（文件号：深国资委函〔2020〕306号），深圳市国资委向本公司增加注册资本金250,000,000.00元，截至目前本公司实收资本增加至33,509,360,000.00元。

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司的登记注册地址和办公地址以及总部地址为深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼7楼。

本公司经营期限自2011年9月9日起至2061年9月9日止。

## （二）公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围：园区综合开发、城市单元开发、城市重大基础设施建设、旧城改造、保障房建设、相关商业开发等投资业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；新兴产业的投资。

本公司下属子公司的主要经营范围包括房地产、投资及资产管理、区域和城市规划咨询及规划设计业务、市政基础设施投资、建设和经营，港口及港口后方陆域投资、综合管廊、管网项目的投融资、物业租赁及销售代理、物业管理、为商场提供管理服务、企业管理服务、为酒店提供管理服务、会议策划、企业管理咨询、从事广告业务、海洋产业园区及基础设施建设投资、海洋及相关产业投资等。

2020年度本公司及下属子公司（下合称“本集团公司”）的实际主营业务与经批准的经营

范围相同。

## （三）合并财务报表范围

截止2020年12月31日，本公司合并财务报表主要范围详见本附注七（一），合并财务报表范围变更详见本附注六。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则

——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## （二）持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、公司主要会计政策、会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团公司2020年12月31日合并及公司财务状况以及2020年度合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### （二）会计期间

本集团公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### （三）营业周期

本集团公司营业周期为12个月

### （四）记账本位币

本集团公司以人民币为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业

合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

### 2、 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、（五）2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## （六）合并财务报表编制方法

### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

## 2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及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，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当年年初至合并日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，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公

司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量;详见本附注三、(十二)“长期股权投资”或本附注三、(九)“金融工具”。

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的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;(4)一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“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”(详见本附注三、(十二)2、(4))和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本集团公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (八) 外币业务和外币报表折算

##### 1、 外币交易的折算方法

本集团公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额,但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

## 2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

## 3、 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## （九）金融工具

在本集团公司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。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。

### 1、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，本集团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，本集团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。

### 2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套

期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本集团公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### (2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### (3) 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即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，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### 3、 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。本集团公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### (1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### (2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明

该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### 4、 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。

本集团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。

## 5、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### (2)其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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)财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## 6、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，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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。

#### 7、 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### 8、 金融资产和金融负债的抵销

当本集团公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团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。

#### 9、 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。本集团公司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各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

#### （十） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### 1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### 2、 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）、未单独测试的单项金额不重大的应收款项以及对于单项金额不重大的应收款项，按账龄组合计提坏账准备。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	0.00-5.00	0.00-5.00
1 至 2 年（含 2 年）	5.00-10.00	5.00-10.00
2 至 3 年（含 3 年）	20.00-30.00	20.00-30.00
3 年以上	50.00-100.00	50.00-100.00

无风险组合：本集团公司将明显不存在收回风险的应收款项列入无风险组合。

### 3、 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

本集团公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

## （十一） 存货

### 1、 存货的分类

本集团公司存货分为开发成本、开发产品、已完工未结算项目及原材料等。

开发成本及开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

已完工未结算/已结算未完工为工程承包合同按照累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）扣除已经办理结算的价款列示。工程承包合同累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）超过累计已经办理结算的价款部分在存货中列示为“已完工未结算”，累计已经办理结算的价款超过累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利（亏损）部分在预收账款中列示为“已结算未完工”。

## 2、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 3、 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

## （十二） 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。本公司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三、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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股东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

照被合并方股东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股东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，分别按照本集团公司实际支付的现金购买价款、本集团公司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集团公司不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集

团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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。

对于本集团公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### （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股东权益；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，按本附注三、（六）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，在处置时将原计入股东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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

### (十三) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

本集团公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### 2、 各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-50	4-10	1.80-19.20
机器设备	4-18	0-10	5.00-25.00
运输工具	5-12	0-10	7.50-20.00
电子设备	3	5	31.66
其他设备	3-5	0-10	18.00-33.33

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、(二十四)。

#### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本集团公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团公司。

(2) 本集团公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5、 每年年度终了，本集团公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

## 6、 大修理费用

本集团公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## (十四) 在建工程

本集团公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、(二十四)。

## (十五) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

本集团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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

本集团公司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。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## (十六) 无形资产

本集团公司无形资产包括土地使用权、软件使用权、特许经营使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	预计使用年限
土地使用权	50
专利权	7-10
软件使用权	10
特许经营权	30
其他	5

本集团公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、（二十四）。

#### （十七） 研究开发支出

本集团公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本集团公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

#### （十八） 长期待摊费用

本集团公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## （十九） 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团公司将其确认为预计负债：

- 1、 该义务是本集团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集团公司；
- 3、 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## （二十） 收入

### 1、 一般原则

#### （1） 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### （2） 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例/已完工作的测量/已经提

供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本集团公司确认收入。

## 2、具体原则

房屋销售收入：根据与客户签订的销售合同，销售房屋后房屋由客户验收合格，房屋所有权上的主要风险和报酬就已转移，因此根据房屋验收单据确认收入；

物业租赁收入：根据与客户签订的租赁合同，客户取得物业使用权后，物业使用权上的主要风险和报酬就已转移，因此租赁合同在提供租赁的期间分期确认收入；

设计服务收入：根据业务合同的约定，项目完工进度达到合同约定的进度标准，经各业务部门负责人签字确认，最后由经营室复核确认，根据上述收入确认单据确认收入；

工程劳务收入：根据发包方计量审批报表或其他相关资料确定累计施工产值，当期收入由累计施工产值扣减前期已确认收入。

## （二十一）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

政府补助是指本集团公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

本集团公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，或该项补助是按照固定的定额标准拨付的，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

## （二十二） 递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

1、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

于资产负债表日，本集团公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团公司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，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。

### (二十三) 经营租赁与融资租赁

本集团公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 1、本集团公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值

之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

## 2、 本集团公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本集团公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

## (二十四) 资产减值

本集团公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本集团公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关

的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团公司确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （二十五） 职工薪酬

本集团公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团公司在职工为本集团公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## (二十六) 重大会计判断和估计

本集团公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团公司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公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行持续的评价，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。

于资产负债表日，很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

### 1、 商誉减值

本集团公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本集团公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### 2、 开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

### 3、 租赁的归类

本集团公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### 4、 坏账准备计提

本集团公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评

估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### 5、 存货跌价准备

本集团公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### 6、 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### 7、 非金融非流动资产减值准备

本集团公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组

合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## 8、 折旧和摊销

本集团公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

## 9、 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## 10、 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

### (二十七) 重要会计政策、会计估计变更

#### 1、重要会计政策变更情况

报告期公司主要会计政策未发生变更。

#### 2、会计估计变更情况

报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要应纳税税种及税率

主要税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%及 7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
房产税	房产原值的70%	1.2%
土地增值税	土地增值额	30%、40%、50%及 60%
土地使用税	使用面积	2、3、4 及 5 元/平方米/年

### (二) 税收优惠情况

根据财政部及国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知(财税【2015】78号)，本公司三级公司河源市深河明珠污水处理有限公司提供的污水处理劳务可享受增值税即征即退政策，退税比例70%。

子公司深圳市城市规划设计研究院有限公司于2019年12月9日获得《高新技术企业》证书，证书编号：GR201944204858，有效期三年，在证书持有年度可依法享受国家需重点扶持的高新技术企业所得税优惠税率减免，减免期内所得税税率为15%。

## 五、合并会计报表重要项目的说明

本审计报告财务报表附注中期末指 2020 年 12 月 31 日，期初指 2019 年 12 月 31 日，本期指 2020 年度，上期指 2019 年度。

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	9,281.67	12,632.30
银行存款	9,350,289,363.14	11,414,083,720.54
其他货币资金	39,972,934.32	39,842,966.51
合计	9,390,271,579.13	11,453,939,319.35

注：其他货币资金期末余额中 39,964,626.62 元为受限制使用的保证金。

(二) 应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	400,000.00	
商业承兑汇票	2,010,400.00	
合计	2,410,400.00	

(三) 应收账款

1、应收账款分类披露

项目	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,681,743,936.63	93.23		
按组合计提坏账准备的应收账款	122,100,238.10	6.77	9,297,588.24	7.61
其中：账龄组合	112,654,512.51	6.25	9,297,588.24	8.25
无风险组合	9,445,725.59	0.52		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,803,844,174.73	100.00	9,297,588.24	0.52

(续)

项目	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,761,364,577.14	99.26		
按组合计提坏账准备的应收账款	13,206,898.74	0.74	9,393,254.83	71.12
其中：账龄组合	13,206,898.74	0.74	9,393,254.83	71.12
无风险组合				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,774,571,475.88	100.00	9,393,254.83	0.53

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

对方名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市财政委员会	1,681,743,936.63	-	-	注
合计	1,681,743,936.63	-	-	

注：该款项为应收深圳市财政委员会国际低碳城项目结算款，经测试不存在减值，未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	79,881,719.21			736,595.67		
1至2年(含2年)	11,467,385.34	20,141.27	0.18	1,076,149.82	92,535.99	8.60
2至3年(含3年)	3,346,149.82	253,815.07	7.59	176,376.88	48,275.38	27.37
3年以上	17,959,258.14	9,023,631.90	46.35	11,217,776.37	9,252,443.46	82.48
合计	112,654,512.51	9,297,588.24	8.25	13,206,898.74	9,393,254.83	71.12

## 2、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期转回应收账款坏账准备95,666.59元。

## 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	应收账款余额	占应收账款比例(%)	坏账准备
第一名	物业租金及管理费收入	1,681,743,936.63	93.23	-
第二名	物业租金及管理费	30,892,234.44	1.71	-
第三名	咨询费	6,400,000.00	0.36	-
第四名	物业租金及管理费	3,370,646.05	0.19	-
第五名	物业租金及管理费	2,942,155.02	0.16	-
合计		1,725,348,972.14	95.65	-

## 5、因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

#### 6、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

#### (四) 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	474,160,459.13	99.05	21,001,123.29	4.95
1至2年 (含2年)	2,304,706.69	0.48	356,016,065.62	83.87
2至3年 (含3年)	11,011.61		45,627,991.48	10.75
3年以上	2,229,078.08	0.47	1,840,000.00	0.43
合计	478,705,255.51	100.00	424,485,180.39	100.00

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	款项性质	预付账款余额	占预付账款比例 (%)	账龄
第一名	工程款	47,000,000.00	9.82	1年以内
第二名	工程款	35,003,613.90	7.31	1年以内
第三名	工程款	13,524,145.43	2.83	1年以内
第四名	工程款	3,143,195.00	0.66	1年以内
第五名	工程款	1,687,500.00	0.35	1年以内
合计		100,358,454.33	20.97	

#### (五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	34,580,877.35	99,817,404.10
应收股利		
其他应收款	15,579,262,365.99	14,434,894,899.08
合计	15,613,843,243.34	14,534,712,303.18

## 1、 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期及协定存款利息	27,463,618.29	94,075,962.05
理财产品利息	7,117,259.06	5,741,442.05
合计	34,580,877.35	99,817,404.10

## 2、 应收股利

本期期末无应收股利。

## 3、 其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

项目	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	15,224,417,341.21	97.64	3,521,736.58	0.02
按组合计提坏账准备的其他应收款	368,724,234.24	2.36	10,357,472.88	2.81
其中：账龄组合	368,724,234.24	2.36	10,357,472.88	2.81
无风险组合				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	15,593,141,575.45	100.00	13,879,209.46	0.09

(续)

项目	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	14,387,294,735.37	99.58	3,972,792.31	0.03
按组合计提坏账准备的其他应收款	60,971,942.11	0.42	9,528,307.09	15.63
其中：账龄组合	60,971,942.11	0.42	9,528,307.09	15.63

项目	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
无风险组合				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	129,321.00			
合计	14,448,395,998.48	100.00	13,501,099.40	0.09

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	340,089,178.60			22,032,927.31		
1至2年(含2年)	7,307,016.58	535,662.15	7.31	21,937,932.38	1,303,349.66	5.94
2至3年(含3年)	6,499,182.90	1,449,831.59	22.31	3,251,871.32	830,102.89	25.53
3年以上	14,828,856.16	8,371,979.14	56.46	13,749,211.10	7,394,854.54	53.78
合计	368,724,234.24	10,357,472.88	2.81	60,971,942.11	9,528,307.09	15.63

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 378,110.06 元。

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款余额前五名明细如下：

对方名称	款项性质	期末余额	占其他 应收款 比例 (%)	账龄				坏账 准备
				1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
第一名	代垫工程款	2,715,465,896.18	17.41	11,404,307.46	7,348,168.01	33,925,904.18	2,662,787,516.53	-
第二名	代垫工程款	2,092,000,000.00	13.42		200,000,000.00		1,892,000,000.00	-
第三名	代垫工程款	1,494,954,907.22	9.59			1,599,497.99	1,493,355,409.23	-
第四名	代垫工程款	1,342,218,198.10	8.61				1,342,218,198.10	-
第五名	代垫工程款	1,302,367,056.39	8.35		6,228,976.40	11,457,087.95	1,284,680,992.04	-
合计		8,947,006,057.89	57.38	11,404,307.46	213,577,144.41	46,982,490.12	8,675,042,115.90	-

(5) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(6) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,662,212.26		1,662,212.26	4,960.00		4,960.00
低值易耗品	33,983.95		33,983.95	5,045.90		5,045.90
库存商品	222,565,895.06		222,565,895.06	223,840,708.15		223,840,708.15
在产品	29,759,126.00		29,759,126.00	22,830,367.75		22,830,367.75
开发成本	34,205,227,510.07		34,205,227,510.07	25,289,524,654.65		25,289,524,654.65
开发产品	2,382,493,960.42		2,382,493,960.42	7,122,977,456.78		7,122,977,456.78
合计	36,841,742,687.76		36,841,742,687.76	32,659,183,193.23		32,659,183,193.23

3、存货受限情况

所有权单位	资产名称	产权证号	状况	资产账面价值	抵押权人	期末抵押借款余额
深圳市特区建设发展集团有限公司	开发成本（宗地编号 A518-0102 项目土地使用权）	深房地字第 8000105876 号	正常	69,000,000.00	国家开发银行深圳市分行/中国建设银行股份有限公司深圳市分行	420,000,000.00
四川深广合作产业投资开发有限公司	开发成本（“深广·渠江云谷”土地使用权）	川（2017）广安市前锋不动产权第 0000343 号	正常	633,456,351.75	中国工商银行股份有限公司广安分行	635,210,034.00
四川深广合作产业投资开发有限公司	开发成本（深广展示馆及金融中心、职工宿舍等）	规划许可证：J511601201700 0009	在建		中国工商银行股份有限公司广安分行	
合计				702,456,351.75		1,055,210,034.00

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财	3,138,000,000.00	340,000,000.00
预缴税款或留抵税款	642,785,519.97	473,738,194.62
合计	3,780,785,519.97	813,738,194.62

(八) 可供出售金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	1,808,169,743.56		1,808,169,743.56	1,042,889,496.03		1,042,889,496.03
其中：						
以公允价值计量	781,714,308.27		781,714,308.27	721,259,496.03		721,259,496.03
以成本计量	1,026,455,435.29		1,026,455,435.29	321,630,000.00		321,630,000.00
合计	1,808,169,743.56		1,808,169,743.56	1,042,889,496.03		1,042,889,496.03

期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	638,249,171.35		638,249,171.35
公允价值	781,714,308.27		781,714,308.27
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	143,465,136.92		143,465,136.92
已计提减值金额			

期末按成本计量的可供出售金融资产

项目	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	年初余额	本期增加	本期减少		
喀什深圳城有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00				15.15	
深圳太空科技有限公司	40,000,000.00		4,800,000.00	35,200,000.00				16.00	
深圳市政府和社会资本合作事务中心	20,000,000.00			20,000,000.00				100.00	
深圳市瑞桐海洋产业基地建设结构优化基金合伙企业 (有限合伙)	110,000,000.00			110,000,000.00				2.75	
深圳市特区建发海洋产业基地投资有限公司	38,500,000.00	32,495,761.83		70,995,761.83				3.85	
深圳市基础设施投资基金合伙企业 (有限合伙)	13,130,000.00			13,130,000.00				1.00	
深圳东海云天创业投资合伙企业 (有限合伙)		671,009,900.99		671,009,900.99				88.76	
深圳市十二号线轨道交通有限公司		6,119,772.47		6,119,772.47				2.00	
合计	321,630,000.00	709,625,435.29	4,800,000.00	1,026,455,435.29					

注：本公司持有深圳市政府和社会资本合作事务中心100.00%股权，认定为可供出售金融资产原因详见“附注七（二）部分股权投资分类情况

说明”。

(九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	持股比例 (%)	减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备				其他	
一、对合营企业的投资：													
河源市金地深河实业有限公司	85,677,897.61			3,066,043.70							88,743,941.31	49.00	
深能热力（河源）有限公司	9,861,736.34			387,199.09							10,248,935.43	30.00	
深圳市互通联宽带网络有限公司	15,005,830.17			1,762.24							15,007,592.41	40.00	
河源市振业深河投资置业有限公司	203,335,206.54			1,036,826.60							204,372,033.14	50.00	
小计	313,880,670.66			4,491,831.63							318,372,502.29		
二、对联营企业的投资：													
深圳市海洋投资管理有限公司	18,842,317.80			235,688.11							19,078,005.91	30.00	
广安深能爱众综合能源有限公司	3,920,000.00			-203,668.51							3,716,331.49	14.00	

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	持股比例 (%)	减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他					
深圳市华威环保建材有限公司	18,740,000.00										-18,740,000.00		51.00	
北京中伟思达科技有限公司	378,374.69			3,852.12									20.00	382,226.81
广安市战新产业发展基金合伙企业(有限合伙)	12,022,463.39			15,974.77									19.05	12,038,438.16
深圳市特发建设服务有限公司		3,500,000.00		-1,197,768.40									35	2,302,231.60
小计	53,903,155.88	3,500,000.00		-1,146,121.91							-18,740,000.00			37,517,033.97
合计	367,783,826.54	3,500,000.00		3,345,709.72							-18,740,000.00			355,889,536.26

(十) 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,282,799,650.05	2,282,799,650.05
2. 本期增加金额	5,565,966,119.07	5,565,966,119.07
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,565,966,119.07	5,565,966,119.07
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	7,848,765,769.12	7,848,765,769.12
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	60,669,180.28	60,669,180.28
2. 本期增加金额	232,514,225.56	232,514,225.56
(1) 计提或摊销	232,514,225.56	232,514,225.56
(2) 其他增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	293,183,405.84	293,183,405.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提或摊销		
(2) 其他增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	7,555,582,363.28	7,555,582,363.28
2. 期初账面价值	2,222,130,469.77	2,222,130,469.77

(十一) 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	209,688,812.13	994,778.08	7,075,152.74	51,262,437.43	15,646,640.87	284,667,821.25
2. 本期增加金额	37,037,185.87	89,340,145.81	4,155,335.74	12,890,760.05	27,471,425.12	170,894,852.59
(1) 外购		89,340,145.81	4,155,335.74	12,890,760.05	27,471,425.12	133,857,666.72
(2) 在建工程转入	37,037,185.87					37,037,185.87
3. 本期减少金额	134,075,561.11		2,066,259.00	409,415.20	67,746.40	136,618,981.71
(1) 处置或报废			2,066,259.00	409,415.20	67,746.40	2,543,420.60
(2) 其他转出	134,075,561.11					134,075,561.11
4. 期末余额	112,650,436.89	90,334,923.89	9,164,229.48	63,743,782.28	43,050,319.59	318,943,692.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	22,291,420.42	973,118.60	6,167,037.29	29,330,325.88	9,085,470.08	67,847,372.27
2. 本期增加金额	26,482,232.42	27,963,565.57	475,593.09	10,246,588.29	4,083,906.05	69,251,885.42
(1) 计提	26,482,232.42	27,963,565.57	475,593.09	10,246,588.29	4,083,906.05	69,251,885.42
(2) 其他增加						
3. 本期减少金额	9,548,558.40		1,962,946.05	373,793.12	26,276.58	11,911,574.15
(1) 处置或报废			1,962,946.05	373,793.12	26,276.58	2,363,015.75
(2) 其他转出	9,548,558.40					9,548,558.40
4. 期末余额	39,225,094.44	28,936,684.17	4,679,684.33	39,203,121.05	13,143,099.55	125,187,683.54
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
(3) 其他增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	73,425,342.45	61,398,239.72	4,484,545.15	24,540,661.23	29,907,220.04	193,756,008.59
2. 期初账面价值	187,397,391.71	21,659.48	908,115.45	21,932,111.55	6,561,170.79	216,820,448.98

(十二) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
明珠污水处理厂项目				46288334.32		46288334.32
车公庙片区综合管廊工程 (一期)项目	112,449.27		112,449.27	112,449.27		112,449.27
空港新城综合管廊二期项目	564,026,985.03		564,026,985.03	292,979,755.05		292,979,755.05
南山二线关高压线入地综合 管廊项目	1,571,458.89		1,571,458.89	1,571,458.89		1,571,458.89
坪地电缆隧道综合管廊项目	181,889,001.66		181,889,001.66	4,567,593.19		4,567,593.19
沙河东综合管廊项目	186,884,152.47		186,884,152.47	128,876,106.56		128,876,106.56
沙深路、海涛南路综合管廊 项目	58,030,082.46		58,030,082.46	2,313,495.25		2,313,495.25
深圳湾超级总部基地综合管 廊项目	1,854,036.95		1,854,036.95	1,854,036.95		1,854,036.95
石岩地区综合管廊项目	707,335.40		707,335.40	707,335.40		707,335.40
香蜜湖路综合管廊项目	333,046.42		333,046.42	333,046.42		333,046.42
小梅沙-大梅沙综合管廊项 目	24,672,623.34		24,672,623.34	20,372,894.36		20,372,894.36
存量管廊提标改造一期项目	2,156,602.66		2,156,602.66	1,527,531.38		1,527,531.38
大梅沙-小梅沙支线综合管 廊项目	41,376.44		41,376.44	41,376.44		41,376.44
华夏二路综合管廊项目	73,044,971.18		73,044,971.18	4,447,742.60		4,447,742.60
存量管廊改造二期项目	8,190,270.85		8,190,270.85			
金港大厦立体停车库项目				181,738.01		181,738.01
智慧停车创智云城办公区装 饰项目				17,830.19		17,830.19
云智科园项目食堂厨房设备 采购及安装工程	11,045,699.03		11,045,699.03	10,607,358.11		10,607,358.11
大空港围填海填料前期现场 加工处置区项目	183,725,204.31		183,725,204.31	104,753,054.57		104,753,054.57
渠江云谷装修	14,763,519.27		14,763,519.27	16,871,970.53		16,871,970.53
多功能智能杆项目	61,086,060.97		61,086,060.97			
办公室装修	2,369,170.13		2,369,170.13			
其他	2,850.00		2,850.00	7,243.65		7,243.65
合计	1,376,506,896.73		1,376,506,896.73	638,432,351.14		638,432,351.14

(十三) 无形资产

项目	软件使用权	专利权	特许经营使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	23,251,689.68	101,941.75	62,764,433.05	86,118,064.48
2. 本期增加金额	12,677,087.93		57,348,904.14	70,025,992.07
(1) 购置	12,677,087.93			12,677,087.93
(2) 其他增加			57,348,904.14	57,348,904.14
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	35,928,777.61	101,941.75	120,113,337.19	156,144,056.55
二、累计摊销				
1. 期初余额	14,265,871.20	2,831.72	1,392,435.72	15,661,138.64
2. 本期增加金额	4,030,665.60	33,980.64	2,271,917.28	6,336,563.52
(1) 计提				
(2) 其他增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	18,296,536.80	36,812.36	3,664,353.00	21,997,702.16
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 其他增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	17,632,240.81	65,129.39	116,448,984.19	134,146,354.39
2. 期初账面价值	8,985,818.48	99,110.03	61,371,997.33	70,456,925.84

#### (十四) 开发支出

项目	期末余额	期初余额
委托外部开发软件	141,886.79	84,600.00
合计	141,886.79	84,600.00

#### (十五) 长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
租入固定资产的装修及改良支出	41,433,032.45	32,299,771.88
自有固定资产的装修及改良支出	41,403,291.59	30,965,357.53
铂寓轩停车场		27,066,680.00
开办费	1,566,051.06	236,382.18
预付房屋租金		46,208.55
协办费		47,295.43
融悦山居停车场	149,125.01	16,801,416.59
低碳城项目消防改造		221,349.41
信息通信基础工程	9,162,264.17	
临时设施	73,098,612.00	
其他	450,177.11	1,219,995.53
合计	167,262,553.39	108,904,457.10

#### (十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

##### 1、递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	3,430,299.37	3,407,993.78
计提未发的长效激励	920,000.00	
可抵扣亏损	4,348,856.71	
合计	8,699,156.08	3,407,993.78

##### 2、递延所得税负债

本期无递延所得税负债。

(十七) 资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	9,393,254.83		95,666.59		9,297,588.24
其他应收款坏账准备	13,501,099.40	378,110.06			13,879,209.46
合计	22,894,354.23	378,110.06	95,666.59		23,176,797.70

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
外环高速深圳段项目出资款	11,527,275,104.92	9,531,910,989.51
合计	11,527,275,104.92	9,531,910,989.51

(十九) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,700,000,000.00	5,099,990,000.00
合计	1,700,000,000.00	5,099,990,000.00

(二十) 应付账款

1、应付账款按账龄分类

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,695,204,578.08	80.81	1,702,307,209.01	68.60
1 至 2 年 (含 2 年)	627,858,067.96	18.82	551,148,899.37	22.21
2 至 3 年 (含 3 年)	3,835,509.30	0.12	193,990,046.60	7.82
3 年以上	8,481,501.27	0.25	34,017,584.59	1.37
合计	3,335,379,656.61	100.00	2,481,463,739.57	100.00

## 2、应付账款前五名余额

单位名称	款项性质	应付账款余额	占应付账款比例 (%)	账龄
第一名	工程款	410,865,464.64	12.32	1年以内
第二名	工程款	242,974,829.15	7.28	1年以内
第三名	工程款	233,344,374.95	7.00	1年以内
第四名	工程款	173,756,900.72	5.21	1年以内
第五名	工程款	173,238,111.36	5.19	1年以内
合计		1,234,179,680.82	37.00	

## (二十一) 预收款项

### 1、预收款项明细情况

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,758,240,139.20	89.05	716,614,092.79	91.97
1至2年 (含2年)	331,870,590.02	10.71	57,714,021.16	7.41
2至3年 (含3年)	3,323,641.51	0.11	610,000.00	0.08
3年以上	3,951,292.52	0.13	4,258,338.27	0.55
合计	3,097,385,663.25	100.00	779,196,452.22	100.00

### 2、预收款项前五名明细

单位名称	款项性质	预收账款余额	占预收账款比例 (%)	账龄
第一名	预收房款	205,314,596.00	6.62	1年以内
第二名	预收房款	99,877,238.10	3.22	1年以内
第三名	工程款	5,813,209.00	0.19	1年以内
第四名	工程款	5,776,373.00	0.19	1年以内
第五名	工程款	5,739,536.00	0.19	1年以内
合计		322,520,952.10	10.41	

## (二十二) 应付职工薪酬

### 1、应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	228,439,190.51	898,172,766.57	755,752,603.61	370,859,353.47
二、离职后福利-设定提存计划	7,897,232.39	45,642,457.75	37,049,169.38	16,490,520.76
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	236,336,422.90	943,815,224.32	792,801,772.99	387,349,874.23

### 2、短期薪酬列示：

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	217,598,039.78	775,628,537.99	647,373,678.09	345,852,899.68
二、职工福利费	121,006.19	25,658,333.78	24,065,843.66	1,713,496.31
三、社会保险费	1,101,442.50	19,838,224.55	19,899,753.07	1,039,913.98
其中：1. 医疗保险费	1,087,229.97	18,224,131.32	18,286,991.85	1,024,369.44
2. 工伤保险费	9,165.72	226,949.23	225,520.47	10,594.48
3. 生育保险费	5,046.81	1,387,144.00	1,387,240.75	4,950.06
四、住房公积金	106,022.30	46,302,699.22	46,402,525.52	6,196.00
五、工会经费和职工教育经费	8,632,182.21	18,318,387.45	14,099,210.91	12,851,358.75
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬	880,497.53	12,426,583.58	3,911,592.36	9,395,488.75
合计	228,439,190.51	898,172,766.57	755,752,603.61	370,859,353.47

### 3、设定提存计划列示：

设定提存计划项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、基本养老保险费	148,278.56	21,740,394.25	21,758,279.28	130,393.53
二、失业保险费	7,818.23	177,755.88	181,499.31	4,074.80
三、企业年金	7,741,135.60	23,724,307.62	15,109,390.79	16,356,052.43
合计	7,897,232.39	45,642,457.75	37,049,169.38	16,490,520.76

### (二十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	73,889,330.65	30,871,183.22
增值税	35,409,142.10	4,331,497.54
城市维护建设税	244,094.69	385,394.37
土地使用税	121,552.66	98,287.55
个人所得税	8,456,120.21	4,705,564.64
教育费附加	108,943.96	211,538.78
地方教育费附加	72,629.34	129,244.64
印花税	6,724,264.46	2,252,291.63
房产税	27,582.78	3,215.20
土地增值税	764,833,201.26	
合计	889,886,862.11	42,988,217.57

### (二十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	219,539,372.77	192,496,729.83
应付股利	168,934.66	168,934.66
其他应付款	1,721,765,935.77	488,940,120.66
合计	1,941,474,243.20	681,605,785.15

#### 1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	197,003,799.53	177,436,700.36
银行贷款利息	18,479,681.57	15,060,029.47
企业间借款利息	4,055,891.67	
合计	219,539,372.77	192,496,729.83

## 2、应付股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市财政局	168,934.66	168,934.66
合计	168,934.66	168,934.66

## 3、其他应付款

### (1) 其他应付款明细列示

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	1,527,183,081.42	88.70	335,464,014.43	68.61
1至2年 (含2年)	45,027,508.60	2.62	14,302,308.40	2.93
2至3年 (含3年)	12,613,487.28	0.73	49,114,570.10	10.05
3年以上	136,941,858.47	7.95	90,059,227.73	18.42
合计	1,721,765,935.77	100.00	488,940,120.66	100.00

### (2) 其他应付款余额前五名情况如下:

单位名称	款项性质	其他应付款余额	占其他应付款比例 (%)	账龄
第一名	股权转让款	362,000,000.00	21.02	1年以内
第二名	应付代垫款	225,423,088.12	13.09	1年以内
第三名	应付代垫款	134,880,000.00	7.83	1年以内
第四名	国际低碳城项目结算款	69,073,701.27	4.01	1年以内
第五名	应付代垫款	12,250,500.00	0.71	1年以内
合计		803,627,289.39	46.66	

### (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,273,605,335.14	2,206,530,000.00
一年内到期的应付债券	4,198,450,678.74	999,175,392.37
合计	7,472,056,013.88	3,205,705,392.37

### (二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	3,198,497,735.84	1,798,629,811.31
待转销项税	73,961,945.55	30,822,171.54
合计	3,272,459,681.39	1,829,451,982.85

### (二十七) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	14,772,625,885.02	10,113,474,070.27
抵押借款	1,055,210,034.00	1,403,825,150.00
小计	15,827,835,919.02	11,517,299,220.27
减：一年内到期的长期借款	3,273,605,335.14	2,206,530,000.00
合计	12,554,230,583.88	9,310,769,220.27

### (二十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
15 深圳建发 MTN001		999,175,392.37
18 深建 01	1,999,718,639.36	1,999,055,081.98
18 深建 02	1,199,710,910.14	1,199,271,817.34
18 深圳建发 MTN001	999,021,129.24	997,976,653.44
19 中期票据 01	998,850,575.19	997,813,829.13
19 中期票据 02	998,472,787.71	997,484,625.14
19 深建 01	1,798,981,401.00	1,798,400,046.45
20 中期票据 01	995,869,147.59	
小计	8,990,624,590.23	8,989,177,445.85
减：一年内到期的应付债券	4,198,450,678.74	999,175,392.37
合计	4,792,173,911.49	7,990,002,053.48

(二十九) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	7,514,882,854.98	4,336,970,145.41
合计	7,514,882,854.98	4,336,970,145.41

1、长期应付款

本期期末无长期应付款余额。

2、专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
管廊项目	926,515,930.59	809,239,438.21	41,000,000.00	1,694,755,368.80
大空港项目		2,338,744,328.51		2,338,744,328.51
援建河源医院项目	1,695,058,683.26	30,802,127.95		1,725,860,811.21
援建汕尾医院项目	1,690,155,531.56	40,126,814.90		1,730,282,346.46
停车项目	25,240,000.00			25,240,000.00
合计	4,336,970,145.41	3,218,912,709.57	41,000,000.00	7,514,882,854.98

(三十) 递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益	本期计入营业外收入	其他变动	期末余额
与资产相关的政府补助	729,837,200.00	941,840,000.00	14,594,677.50			1,657,082,522.50
与收益相关的政府补助	7,510,699.87	8,691,811.90		621,464.71		15,581,047.06
合计	737,347,899.87	950,531,811.90	14,594,677.50	621,464.71		1,672,663,569.56

1、与资产相关的政府补助

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益	本期计入营业外收入	其他变动	期末余额
广安(深圳)产业园产业扶持资金	729,837,200.00	55,000,000.00	14,594,677.50		-	770,242,522.50
哈尔滨市人民政府产业扶持资金		856,900,000.00				856,900,000.00
深哈产业研发孵化项目专项资金		29,940,000.00				29,940,000.00
合计	729,837,200.00	941,840,000.00	14,594,677.50			1,657,082,522.50

2、与收益相关的政府补助

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额
住房和城乡建设部低影响开发雨水系统综合示范与评估课题	667,028.28		173,994.25		493,034.03
城市低影响开发雨水技术应用与效果评价课题	979,953.08	65,151.90	123,506.09		921,598.89
水专项课题深圳市财政配套资金	1,518,178.98		192,298.13		1,325,880.85
北建工合作课题深圳市财政配套资金	1,125,539.53		4,996.76		1,120,542.77

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额
排水防涝系统中低影响开发设施的效能与应用研究	100,000.00				100,000.00
国际低碳城低影响开发雨水系统综合示范及试验平台					
低成本快速生化技术在污水处理中的应用示范项目专项补贴	3,120,000.00				3,120,000.00
环境保护及城市管理局补助款		3,000,000.00			3,000,000.00
城市群综合决策支持技术		1,192,800.00	35,307.44		1,157,492.56
城市群综合决策与协同服务应用场景设计		1,128,000.00	22,639.64		1,105,360.36
城市群协同发展政策创新与统筹机制		952,860.00	68,722.40		884,137.60
国土部基金课题（基于三维绿量认知的城市资源绿化效益）		185,000.00			185,000.00
国土部基金课题（城市综合开发三维空间精细划分及管理技术标准研究）		68,000.00			68,000.00
国土（职及人口特征的深圳市职住空间分布及设施可达性分析方法研究）		178,000.00			178,000.00
大数据支持下的更新规划实施评估		57,000.00			57,000.00
2019 科院士工作站科研课题		1,000,000.00			1,000,000.00
基于区域 TMDL 理论的雨水径流污染动态控制系统研究		135,000.00			135,000.00
高端服务业综合贡献配套项目经费		730,000.00			730,000.00
合计	7,510,699.87	8,691,811.90	621,464.71		15,581,047.06

(三十一) 实收资本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)			期末余额	投资比例 (%)
		追加资本	公积金转增	其他		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	33,069,360,000.00	440,000,000.00			33,509,360,000.00	100.00
合计	33,069,360,000.00	440,000,000.00			33,509,360,000.00	100.00

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	2,935,664,483.37	875,454,085.20		3,811,118,568.57
合计	2,935,664,483.37	875,454,085.20		3,811,118,568.57

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
1、重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3、其他						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	83,010,324.68	60,454,812.24			60,454,812.24	143,465,136.92
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	83,010,324.68	60,454,812.24			60,454,812.24	143,465,136.92
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						
合计	83,010,324.68	60,454,812.24			60,454,812.24	143,465,136.92

#### （三十四）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	147,489,826.74			147,489,826.74
任意盈余公积金				
合计	147,489,826.74			147,489,826.74

#### （三十五）未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	-317,688,868.22	9,080,573.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-161,181,472.11	-446,087,005.94
调整后期初未分配利润	-478,870,340.33	-437,006,432.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	135,723,655.51	-15,435,241.23
减：提取法定盈余公积		-15,077,430.37
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		41,506,096.85
转作股本的普通股股利		
其他减少		
年末未分配利润	-343,146,684.82	-478,870,340.33

注：调整期初未分配利润合计数系前期会计差错变更及同一控制下企业合并期初追溯调整引起，前期会计差错变更及同一控制下追溯调整详见“附注十一（一）前期会计差错变更及同一控制下追溯调整”。

#### （三十六）营业收入及营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,978,352,311.81	1,920,606,405.02	845,318,273.56	716,144,670.79
其他业务	51,795,866.56	46,297,585.95	49,498,733.66	73,583,817.47
合计	4,030,148,178.37	1,966,903,990.97	894,817,007.22	789,728,488.26

(三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	853,948,692.16	
城市维护建设税	13,904,053.75	3,037,541.70
教育费附加	6,315,434.75	1,306,587.29
地方教育费附加	3,599,383.08	869,054.12
印花	7,375,647.94	4,450,301.83
房产税	3,274,096.79	2,561,215.27
土地使用税	2,821,982.77	889,261.82
车船	14,571.92	12,030.00
其他	4,821.73	4,247.64
合计	891,258,684.89	13,130,239.67

(三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及业务宣传费	34,795,180.17	5,290,850.13
销售代理费及佣金	1,772,936.13	40,592,506.80
其他	25,173,663.48	12,616,272.43
合计	61,741,779.78	58,499,629.36

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	353,405,958.07	233,985,334.45
其他	89,257,737.53	78,825,808.90
合计	442,663,695.60	312,811,143.35

#### (四十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
直接人工	33,309,899.43	31,001,816.14
直接材料	4,234,680.15	31,138.78
折旧费用和长期费用摊销	247,322.38	368,516.95
设计费用	454,288.59	145,902.78
委托外部研究开发费用	510,421.54	379,296.34
其他费用	13,469,248.12	2,552,492.63
合计	52,225,860.21	34,479,163.62

#### (四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	610,237,257.16	1,891,898.53
减：利息收入	80,259,624.20	105,947,730.02
汇兑损失（汇兑收益以“-”列示）		
手续费及其他	199,969.03	184,681.83
合计	530,177,601.99	-103,871,149.66

#### (四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	32,331,084.21	5,320,000.00
增值税加计抵减收益	1,887,240.14	1,032,809.99
其他	1,314,993.06	399,444.35
合计	35,533,317.41	6,752,254.34

#### (四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
一、长期股权投资收益	44,985,448.62	59,778,806.23
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	41,639,738.90	14,257,747.28
按权益法确认收益/(损失)	3,345,709.72	20,007,227.34
处置长期股权投资收益/(损失)		25,513,831.61
二、持有至到期投资收益/(损失)		
三、处置持有至到期投资收益/(损失)		
四、交易性金融资产收益/(损失)		
五、可供出售金融资产收益/(损失)	2,518,950.51	22,321.03
六、联营公司股权投资差额摊销		
七、其他	25,238,882.64	171,892,144.83
合计	72,743,281.77	231,693,272.09

#### (四十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-282,443.47	-3,443,004.20
合计	-282,443.47	-3,443,004.20

#### (四十五) 资产处置收益

类别	本期发生额	上期发生额
无形资产的处置利得或损失		76,821.97
合计		76,821.97

#### (四十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,031,112.84	5,485,596.57
其他	3,861,209.17	2,483,707.94
合计	10,892,322.01	7,969,304.51

#### (四十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废损失	137,894.23	18,008.00
其中：固定资产报废损失	137,894.23	18,008.00
对外捐赠	591,213.11	2,100,000.00
其他	210,692.81	8,838,364.17
合计	939,800.15	10,956,372.17

#### (四十八) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	139,159,662.06	42,629,144.23
递延所得税费用	-5,291,162.30	-226,844.81
合计	133,868,499.76	42,402,299.42

#### (四十九) 现金流量表项目注释

##### 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	69,254,742.74	-20,270,530.26
加：资产减值准备	282,443.47	3,443,004.20
投资性房地产、固定资产折旧	258,432,997.04	74,665,022.33
无形资产摊销	6,336,563.52	3,378,106.97
长期待摊费用摊销	30,730,603.39	12,601,876.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	144,087.87	-76,821.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,239.60	18,008.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	610,237,257.16	1,891,898.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-72,743,281.77	-231,693,272.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,291,162.30	32,862,630.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,182,559,494.53	-1,586,331,298.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,969,627,946.68	-2,706,490,811.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,713,243,444.37	14,370,636.57
其他	-1,637,022.43	
经营活动产生的现金流量净额	-543,194,528.55	-4,401,631,550.98
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	9,350,306,952.51	11,414,096,352.84
减：现金的期初余额	11,414,096,352.84	10,379,076,617.31
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	-2,063,789,400.33	1,035,019,735.53

## 2、现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,350,306,952.51	11,414,096,352.84
其中：库存现金	9,281.67	12,632.30
可随时用于支付的银行存款	9,350,289,363.14	11,414,083,720.54
可随时用于支付的其他货币资金	8,307.70	
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	9,350,306,952.51	11,414,096,352.84

## （五十）所有权或使用权受限制的资产

项目	期末余额	受限原因
货币资金	39,964,626.62	详见附注五（一）
存货	702,456,351.75	详见附注五（五）
合计	742,420,978.37	

## 六、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并变更

2020年9月，本公司与海能达能通信股份有限公司签订协议，后者将其所持的深圳市海科达咨询有限公司100%股权转让给本公司，根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司于2020年10月30日作出的评估报告〔国众联评报字（2020）第2-1504〕，海科达公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币221,456.63万元。甲乙双方同意参考前述评估报告，确定标的股权的最终转让价格为人民币221,456.63万元。截至2020年11月30日，本公司支付股权转让款175,256.63万元达到总价款的79.14%，海科达已办妥工商变更手续。本公司自2020年11月起将海科达纳入合并范围。

### （二）同一控制下企业合并变更

2020年4月，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会文件（深国资委函（2020）173号），本公司将所持有的深圳市路桥建设集团有限公司100%股权无偿划转至深圳市特区建工集团有限公司，不再将路桥集团纳入合并范围。

### （三）其他原因的合并范围变动

本年度，本公司新设全资子公司深圳海博会有限公司，海博会注册资本5000万元。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 本年纳入合并报表范围的重要子企业基本情况

子公司全称	子公司类型	级次	注册地	经营范围	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市城市规划研究院有限公司(简称“城规院公司”)	全资子公司	二级	深圳市	区域和城市规划设计及咨询等	100.00		市国资委无偿划转
广东深河产业投资开发有限公司(简称“深河公司”)	控股子公司	二级	河源市	实业投资、开发建设园区及土地、房地产开发	60.00		直接投资设立
广东特建发东部投资有限公司(简称“东部投资”)	全资子公司	二级	汕尾市	土地开发, 市政基础设施投资、建设和经营等	100.00		直接投资设立
深圳中冶管廊建设投资有限公司(简称“中冶管廊”)	控股子公司	二级	深圳市	综合管廊、管网项目的投融资、规划设计与建设、运营管理及相关技术经济咨询;	60.00		市国资委无偿划转
深圳市特区建发科技园发展有限公司(简称“科技园区”)	全资子公司	二级	深圳市	科技园区及基础设施投资建设; 建筑工程设计、管理; 物业租赁及销售代理; 物业管理;	100.00		直接投资设立
深圳市特区建发投资发展有限公司(简称“投资公司”)	全资子公司	二级	深圳市	建筑工程设计、管理; 物业租赁及销售代理; 物业管理; 为商场提供管理服务;	100.00		直接投资设立
四川深广合作产业投资开发有限公司(简称“四川深广”)	控股子公司	二级	广安市	市政基础设施投资、建设和经营; 土地开发; 房地产开发经营、租赁; 物业管理;	51.00		直接投资设立
深圳市特区建发海洋产业发展有限公司(简称“海洋公司”)	全资子公司	二级	深圳市	海洋产业园区及基础设施投资建设; 海洋及相关产业投资; 围填海工程和建筑工程设计、管理; 物业租赁; 物业管理。	100.00		直接投资设立

子公司全称	子公司类型	级次	注册地	经营范围	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市信息基础设施投资发展有限公司 (简称“信息基础公司”)	全资子公司	二级	深圳市	计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让; 从事广告业务, 自有物业租赁, 物业管理。	100.00		直接投资设立
深圳市特区建发环境科技有限公司 (简称“环境科技”)	全资子公司	二级	深圳市	港口服务; 仓储服务; 建筑废弃物综合利用项目的投资、设计、建设等	100.00		直接投资设立
深圳市基础设施投资基金管理有限公司 (简称“基金管理公司”)	控股子公司	二级	深圳市	股权投资、受托管理股权投资基金; 受托资产管理、投资管理	51.00		直接投资设立
深圳 (哈尔滨) 产业园投资开发有限公司 (简称“深哈公司”)	控股子公司	二级	哈尔滨市	以自有资金对商业、建筑业、新兴产业及与运营园区相关的产业进行投资; 园区管理服务; 企业孵化服务	2.55		直接投资设立
深圳市信息管线有限公司 (简称“管线公司”)	全资子公司	二级	深圳市	投资、出租、销售、维护和管理的通信管道及通信管道施工	100.00		深圳市国资委无偿划转
深圳市特区建发智慧交通投资合伙企业 (有限合伙) (简称“智慧交通”)	全资子公司	二级	深圳市	智慧交通产业投资	98.46	1.54	直接投资设立
深圳市特建发同创股权投资管理有限公司 (简称“同创公司”)	控股子公司	二级	深圳市	受托资产管理、投资管理; 股权投资、受托管理股权投资基金	51.00		直接投资设立
深圳海博会有有限公司 (简称“海博会”)	全资子公司	二级	深圳市	策划、开发、组织、承办各专业展览和会议 (论坛); 展览和会议 (论坛) 的组织与经营; 会议、展览、赛事及相关服务; 从事广告业务; 为展览和会议提供工程设计与施工、商务等配套服务等。	100.00		直接投资设立
深圳市海科达咨询有限公司 (简称“海科达”)	全资子公司	二级	深圳市	项目投资; 工程设计、管理; 物业租赁及销售代理; 企业管理服务; 酒店管理服务; 会议商务策划; 企业管理咨询等。	100.00		股权投资

注: 本表仅披露至本公司二级子公司。

本公司持股深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司（简称“深哈公司”）比例较小纳入合并范围的原因：本公司于2019年与深圳市基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“深基投资基金”）、哈尔滨水务投资集团有限公司（简称“哈水投”）共同出资设立深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司（简称“深哈公司”），根据投资协议约定，本公司持有深哈公司2.55%的股权，深基投资基金持有深哈公司48.45%的股权，哈水投持有深哈公司49.00%的股权。本公司与深基投资基金签订一致行动人协议，协议约定本公司负责深哈公司及项目管理，包括但不限于向合资公司委派董事、监事及管理人员，参与深哈公司后期项目投资决策和管理，深基投资基金仅履行出资职责，不参与深哈公司的项目投资及运营管理。根据一致行动人协议本公司对深哈公司实际享有51.00%的股权（本公司持有的2.55%与深基投资基金持有48.45%之和），实际对深哈公司形成控制，故将深哈公司纳入合并范围。

## （二）部分股权投资分类情况说明

根据深圳市政府和社会资本合作事务中心（以下简称“PPP中心”）章程规定，PPP中心是由深圳市发展和改革委员会、深圳市财政委员会、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会和本公司共同举办的事业单位，PPP中心的开办资金20,000,000.00元由本公司以货币形式出资。PPP中心的宗旨是承担市级PPP的一般事务性工作，不以盈利为目的。

根据《企业会计准则第33号—合并财务报表》第七条：“合并财务报表的合并范围应当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。”

PPP中心为事业单位难以产生投资回报不满足上述规定的合并财务报表的合并范围，故本公司将PPP中心归类于以成本计量的可供出售金融资产。

## 八、关联方关系及其交易

### （一）控制本公司的关联方情况

本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （二）本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七（一）本年纳入合并报表范围的子公司基本情况。

### （三）本公司的合营、联营企业情况

本公司的合营、联营企业情况详见附注五（九）长期股权投资。

### （四）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳东海云天创业投资合伙企业（有限合伙）	本公司为重要合伙人
广安发展建设集团有限公司	本公司子公司四川深广之重要股东
河源市润业投资有限公司	本公司子公司深河公司之重要股东
哈尔滨水务投资集团有限公司	本公司子公司深哈公司之重要股东
深圳市基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司子公司基金管理公司任执行事务合伙人
深圳市投资控股有限公司	本公司子公司基金管理公司之重要股东
哈尔滨万阅置业有限公司	本公司三级公司哈尔滨万合建拓置业有限公司之重要股东
万科企业股份有限公司	哈尔滨万阅置业有限公司之实际控制人
深圳市越众绿色建筑科技发展有限公司	本公司三级公司深圳市华威环保建材有限公司之重要股东
深圳同创伟业资产管理股份有限公司	本公司子公司同创公司之重要股东

### （五）关联交易情况

#### 1、关联方担保

2018年6月29日，本公司之子公司四川深广与中国工商银行股份有限公司广安支行签订固定资产借款合同（合同编号：0231605521-2018年（营业）字00020），借款期限：2018年7月12日至2033年7月20日。根据该合同，四川深广多次取得中国工商银行股份有限公司广安支行提供的借款。截至本报告期末，该项借款本金余额635,210,034.00元。该借款由四川深广公司以“深广·渠江云谷”土地使用权（川（2017）广安市前锋区不动产权第0000343号）和深广展示馆及金融中心、职工宿舍（酒店）、公寓式酒店、社区商业（商业）、研发中心（办公）等产权（规划许可证：J5116012017000009）提供抵押担保（合同编号：0231605521-2018年营业（抵）字0017号）。

本公司及广安发展建设集团有限公司分别与中国工商银行股份有限公司广安支行签订保证合同（合同编号：0231605521-2018年营业（保）字0005号、0231605521-2018年营业（保）字0001号），本公司保证担保上述债权的本金、利息及其他费用的51.00%，广安发展建设集团有限公司保证担保上述债权的本金、利息及其他费用的49.00%。

#### （六）关联往来款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	万科企业股份有限公司	307,112,910.70	
其他应付款	哈尔滨万阅置业有限公司	619,870,200.00	

### 九、承诺及或有事项

#### （一）承诺事项

报告期内，本公司无承诺事项。

#### （二）诉讼或仲裁事项

2020年3月，周继辉因与胡江胜、管线公司发生建设工程施工合同纠纷，起诉至罗湖区人民法院，请求二被告共同向原告支付工程款123.48万元、违约金约30万元、银行利息约20万元。2020年7月20日，罗湖区人民法院作出一审判决，驳回原告全部诉讼请求。2020年11月4日，周继辉向深圳市中级人民法院提起上诉，二审尚未判决。

### 十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

### 十一、其他重要事项

#### （一）拟收购海兰信事项

2020年12月28日，本公司与上市公司北京海兰信数据科技股份有限公司（以下简称“海兰信”）签署《附条件生效的股票认购协议》，海兰信拟向本公司定向增发为 79,552,100 股，不超过本次发行前海兰信总股本398,174,035股的30%。同时，本公司与海兰信实际控制人申万秋、上海言盛和公司签署了《战略合作协议》，与实际控制人申万秋签署了《表决权委托协议》。上述协议生效并实施完成后，海兰信控制权将变更为本公司。

## （二）前期会计差错更正及同一控制下追溯调整

2019年3月29日，本公司子公司环境科技与深圳市越众绿色建筑科技发展有限公司、哈尔滨市城市建设投资集团有限公司、深圳市越众（集团）股份有限公司签订《增资扩股合同》，合同约定：本公司投资4740万元（其中出资额3123万元），认缴深圳市华威环保建材有限公司（简称“华威公司”）51.00441%的股权。本公司于2019年度支付投资额1874万元（出资额的60%），于2020年5月支付剩余出资额1249万元并形成对华威公司实际控制。由于此两笔出资构成一揽子交易，长期股权投资应按成本法核算。截止2019年12月31日，公司按权益法确认了投资收益2,643,015.36元，本期进行更正。

2020年4月，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会文件（深国资委函（2020）173号），本公司将所持有的深圳市路桥建设集团有限公司100%股权无偿划转至深圳市特区建工集团有限公司。本公司按同一控制合并范围变更追溯调整。

会计差错更正及同一控制下期初追溯调整都造成了本期期初数与上期期末数之间的差异，现将资产负债表、利润表及现金流量表本期期初数与上期期末数进行对比，列示如下：

### 1、资产负债表差异

项目	调整前2019年12月31日	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年12月31日
货币资金	11,959,736,160.54		-505,796,841.19	11,453,939,319.35
应收账款	1,897,856,477.01		-132,678,255.96	1,765,178,221.05
预付账款	469,982,246.90		-45,497,066.51	424,485,180.39
其他应收款	14,678,800,893.81		-144,088,590.63	14,534,712,303.18
存货	33,492,707,211.17		-833,524,017.94	32,659,183,193.23
其他流动资产	825,745,453.14		-12,007,258.52	813,738,194.62

项目	调整前2019年12月 31日	前期差错更正金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年12月 31日
流动资产合计	63,324,828,442.57		-1,673,592,030.75	61,651,236,411.82
可供出售金融资产	1,042,889,496.03			1,042,889,496.03
长期股权投资	370,426,841.90	-2,643,015.36		367,783,826.54
投资性房地产	2,232,388,435.08		-10,257,965.31	2,222,130,469.77
固定资产	336,201,095.76		-119,380,646.78	216,820,448.98
在建工程	674,614,181.16		-36,181,830.02	638,432,351.14
无形资产	70,878,071.97		-421,146.13	70,456,925.84
开发支出	84,600.00			84,600.00
长期待摊费用	110,661,956.42		-1,757,499.32	108,904,457.10
递延所得税资产	34,813,992.22		-31,405,998.44	3,407,993.78
其他非流动资产	9,531,910,989.51			9,531,910,989.51
非流动资产合计	14,404,869,660.05	-2,643,015.36	-199,405,086.00	14,202,821,558.69
资产总计	77,729,698,102.62	-2,643,015.36	-1,872,997,116.75	75,854,057,970.51
短期借款	5,099,990,000.00			5,099,990,000.00
应付账款	2,762,992,417.84		-281,528,678.27	2,481,463,739.57
预收账款	1,490,594,381.61		-711,397,929.39	779,196,452.22
应付职工薪酬	354,788,985.28		-118,452,562.38	236,336,422.90
应交税费	47,927,140.31		-4,938,922.74	42,988,217.57
其他应付款	940,144,359.59		-258,538,574.44	681,605,785.15
一年内到期的非流动负债	3,205,705,392.37			3,205,705,392.37
其他流动负债	1,829,451,982.85			1,829,451,982.85
流动负债合计	15,731,594,659.85		-1,374,856,667.22	14,356,737,992.63
长期借款	9,310,769,220.27			9,310,769,220.27
应付债券	7,990,002,053.48			7,990,002,053.48
长期应付款	4,349,603,346.37		-12,633,200.96	4,336,970,145.41
递延收益	737,347,899.87			737,347,899.87

项目	调整前2019年12月 31日	前期差错更正金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年12月 31日
非流动负债合计	22,387,722,519.99		-12,633,200.96	22,375,089,319.03
负债合计	38,119,317,179.84		-1,387,489,868.18	36,731,827,311.66
实收资本	33,069,360,000.00			33,069,360,000.00
资本公积	3,262,633,275.19		-326,968,791.82	2,935,664,483.37
其他综合收益	83,010,324.68			83,010,324.68
盈余公积	147,489,826.74			147,489,826.74
未分配利润	-317,688,868.22	-2,643,015.36	-158,538,456.75	-478,870,340.33
归属于母公司股东权益小计	36,244,804,558.39	-2,643,015.36	-485,507,248.57	35,756,654,294.46
少数股东权益合计	3,365,576,364.39			3,365,576,364.39
股东权益合计	39,610,380,922.78	-2,643,015.36	-485,507,248.57	39,122,230,658.85
负债和股东权益总计	77,729,698,102.62	-2,643,015.36	-1,872,997,116.75	75,854,057,970.51

## 2、利润表

项目	调整前2019年度	前期差错更正 金额	减少同一控制企业 追溯调整金额	调整后2019年度
营业收入	2,597,013,060.93		-1,702,196,053.71	894,817,007.22
营业成本	2,290,456,864.59		-1,500,728,376.33	789,728,488.26
税金及附加	17,857,603.31		-4,727,363.64	13,130,239.67
销售费用	70,557,830.15		-12,058,200.79	58,499,629.36
管理费用	393,011,669.41		-80,200,526.06	312,811,143.35
研发费用	95,777,338.19		-61,298,174.57	34,479,163.62
财务费用	-107,284,555.70		3,413,406.04	-103,871,149.66
其他收益	8,998,332.22		-2,246,077.88	6,752,254.34
投资收益(损失以“-”填列)	220,078,540.17	-2,643,015.36	14,257,747.28	231,693,272.09
资产减值损失(损失以“-”填列)	89,614,831.40		-93,057,835.60	-3,443,004.20
资产处置收益(损失以“-”填列)	-1,987,955.52		2,064,777.49	76,821.97
营业利润(亏损以“-”填列)	153,340,059.25	-2,643,015.36	-125,578,207.07	25,118,836.82

项目	调整前2019年度	前期差错更正 金额	减少同一控制企业 追溯调整金额	调整后2019年度
营业外收入	14,481,375.34		-6,512,070.83	7,969,304.51
营业外支出	17,984,108.29		-7,027,736.12	10,956,372.17
利润总额(亏损总额以“-”填列)	149,837,326.30	-2,643,015.36	-125,062,541.78	22,131,769.16
所得税费用	52,439,915.07		-10,037,615.65	42,402,299.42
净利润(净亏损以“-”填列)	97,397,411.23	-2,643,015.36	-115,024,926.13	-20,270,530.26

### 3、现金流量表

项目	调整前2019年度	前期差错 更正金额	减少同一控制企 业追溯调整金额	调整后2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,047,594,983.13		-1,987,626,087.05	1,059,968,896.08
收到的税费返还	375,290.43		-313,227.10	62,063.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,056,469,700.32		-266,027,072.33	790,442,627.99
经营活动现金流入小计	4,104,439,973.88		-2,253,966,386.48	1,850,473,587.40
购买商品、接受劳务支付的现金	6,206,075,742.23		-1,870,139,156.73	4,335,936,585.50
支付给职工以及为职工支付的现金	902,455,087.02		-210,898,186.20	691,556,900.82
支付的各项税费	167,603,955.83		-36,400,646.67	131,203,309.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,237,056,946.75		-143,648,603.85	1,093,408,342.90
经营活动现金流出小计	8,513,191,731.83		-2,261,086,593.45	6,252,105,138.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,408,751,757.95		7,120,206.97	-4,401,631,550.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,811,000,000.00			1,811,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	23,296,614.26		-14,401.45	23,282,212.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额	75,021.20		-74,209.20	812.00
收到其他与投资活动有关的现金	979,792,061.84		-150,624,156.03	829,167,905.81
投资活动现金流入小计	2,814,163,697.30		-150,712,766.68	2,663,450,930.62

项目	调整前2019年度	前期差错更正金额	减少同一控制企业追溯调整金额	调整后2019年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100,971,196.43		-28,312,293.60	72,658,902.83
投资支付的现金	2,135,359,171.35			2,135,359,171.35
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	3,405,907,273.27			3,405,907,273.27
投资活动现金流出小计	5,642,237,641.05		-28,312,293.60	5,613,925,347.45
投资活动产生的现金流量净额	-2,828,073,943.75		-122,400,473.08	-2,950,474,416.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,204,995,914.80			3,204,995,914.80
取得借款收到的现金	12,900,301,972.58			12,900,301,972.58
筹资活动现金流入小计	16,105,297,887.38			16,105,297,887.38
偿还债务支付的现金	6,724,264,817.52			6,724,264,817.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,002,321,585.74		-14,173,000.48	988,148,585.26
支付其他与筹资活动有关的现金	5,758,781.26			5,758,781.26
筹资活动现金流出小计	7,732,345,184.52		-14,173,000.48	7,718,172,184.04
筹资活动产生的现金流量净额	8,372,952,702.86		14,173,000.48	8,387,125,703.34
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	1,136,127,001.16		-101,107,265.63	1,035,019,735.53
加：期初现金及现金等价物余额	10,772,114,438.87		-393,037,821.56	10,379,076,617.31
六、期末现金及现金等价物余额	11,908,241,440.03		-494,145,087.19	11,414,096,352.84

## 十二、母公司会计报表的主要项目附注

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款分类披露

项目	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,681,743,936.63	96.20		
按组合计提坏账准备的应收账款	66,499,089.43	3.80	86,596.74	0.13
其中：账龄组合	59,835,300.19	3.42	86,596.74	0.14
无风险组合	6,663,789.24	0.38		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,748,243,026.06	100.00	86,596.74	

(续)

项目	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,761,364,577.14	98.36		
按组合计提坏账准备的应收账款	29,401,021.88	1.64	24,354.37	0.08
其中：账龄组合	28,138,712.50	1.57	24,354.37	0.09
无风险组合	1,262,309.38	0.07		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,790,765,599.02	100.00	24,354.37	

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

对方名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市财政委员会	1,681,743,936.63			注
合计	1,681,743,936.63			

注：该款项为应收深圳市财政委员会国际低碳城项目结算款，经测试不存在减值，未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	59,428,058.84			27,790,755.80		
1至2年 (含2年)	59,284.65	2,964.23	5.00	301,579.82	15,078.99	5.00
2至3年 (含3年)	301,579.82	60,444.07	20.00	46,376.88	9,275.38	20.00
3年以上	46,376.88	23,188.44	50.00			
合计	59,835,300.19	86,596.74	0.14	28,138,712.50	24,354.37	

2、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提的应收账款坏账准备62,242.37元。

3、本期无实核销的应收账款情况

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	应收账款余额	占应收账款比例 (%)	坏账准备
第一名	物业租金及管理费	1,681,743,936.63	96.20	-
第二名	物业租金及管理费	30,892,234.44	1.77	-
第三名	物业租金及管理费	3,370,646.05	0.19	-
第四名	物业租金及管理费	2,942,155.02	0.17	-
第五名	物业租金及管理费	1,971,564.76	0.11	-
合计		1,720,920,536.90	98.44	-

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	持股比例 (%)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			
一、对子公司的投资											
深圳市城市规划设计研究院有限公司	124,419,957.13										
广东深河产业投资开发有限公司	1,800,000,000.00										
广东特建发东部投资有限公司	1,316,115,700.00										
深圳中裕管廊建设投资有限公司	29,570,709.41										
深圳市特区建发科技园区发展有限公司	26,800,000.00										
深圳市特区建发投资发展有限公司	26,800,000.00										
四川深广合作产业投资开发有限公司	1,000,000,000.00										
深圳市特区建发海洋产业发展有限公司	26,800,000.00										
深圳市信息基础设施投资发展有限公司	26,800,000.00	173,200,000.00									
深圳市路桥建设集团有限公司	326,968,791.82		326,968,791.82								

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	持股比例 (%)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			
深圳市特区建发环境科技有限公司	45,540,000.00	12,490,000.00							58,030,000.00	100.00	
深圳市基础设施投资基金管理有限公司	102,000,000.00	51,000,000.00							153,000,000.00	51.00	
深圳(哈尔滨)产业园投资开发有限公司	47,960,000.00	52,040,000.00							100,000,000.00	2.55	
深圳市信息管线有限公司	503,615,343.55								503,615,343.55	100.00	
深圳市特区建发智慧交通投资合伙企业(有限合伙)	640,000,000.00								640,000,000.00	98.46	
深圳市特建发同创股权投资管理有限公司	2,040,000.00								2,040,000.00	51.00	
深圳海博会有有限公司		15,000,000.00							15,000,000.00	100.00	
深圳市海科达咨询有限公司		2,214,566,300.00							2,214,566,300.00	100.00	
小计	6,045,430,501.91	2,518,296,300.00	326,968,791.82						8,236,758,010.09		
二、对联营企业的投资											
深圳市海洋投资管理有限公司	18,842,317.80			235,688.11					19,078,005.91	30.00	
小计	18,842,317.80			235,688.11					19,078,005.91		
合计	6,064,272,819.71	2,518,296,300.00	326,968,791.82	235,688.11					8,255,836,016.00		

### (三) 营业收入及营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,036,981,237.43	1,249,181,381.72	91,557,519.25	160,462,598.61
其他业务	107,354,061.09	39,256,823.04	62,872,011.36	75,876,960.17
合计	3,144,335,298.52	1,288,438,204.76	154,429,530.61	236,339,558.78

### (四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
一、长期股权投资收益		
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	61,856,353.96	76,522,639.80
按权益法确认收益/(损失)	235,688.11	277,277.82
处置长期股权投资收益/(损失)		
二、持有至到期投资收益/(损失)		
三、处置持有至到期投资收益/(损失)		
四、交易性金融资产收益/(损失)		
五、可供出售金融资产收益/(损失)		22,321.03
六、联营公司股权投资差额摊销		
七、理财产品投资收益		
八、其他		167,013,367.05
合计	62,092,042.07	243,835,605.70

### 十三、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会批准报出。

深圳市特区建设发展集团有限公司

二〇二一年五月二十日

证书序号: 0000311

### 说明

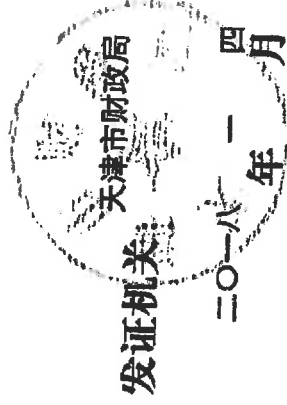
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

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》。

仅收换发费用  
再收换发费用无效



二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
首席合伙人: 方文森  
主任会计师:  
经营场所: 天津开发区第二大街  
21号4栋1003室

组织形式: 特殊普通合伙  
执业证书编号: 12010011  
批准执业文号: 津财会〔2007〕27号  
批准执业日期: 二〇〇七年十二月二十七日



BH 1539114

# 营业执照

统一社会信用代码 911201166688390414

仅供报告使用  
再次使用无效

名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
类型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室
执行事务合伙人	王文森; 王林; 龙世利; 阴兆银; 王建国; 高绮云; 尹琳; 王勤 戚志城; 姚运海; 刘俊波
成立日期	2000年九月十九日
合伙期限	2000年09月19日至长期
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、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其它业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2017年 02月 15日

每年1月1日至6月30日, 应登录公示系统报送年度报告, 逾期列入经营异常名录



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit

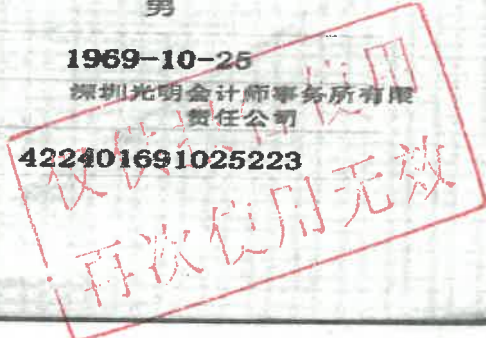
蔡义华

男

1969-10-25

深圳光明会计师事务所有限公司  
责任公司

422401691025223



年度检  
Annual Renew



本证书经核  
This certifies  
this renewal

蔡义华

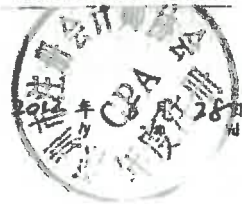
440300120234

深圳市注册会计师协会

证书编号: 440300120234  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年 09月 05日  
Date of Issuance



8

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

深圳光明会计师 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2010年 3月 29日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

深圳市注册会计师 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010年 3月 29日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

深圳鹏城会计师 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年 10月 31日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年 10月 31日

10

11



姓 名 刘金军  
 Full name Liu Jinjun  
 性 别 男  
 Sex Male  
 出生日期 1989-11-09  
 Date of birth 1989-11-09  
 工作单位 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
 Working unit Zhongshunhua Accounting Firm (Special General Partnership) Shenzhen Branch  
 身份证号码 330524198911090673  
 Identity card No. 330524198911090673

仅供报告使用  
 其他一律无效



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 120100110080  
 批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会  
 发证日期:  
 Date of Issuance 2018 06 25



刘金军  
 120100110080  
 深圳市注册会计师协会