

深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券年度报告
(2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	14
一、公司信用类债券基本信息	14
二、公司债券募集资金使用和整改情况	18
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	19
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	19
五、增信措施情况	20
六、中介机构情况	20
第三节 重大事项	22
一、审计情况	22
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	22
三、合并报表范围变化情况	24
四、主要资产项目情况	25
五、报告期内亏损情况	25
六、资产受限情况	25
七、可对抗第三人的优先偿付负债情况	25
八、资金占款情况	25
九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	26
十、有息负债变动和逾期情况	26
十一、重要子公司或参股公司情况	26
十二、对外担保情况	27
十三、重大未决诉讼情况	27
十四、年度环境信息	27
十五、信息披露事务管理制度变更情况	27
第四节 向普通投资者披露的信息	28
第五节 财务报告	29
一、财务报表	29
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	47
第七节 备查文件	48
附件一、发行人财务报告	50

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/本公司/集团/特区建发	指	深圳市特区建设发展集团有限公司
深圳市国资委/市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成员公司/子公司	指	深圳市特区建设发展集团有限公司之子公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
中信证券/债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	广东君言律师事务所
评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	持有本期债券的机构投资者
公司章程	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《深圳市特区建设发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期

工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	深圳市特区建设发展集团有限公司
中文简称	特区建发集团/特区建发
外文名称（如有）	SHENZHEN SEZ CONSTRUCTION & DEVELOPMENT GROUP CO., LTD
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	李文雄
注册资本（万元）	3,440,164
实缴资本（万元）	3,480,164
注册地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
办公地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
邮政编码	518048
公司网址（如有）	http://www.sztqjf.com/
电子信箱	liusc@sz tqjf.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	刘世超
职位	财务总监
联系地址	广东省深圳市福华一路大中华国际交易广场裙楼七楼
电话	0755-25291208
传真	0755-82810788
电子信箱	liusc@sz tqjf.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
李文雄	党委书记、董事长
李喻春	党委副书记、总经理
陈淮东	党委委员、纪委书记、监事会主席
郑宏斌	党委副书记、工会主席
林建忠	党委委员、副总经理
王永真	党委委员、副总经理
刘超洋	党委委员、副总经理
成嶂旻	副总经理
刘世超	财务总监
肖春林	外部董事
倪玥	外部董事
申丽凤	外部董事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
余晓明	副总经理	2022 年 07 月 29 日	离任
王华本	党委委员、副总经理	2023 年 04 月 07 日	离任

离任人数占报告期初总人数的 14.29%。

五、公司独立性情况

公司控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”），深圳市国资委直接持有公司 100%的股权。公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构、人员、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力：

1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

2、人员独立

公司建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司不存在股东利用其控股地位干预发行人董事会做出的人事任免的情况。

3、机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据经营需要独立作出财务决策，未将以公司名义取得的银行授信额度转借给控股股东，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。发行人不存在与控股股东和实际控

制人共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、业务独立

公司独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，独立对外签订协议，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人的日常运作不受控股股东影响，因此发行人与控股股东在经营活动等各方面保持独立。发行人已建立较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的采购、生产和销售体系，能够独立开展业务。

公司关联交易采取公平、公正、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。

2022 年度，公司向关联方销售商品金额合计 25,602.75 万元，向关联方采购商品金额合计 3,284.04 亿元。截至 2022 年末，公司关联担保余额 240,016.82 万元。报告期内，公司不存在与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产 100%以上的情形。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司围绕深圳建设社会主义现代化强国城市范例和现代化国际化创新型城市，聚焦城市保障、产业发展、民生福祉，充分发挥战略性、基础型和先导性作用，不断强化在城市规划设计、基础设施投融资、区域开发建设、园区运营、新型基础设施、绿色环保产业的一体化全过程优势，强化产业引领，为深圳新型城市发展、产业升级和民生保障发挥更大功能性作用。努力成为在全国具有示范作用的新型城市发展综合运营商。

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、土地开发及建设管理、房地产开发经营租赁、工程设计管理、物业租赁及销售代理；物业经营管理、停车场建设经营管理、酒店管理、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；市政府、市国资委授权开展的其他业务、基础设施投资建设运营、以产业园区为主的地产项目开发与运营、与运营园区相关产业投资。

2022 年度，公司主营业务收入结构如下：

类型（万元）	2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市综合运营收入	407,858.53	250,560.03	245,679.96	161,077.16
住宅收入	132,361.50	105,036.02	217,916.11	83,456.29
合计	540,220.03	355,596.05	463,596.07	244,533.45

（二）公司业务发展目标

“十四五”期间，公司按照深圳市委、市政府和市国资委提出的新的发展要求，结合公司实际，将公司定位为深圳市基础设施投资平台，兼具科技园区开发建设运营平台和功能性投资平台功能，切实履行“促进深圳城市发展、支持产业转型升级”的使命，着力打造三大平台，推动公司战略转型和业务布局，进一步发挥政府重大基础设施投资、对接央企合作、PPP 项目实施、对口帮扶产业转移、政策优惠和产业扶持实施、城市公共事业运营管理、战略性投资和新兴产业投资等七项功能，加快形成并坚持不懈地提升企业核心竞争力，全面建设“具有全国示范作用的城市基础设施投资运营集团”。

“十四五”期间，公司的总体发展目标是：完成平台战略转型，以基础设施投资、科技园区开发建设运营和功能性投资为主业方向，积极争取整合国资国企和市场资源，培育企业核心竞争力，做强做优做大基础设施投资平台。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 / 产品 (服务)	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)

城市综合运营	407,858.53	66.01	75.50	250,560.03	55.55	70.46	38.57	4.13	85.20
住宅业务	132,361.5	-39.26	24.50	105,036.02	25.86	29.54	20.64	-41.06	14.80
合计	540,220.03	16.53	100.00	355,596.05	45.42	100.00	34.18	-13.08	100.00

主要产品或服务经营情况说明

1、城市综合运营

深圳市特区建设发展集团有限公司是深圳市委市政府为加快投融资体制改革、推进特区一体化进程，于 2011 年 8 月成立的市属国有企业。2016 年 2 月，市政府进一步明确发行人作为深圳市基础设施投资建设运营平台，主营业务包括基础设施投资建设运营、产业园区开发建设运营、战略性新兴产业投资、区域经济合作、PPP 项目实施等。公司作为深圳市市属唯一的基础设施投资平台，按照深圳市政府的规划及要求，在科技园区开发、基础设施建设投资及对口帮扶、产业共建等城市综合运营服务方面均承担着重要的任务。深圳市政府和国资委将通过持续的资本金和资产注入等政策，推动公司持续发展。公司市属唯一基础设施投资平台地位突出，未来将持续获得市政府及市国资委的鼎力支持。深圳市深厚的经济和财政实力，增加了公司的抗风险能力。

2022 年度，公司城市综合运营板块营业收入为 407,858.53 万元，占主营业务收入比重为 75.50%；营业成本为 250,560.03 万元，占主营业务成本比重为 70.46%。毛利率为 38.57%。

2、房地产住宅开发业务

深圳市特区建发投资发展有限公司是公司所属地产板块的专业化平台公司，承担特区建发商业地产、住宅地产类项目的开发建设、销售租赁和运营管理。目前负责留仙洞战略性新兴产业总部基地 1 街坊项目（即创智云城项目）、光明尚智科技园项目、太平洋工业区更新单元一期项目、光明高端人才房项目，光明平板显示园中小企业总部基地综合体项目，平湖金融与现代服务业基地配套服务启动区项目，翡翠岛广场等地产项目的开发运营。

2022 年度，公司住宅业务板块营业收入为 132,361.50 万元，占主营业务收入比重为 24.50%；营业成本为 105,036.02 万元，占主营业务成本比重为 29.54%。毛利率为 20.64%。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	18 深建 01
债券代码	112672.SZ
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2018 年 05 月 31 日
起息日	2018 年 06 月 01 日
最近回售日	2021 年 06 月 01 日
到期日	2023 年 06 月 01 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	3.65
还本付息方式	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	其他 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	18 深建 02
债券代码	112750.SZ
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2018 年 08 月 20 日
起息日	2018 年 08 月 22 日
最近回售日	2021 年 08 月 22 日
到期日	2023 年 08 月 22 日
债券余额 (亿元)	12
票面利率 (%)	3.40
还本付息方式	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	其他
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 深建 01
债券代码	112962.SZ
债券名称	深圳市特区建设发展集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2019 年 09 月 02 日
起息日	2019 年 09 月 04 日
最近回售日	2022 年 09 月 04 日
到期日	2024 年 09 月 04 日
债券余额 (亿元)	18
票面利率 (%)	2.75

还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2022 年 9 月 4 日起调整至 2.75%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 “19 深建 01”的债券持有人可以在回售登记期内（2022 年 8 月 8 日至 2022 年 8 月 12 日）选择将其所持有的“19 深建 01”全部或部分回售给深圳市特区建设发展集团有限公司。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“19 深建 01”回售登记期有效回售申报数量 1,300,000 张，回售金额 130,000,000.00 元，剩余未回售债券数量为 16,700,000 张
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	其他 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	18 深建 01
债券代码	112672. SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	20
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	18 深建 02
债券代码	112750. SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	19 深建 01
债券代码	112962. SZ
募集资金总额（亿元）	18
募集资金计划用途	全部用于偿还公司债务
已使用金额（亿元）	18
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

六、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	周铁华、陈炎锋

2. 受托管理人

适用 不适用

债券简称	18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01
债券代码	112672.SZ、112750.SZ、112962.SZ
受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
受托管理人联系人	王宏峰、陈天涯、刘懿、吴林
受托管理人联系方式	0755-23835478

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	18 深建 01、18 深建 02、19 深建 01
债券代码	112672.SZ、112750.SZ、112962.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师周铁华、陈炎锋签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更、会计估计变更、重大会计差错更正事项，具体情况如下：

1、会计政策变更

2022 年度公司收入-设计服务收入会计政策发生变更，设计服务收入的确认由原来的完工比例法变更为按照合同约定的结算比例确认收入。

会计政策变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	合并报表		
	2021 年 12 月 31 日（变更前）	会计政策变更影响数	2022 年 1 月 1 日（变更后）金额
应收账款	191,620.94	13,624.51	205,245.44
合同负债	323,693.51	-25,362.76	298,330.75
主营业务收入	458,601.74	4,994.33	463,596.07
其他流动负债	194,585.33	303.91	194,889.24
预付账款	53,633.64	3,619.10	57,252.74
主营业务成本	242,620.49	1,780.11	244,400.60
应付账款	402,757.01	7,506.69	410,263.69
管理费用	7,453.73	779.68	8,233.41
销售费用	47,431.43	240.17	47,671.60
研发费用	5,900.63	189.54	6,090.18
应付职工薪酬	41,418.48	18,966.48	60,384.96
以前年度损益调整	-40,492.48	13,824.46	-26,668.02

2、会计估计变更

2022 年度无会计估计变更。

3、重要前期差错更正

以下为前期差错更正对 2022 年 1 月 1 日财务报表各科目的影响

单位：万元

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
更正子公司使用权资产及租赁负债	主营业务成本	-31.19
	使用权资产	3,842.68
	一年内到期的非流动负债	-2,951.16
	租赁负债	6,583.24
	以前年度损益调整	179.41
更正理财产品利息调整	应收利息	-591.26
	其他流动资产	54.40
	以前年度损益调整	24.64
	财务费用	-1,511.09
	投资收益	-2,023.31
更正递延收益摊销	递延收益	979.41
	以前年度损益调整	975.49
	其他收益	177.11
	营业外收入	-173.19
更正子公司往来	其他应收款	1,067.50
	以前年度损益调整	891.02
	其他应付款	1,958.52
更正子公司投资收益	长期股权投资	-15.89
	以前年度损益调整	15.89
更正长期待摊费用摊销	主营业务成本	164.04
	管理费用	7.49
	长期待摊费用	564.78
	以前年度损益调整	736.31
更正子公司企业所得税	以前年度损益调整	1,316.78
	应交税费	1,316.78
更正子公司递延所得税资产	递延所得税资产	-808.01
	应交税费	-148.65
	其他流动资产	659.36

3、会计政策变更、会计估计变更以及前期差错更正对报表的合并影响

报表项目	合并报表			
	2021年12月31日（变更前）	会计政策变更影响数	前期差错更正影响数	2022年1月1日（变更后）金额
应收账款	191,620.94	13,624.51	-	205,245.44
预付款项	53,633.64	3,619.10	-	57,252.74
其他应收款	1,552,288.10	-	476.24	1,552,764.33
其他流动资产	361,853.33	-	713.75	362,567.09
长期股权投资	36,495.50	-	-15.89	36,479.61
使用权资产	10,560.18	-	3,842.68	14,402.87

报表项目	合并报表			
	2021 年 12 月 31 日 (变更前)	会计政策变更影响数	前期差错更正影响数	2022 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
长期待摊费用	19,620.00	-	564.78	20,184.78
递延所得税资产	2,918.03	-	-808.01	2,110.03
应付账款	402,757.01	7,506.69	-	410,263.69
合同负债	323,693.51	-25,362.76	-	298,330.75
应付职工薪酬	41,418.48	18,966.48	-	60,384.96
应交税费	179,703.21	-	1,168.13	180,871.34
其他应付款	132,599.70	-	1,958.52	134,558.22
其他流动负债	194,585.33	303.91	-	194,889.24
一年内到期的非流动负债	442,255.16	-	-265.72	441,989.45
租赁负债	8,522.15	-	3,897.80	12,419.95
递延收益	180,470.30	-	-979.41	179,490.89
营业收入	458,601.74	4,994.33	-	463,596.07
营业成本	242,620.49	1,780.11	132.85	244,533.45
销售费用	7,453.73	240.17	-	7,693.90
管理费用	47,431.43	779.68	7.49	48,218.60
研发费用	5,900.63	189.54	-	6,090.18
财务费用	61,984.18	-	-1,511.09	60,473.09
其他收益	4,822.90	-	177.11	5,000.01
投资收益	11,044.77	-	-2,023.31	9,021.46
营业外收入	1,529.34	-	-173.19	1,356.16
以前年度损益调整	-40,492.48	13,824.46	-357.13	-27,025.15

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	报告期末公司持股比例 (%)	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
特区建设发展国际(香港)有限公司	3,200	972,747.15	802,122.21	0	100%	投资设立	无重大不利影响

四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

资产类报表项目	金额	报告期末占总资产比例 (%)	同比变动比例 (%)	变动原因
货币资金	1,458,009.43	12.29%	43.40%	日常经营净流入增加及新增融资导致。
其他应收款	1,795,038.13	15.13%	15.60%	-
存货	3,719,889.22	31.35%	-6.80%	-
投资性房地产	1,400,695.83	11.8%	29.75%	主要来自本部新增物业租赁导致

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 825,973.05 万元，占报告期末净资产比例为 16.16%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比 (%)
货币资金	3,481.95	0.07%
存货	280,683.06	5.49%
投资性房产	512,913.80	10.03%
投资性房产	28,894.25	0.57%

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 40,000 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 40,000 万元，占上年末公司净资产比例为 0.78%，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

适用 不适用 不披露

项目名称	变动比例 (%)	原因
预收款项	-83.57%	主要因本部、东部、深哈物业销售结转收入导致。
合同负债	87.17%	主要因本部新增物业销售收款导致。
应交税费	-37.01%	主要因本部支付土增税及所得税导致。
其他应付款	59.54%	主要因本部收财委拨付专项建设资金导致。
一年内到期的非流动负债	85.75%	主要因本部偿还到期流贷、中票及债券导致。
租赁负债	151.69%	主要因按新租赁准则调整导致。
递延所得税负债	151.71%	主要因深哈新增计提导致。

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 4,145,282.22 万元，同比变动 22.09%。

单位：万元 币种：人民币

项目	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款	529,780.77	549,533.09	149,876.33
公司信用类债券	854,288.72	791,622.09	671,079.72
信托借款			
融资租赁款			
资产证券化			599,101.5

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：币种

公司名称	特区建设发展国际（香港）有限公司
发行人持股比例 (%)	100%

主营业务运营情况	运营正常	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	0	-
主营业务利润	-13,534.02	-
净资产	802,122.21	-
总资产	972,747.15	-

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2021 年度报告、2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	14,580,094,271.06	10,167,725,466.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	15,199,400	8,977,000
应收账款	2,742,774,564.41	2,052,454,431.41
应收款项融资		
预付款项	1,948,479,848.57	572,527,365.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	17,950,381,311.85	15,527,643,336.65
其中：应收利息		
应收股利	531,651.21	
买入返售金融资产		
存货	37,198,892,183.38	39,911,840,435.35
合同资产		6,996,821.08
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,809,125,439.63	3,625,670,853.14
流动资产合计	76,244,947,018.9	71,873,835,709.31
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	300,000,000	200,000,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,049,294,331.02	364,796,062.71
其他权益工具投资	997,139,982.82	1,026,073,622.41
其他非流动金融资产	1,076,823,066.58	919,560,214.41
投资性房地产	14,006,958,272.45	10,795,667,434.93
固定资产	536,564,739.28	323,571,178.62
在建工程	2,418,464,228.81	2,092,119,076.17
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	340,878,690.37	144,028,677.82

无形资产	158,279,469.3	164,787,972.51
开发支出		
商誉	797,383,532.39	
长期待摊费用	161,357,801.1	201,847,838.65
递延所得税资产	308,883,873.1	21,100,272.53
其他非流动资产	11,256,841,063.78	11,238,435,673.8
非流动资产合计	42,408,869,051	27,491,988,024.56
资产总计	118,653,816,069.9	99,365,823,733.87
流动负债：		
短期借款	3,639,245,700	3,612,500,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,878,240,195.48	4,102,636,944.79
预收款项	13,409,811.25	81,641,556.82
合同负债	5,583,724,258.52	2,983,307,510.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	584,021,651.34	603,849,609.22
应交税费	1,139,348,490.26	1,808,713,383.7

其他应付款	2,146,742,367.54	1,345,582,171.58
其中：应付利息		
应付股利	253,282,916.15	168,934.66
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,209,783,826.48	4,419,894,455.51
其他流动负债	2,378,214,659.58	1,948,892,421.17
流动负债合计	27,572,730,960.45	20,907,018,053.23
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	20,558,033,072.42	17,453,008,170.78
应付债券	6,994,094,211.36	6,692,504,943.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	312,597,132.4	124,199,497.18
长期应付款	10,106,515,198.84	9,540,426,236.11
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,986,241,182.18	1,794,908,860.92
其他非流动负债	2,029,702.18	806,355.26
非流动负债合计	39,959,510,499.38	35,605,854,063.61
负债合计	67,532,241,459.83	56,512,872,116.84

所有者权益：		
实收资本（或股本）	34,801,640,000	33,659,360,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,171,751,102.65	3,814,031,102.65
减：库存股		
其他综合收益	517,378,243.71	174,733,476.68
专项储备		
盈余公积	147,489,826.74	147,489,826.74
一般风险准备		
未分配利润	6,756,453,009.45	-314,169,063.35
归属于母公司所有者权益合计	45,394,712,182.55	37,481,445,342.72
少数股东权益	5,726,862,427.52	5,371,506,274.31
所有者权益合计	51,121,574,610.07	42,852,951,617.03
负债和所有者权益总计	118,653,816,069.9	99,365,823,733.87

法定代表人：李文雄主管会计工作负责人：刘世超会计机构负责人：李爱花

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,761,258,446.07	7,084,740,247.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	2,033,419,760.99	1,831,550,744.87
应收款项融资		
预付款项	316,233,445.71	624,709,021.31
其他应收款	18,546,845,739.08	15,256,808,726.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	25,066,235,546.86	27,478,847,527.62
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	552,584,306.64	459,569,238.38
流动资产合计	54,276,577,245.35	52,736,225,506.39
非流动资产：		
债权投资	300,000,000	200,000,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,290,881,201.81	10,596,992,146.9
其他权益工具投资	226,619,923.34	194,012,111.07
其他非流动金融资产	1,073,826,310.4	918,567,751.65
投资性房地产	12,385,903,813.53	9,208,057,042.94
固定资产	307,217,460.95	83,365,114.23
在建工程	2,401,031,796.1	2,121,431,616.36
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	277,344,570.19	28,408,136.65
无形资产	12,980,044.81	13,107,264.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,005,187.69	14,497,014.16
递延所得税资产	3,103,749.35	3,103,749.35
其他非流动资产	11,256,703,504.15	11,238,378,975.8
非流动资产合计	42,542,617,562.32	34,619,920,923.39
资产总计	96,819,194,807.67	87,356,146,429.78
流动负债：		
短期借款	2,380,000,000	4,599,600,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,745,575,337.68	2,957,976,326.79
预收款项		
合同负债	4,845,449,411.57	1,259,387,810.71
应付职工薪酬	142,842,274.79	132,943,665.51
应交税费	957,654,676.74	1,722,735,990.38
其他应付款	1,042,067,918.54	693,803,976.56
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	8,066,387,209.68	4,369,974,901.65
其他流动负债	2,343,269,452.26	1,799,584,735.26
流动负债合计	22,523,246,281.26	17,536,007,406.86
非流动负债：		
长期借款	19,195,480,863.26	16,234,437,390.21
应付债券	6,994,094,211.36	6,692,504,943.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	261,352,433.26	18,783,094.08
长期应付款	10,106,515,198.84	9,540,426,236.11
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	900,000	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	36,558,342,706.72	32,486,151,663.76
负债合计	59,081,588,987.98	50,022,159,070.62
所有者权益：		
实收资本（或股本）	34,801,640,000	33,659,360,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,480,178,425.78	3,921,069,326.08
减：库存股		

其他综合收益	-6,167,715.83	-5,814,361.4
专项储备		
盈余公积	147,489,826.74	147,489,826.74
未分配利润	-685,534,717	-388,117,432.26
所有者权益合计	37,737,605,819.69	37,333,987,359.16
负债和所有者权益总计	96,819,194,807.67	87,356,146,429.78

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	5,402,200,287.02	4,635,960,706.49
其中：营业收入	5,402,200,287.02	4,635,960,706.49
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,446,628,865.05	4,441,059,147.23
其中：营业成本	3,555,960,524.09	2,445,334,481.91
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	451,107,766.79	770,966,992.22

销售费用	58,455,334.2	76,939,029.01
管理费用	452,293,916.97	482,185,953.33
研发费用	77,401,576.99	60,901,794.52
财务费用	851,409,746.01	604,730,896.24
其中：利息费用	964,813,475.5	698,156,437.21
利息收入	127,603,630.47	99,932,743.99
加：其他收益	176,309,182.2	50,000,108.53
投资收益（损失以“-”号填列）	-433,896,640.93	90,214,587.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-509,302,550.01	3,845,454.4
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,747,147.82	-5,408,367.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,840,186.5	-8,657,332.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-82,629.03	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	47,845,187.53	-32,285.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-266,840,812.58	321,018,269.99
加：营业外收入	7,726,673,758.64	13,561,559.26
减：营业外支出	4,204,520.68	58,860,913.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,455,628,425.38	275,718,916.17
减：所得税费用	158,114,191.48	286,707,118.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,297,514,233.9	-10,988,202.51
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,297,514,233.9	-10,988,202.51

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	7,070,622,072.8	-43,917,516.6
2. 少数股东损益	226,892,161.1	32,929,314.09
六、其他综合收益的税后净额	342,436,152.23	34,907,453.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	342,644,767.03	34,717,106.4
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-63,545,391.64	34,717,106.4
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	130,033.3	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-63,675,424.94	34,717,106.4
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	406,190,158.67	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	406,190,158.67	
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-208,614.8	190,347.57
七、综合收益总额	7,639,950,386.13	23,919,251.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,413,266,839.83	-9,200,410.2
归属于少数股东的综合收益总额	226,683,546.3	33,119,661.66

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李文雄 主管会计工作负责人：刘世超 会计机构负责人：李爱花

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	2,329,243,240.04	2,735,259,033.76
减：营业成本	1,231,507,357.48	1,143,921,279.24
税金及附加	386,492,907.97	712,476,391.85
销售费用	104,372,206.59	77,725,209.32
管理费用	139,786,801.4	165,338,549.07
研发费用		
财务费用	849,361,957.9	641,769,248.44
其中：利息费用	867,022,601.19	652,383,744.7
利息收入	28,712,993.26	10,665,751.07
加：其他收益	339,056.22	133,561.82
投资收益（损失以“-”号填列）	98,072,680.29	94,876,541.4
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	233,080.91	1,946,130.9
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,741,441.25	-5,402,656.27

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-278,268.15	-845,744.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-288,885,964.19	82,790,057.92
加：营业外收入	5,555,167.51	8,141,910.69
减：营业外支出	1,672,761.43	7,592,005.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-285,003,558.11	83,339,963.26
减：所得税费用	12,413,726.63	150,943,379.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-297,417,284.74	-67,603,416.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-297,417,284.74	-67,603,416.23
（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	-353,354.43	-2,424,687.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-353,354.43	-2,424,687.86
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	130,033.3	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-483,387.73	-2,424,687.86
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-297,770,639.17	-70,028,104.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,084,333,132.64	5,166,643,004.12
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	168,846,142.59	138,707,534.48
收到其他与经营活动有关的现金	1,957,232,127.46	1,803,475,044.02
经营活动现金流入小计	10,210,411,402.69	7,108,825,582.62

购买商品、接受劳务支付的现金	4,944,228,364.86	6,318,748,883.24
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,079,171,964.32	993,436,864.27
支付的各项税费	1,935,000,176.33	812,306,046.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,664,565,751.77	1,757,970,979.28
经营活动现金流出小计	9,622,966,257.28	9,882,462,773.03
经营活动产生的现金流量净额	587,445,145.41	-2,773,637,190.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	56,080,000	301,251,529.2
取得投资收益收到的现金	22,795,686.52	46,659,307.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,229,345.48	120
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,743,200	
收到其他与投资活动有关的现金	4,539,018,354.67	4,629,658,611.11
投资活动现金流入小计	4,637,866,586.67	4,977,569,567.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	182,062,670.66	266,007,772.33
投资支付的现金	2,037,479,375	677,744,533.55
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	988,478,744.47	
支付其他与投资活动有关的现金	4,214,816,745.05	4,908,691,513.97

投资活动现金流出小计	7,422,837,535.18	5,852,443,819.85
投资活动产生的现金流量净额	-2,784,970,948.51	-874,874,251.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	509,900,000	1,835,360,038.51
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	19,706,785,485.63	18,369,156,000
收到其他与筹资活动有关的现金	93,212,677.82	
筹资活动现金流入小计	20,309,898,163.45	20,204,516,038.51
偿还债务支付的现金	12,348,268,307.24	14,114,944,778.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,224,105,545.77	1,242,860,385.28
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	128,028,503.98	420,745,545.81
筹资活动现金流出小计	13,700,402,356.99	15,778,550,709.33
筹资活动产生的现金流量净额	6,609,495,806.46	4,425,965,329.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	398,801.69	
五、现金及现金等价物净增加额	4,412,368,805.05	777,453,886.88
加：期初现金及现金等价物余额	10,132,905,966.01	9,355,452,079.13
六、期末现金及现金等价物余额	14,545,274,771.06	10,132,905,966.01

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,104,348,217.04	2,623,124,661.71
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	1,082,002,282.83	4,393,376,446.23
经营活动现金流入小计	7,186,350,499.87	7,016,501,107.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,916,671,328.79	3,360,318,969.6
支付给职工以及为职工支付的现金	97,009,848.86	113,813,124.56
支付的各项税费	1,247,090,570.62	484,391,765.18
支付其他与经营活动有关的现金	2,527,934,421.43	6,735,468,978.2
经营活动现金流出小计	5,788,706,169.7	10,693,992,837.54
经营活动产生的现金流量净额	1,397,644,330.17	-3,677,491,729.6
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,200,000	301,200,000
取得投资收益收到的现金	149,887,615.33	41,332,394.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,150,900,000	850,000,000
投资活动现金流入小计	1,301,987,615.33	1,192,532,394.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,979,637.57	96,480,667.95
投资支付的现金	2,530,278,041	741,664,533.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,130,940,000	
支付其他与投资活动有关的现金	2,626,492,294.43	1,581,723,187.32
投资活动现金流出小计	6,371,689,973	2,419,868,388.82
投资活动产生的现金流量净额	-5,069,702,357.67	-1,227,335,994.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	500,000,000	1,429,447,431.71
取得借款收到的现金	18,200,575,000	19,186,856,000

收到其他与筹资活动有关的现金	93,212,677.82	
筹资活动现金流入小计	18,793,787,677.82	20,616,303,431.71
偿还债务支付的现金	13,210,506,539.83	13,690,477,541.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,114,742,887.75	1,143,663,521.1
支付其他与筹资活动有关的现金	119,962,024.15	44,945,072.22
筹资活动现金流出小计	14,445,211,451.73	14,879,086,135.06
筹资活动产生的现金流量净额	4,348,576,226.09	5,737,217,296.65
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	676,518,198.59	832,389,572.78
加：期初现金及现金等价物余额	7,049,920,747.48	6,217,531,174.7
六、期末现金及现金等价物余额	7,726,438,946.07	7,049,920,747.48

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市特区建设发展集团有限公司
具体地址	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼
查阅网站	www.szse.cn

(本页无正文，为《深圳市特区建设发展集团有限公司公司债券年度报告(2022年)》盖章页)

深圳市特区建设发展集团有限公司

2023年4月27日



附件一、发行人财务报告

深圳市特区建设发展集团有限公司 审计报告

亚会审字（2023）第 01610040 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年三月三十一日



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码：京2341NMZJRR



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-4
财务报表	5-14
合并资产负债表	5-6
合并利润表	7
合并现金流量表	8
合并所有者权益变动表	9-10
资产负债表	11-12
利润表	13
现金流量表	14
所有者权益变动表	15-16
财务报表附注	17-127





审计报告

亚会审字(2023)第01610040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“特区建发公司”)财务报表,包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表,2022年度的合并及公司利润表、合并及公司合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表、2022年12月31日的合并及公司资产减值准备情况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公司2022年12月31日合并及公司的财务状况以及2022年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

(一) 存货的减值

1、事项描述

如财务报表附注八(六)所示,截至2022年12月31日,特区建发公司存货账面余额3,719,889.22万元,占流动资产比例为48.79%,占资产总额为31.35%,存货跌价准备8.26万元。存货期末账面价值的确认需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期可变现净值,运用重大会计估计和判断,且存货对于财务报表具有重要性,因此,我们将存货的减值认定为关键审计事项。



2、审计应对

针对存货的减值，我们执行的审计程序主要有：

- ① 了解和评价管理层与存货减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 将管理层确定可变现净值时的估计售价、销售费用等数据进行测算并与实际数据进行核对，以评价管理层在确定存货可变现净值时做出的判断是否合理；
- ③ 对开发成本项目进行实地走访，与项目建设管理人员进行访谈，了解开发成本项目的工程进度及现场开工状况；

四、管理层和治理层对财务报表的责任

特区建发公司管理层（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公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特区建发公司、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公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能



导致对特区建发公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致特区建发公司不能持续经营。

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

（六）就特区建发公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



[本页无正文，为深圳市特区建设发展集团有限公司审计报告签字盖章页]



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月三十一日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	14,580,094,271.06	10,167,725,466.01
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八（二）	15,199,400.00	8,977,000.00
应收账款	八（三）	2,742,774,564.41	2,052,454,431.41
应收款项融资			
预付款项	八（四）	1,948,479,848.57	572,527,365.67
应收资金集中管理款			
其他应收款	八（五）	17,950,381,311.85	15,527,643,336.65
其中：应收股利		531,651.21	
存货	八（六）	37,198,892,183.38	39,911,840,435.35
合同资产	八（七）		6,996,821.08
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八（八）	1,809,125,439.63	3,625,670,853.14
流动资产合计		76,244,947,018.90	71,873,835,709.31
非流动资产：			
债权投资	八（九）	300,000,000.00	200,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	八（十）	10,049,294,331.02	364,796,062.71
其他权益工具投资	八（十一）	997,139,982.82	1,026,073,622.41
其他非流动金融资产	八（十二）	1,076,823,066.58	919,560,214.41
投资性房地产	八（十三）	14,006,958,272.45	10,795,667,434.93
固定资产	八（十四）	536,564,739.28	323,571,178.62
其中：固定资产原价		682,634,860.04	473,897,259.88
累计折旧		146,070,120.76	150,326,081.26
固定资产减值准备			
在建工程	八（十五）	2,418,464,228.81	2,092,119,076.17
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八（十六）	340,878,690.37	144,028,677.82
无形资产	八（十七）	158,279,469.30	164,787,972.51
开发支出			
商誉	八（十八）	797,383,532.39	
长期待摊费用	八（十九）	161,357,801.10	201,847,838.65
递延所得税资产	八（二十）	308,883,873.10	21,100,272.53
其他非流动资产	八（二十一）	11,256,841,063.78	11,238,435,673.80
非流动资产合计		42,408,869,051.00	27,491,988,024.56
资产总计		118,653,816,069.90	99,365,823,733.87

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	八(二十二)	3,639,245,700.00	3,612,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八(二十三)	3,878,240,195.48	4,102,636,944.79
预收款项	八(二十四)	13,409,811.25	81,641,556.82
合同负债	八(二十五)	5,583,724,258.52	2,983,307,510.44
应付职工薪酬	八(二十六)	584,021,651.34	603,849,609.22
应交税费	八(二十七)	1,139,348,490.26	1,808,713,383.70
其他应付款	八(二十八)	2,146,742,367.54	1,345,582,171.58
其中: 应付股利		253,282,916.15	168,934.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八(二十九)	8,209,783,826.48	4,419,894,455.51
其他流动负债	八(三十)	2,378,214,659.58	1,948,892,421.17
流动负债合计		27,572,730,960.45	20,907,018,053.23
非流动负债:			
长期借款	八(三十一)	20,558,033,072.42	17,453,008,170.78
应付债券	八(三十二)	6,994,094,211.36	6,692,504,943.36
租赁负债	八(三十三)	312,597,132.40	124,199,497.18
长期应付款	八(三十四)	10,106,515,198.84	9,540,426,236.11
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八(三十五)	1,986,241,182.18	1,794,908,860.92
递延所得税负债	八(二十)	2,029,702.18	806,355.26
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		39,959,510,499.38	35,605,854,063.61
负债合计		67,532,241,459.83	56,512,872,116.84
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八(三十六)	34,801,640,000.00	33,659,360,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八(三十七)	3,171,751,102.65	3,814,031,102.65
减: 库存股			
其他综合收益		517,378,243.71	174,733,476.68
其中: 外币报表折算差额	八(五十二)	406,190,158.67	
专项储备			
盈余公积	八(三十八)	147,489,826.74	147,489,826.74
其中: 法定公积金		147,489,826.74	
任意公积金			
未分配利润	八(三十九)	6,756,453,009.45	-314,169,063.35
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		45,394,712,182.55	37,481,445,342.72
*少数股东权益		5,726,862,427.52	5,371,506,274.31
所有者权益(或股东权益)合计		51,121,574,610.07	42,852,951,617.03
负债和所有者权益(或股东权益)总计		118,653,816,069.90	99,365,823,733.87

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2022年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		5,402,200,287.02	4,635,960,706.49
其中：营业收入	八（四十一）	5,402,200,287.02	4,635,960,706.49
二、营业总成本		5,446,628,865.05	4,441,059,147.23
其中：营业成本	八（四十一）	3,555,960,524.09	2,445,334,481.91
税金及附加	八（四十一）	451,107,766.79	770,966,992.22
销售费用	八（四十二）	58,455,334.20	76,939,029.01
管理费用	八（四十二）	452,293,916.97	482,185,953.33
研发费用	八（四十二）	77,401,576.99	60,901,794.52
财务费用	八（四十二）	851,409,746.01	604,730,896.24
其中：利息费用		964,813,475.50	698,156,437.21
利息收入		127,603,630.47	99,932,743.99
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	八（四十三）	176,309,182.20	50,000,108.53
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十四）	-433,896,640.93	90,214,587.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-509,302,550.01	3,845,454.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（四十五）	-4,747,147.82	-5,408,367.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十六）	-7,840,186.50	-8,657,332.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十七）	-82,629.03	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十八）	47,845,187.53	-32,285.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-266,840,812.58	321,018,269.99
加：营业外收入	八（四十九）	7,726,673,758.64	13,561,559.26
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（五十）	4,204,520.68	58,860,913.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,455,628,425.38	275,718,916.17
减：所得税费用	八（五十一）	158,114,191.48	286,707,118.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,297,514,233.90	-10,988,202.51
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		7,070,622,072.80	-43,917,516.60
*少数股东损益		226,892,161.10	32,929,314.09
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		7,297,514,233.90	-10,988,202.51
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		342,436,152.23	34,907,453.97
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（五十二）	342,644,767.03	34,717,106.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-63,545,391.64	34,717,106.40
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		130,033.30	
3、其他权益工具投资公允价值变动		-63,675,424.94	34,717,106.40
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		406,190,158.67	
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
☆3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额	八（五十三）	406,190,158.67	
9、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-208,614.80	190,347.57
七、综合收益总额		7,639,950,386.13	23,919,251.46
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,413,266,839.83	-9,200,410.20
*归属于少数股东的综合收益总额		226,683,546.30	33,119,661.66
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

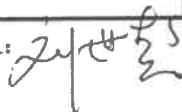
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		8,084,333,132.64	5,166,643,004.12
收到的税费返还		168,846,142.59	138,707,534.48
收到其他与经营活动有关的现金		1,957,232,127.46	1,803,475,044.02
经营活动现金流入小计		10,210,411,402.69	7,108,825,582.62
购买商品、接受劳务支付的现金		4,944,228,364.86	6,318,748,883.24
支付给职工及为职工支付的现金		1,079,171,964.32	993,436,864.27
支付的各项税费		1,935,000,176.33	812,306,046.24
支付其他与经营活动有关的现金		1,664,565,751.77	1,757,970,979.28
经营活动现金流出小计		9,622,966,257.28	9,882,462,773.03
经营活动产生的现金流量净额	八（五十五）	587,445,145.41	-2,773,637,190.41
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		56,080,000.00	301,251,529.20
取得投资收益收到的现金		22,795,686.52	46,659,307.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,229,345.48	120.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,743,200.00	
收到其他与投资活动有关的现金		4,539,018,354.67	4,629,658,611.11
投资活动现金流入小计		4,637,866,586.67	4,977,569,567.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		182,062,670.66	266,007,772.33
投资支付的现金		2,037,479,375.00	677,744,533.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		988,478,744.47	
支付其他与投资活动有关的现金		4,214,816,745.05	4,908,691,513.97
投资活动现金流出小计		7,422,837,535.18	5,852,443,819.85
投资活动产生的现金流量净额		-2,784,970,948.51	-874,874,251.89
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		509,900,000.00	1,835,360,038.51
取得借款收到的现金		19,706,785,485.63	18,369,156,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		93,212,677.82	
筹资活动现金流入小计		20,309,898,163.45	20,204,516,038.51
偿还债务支付的现金		12,348,268,307.24	14,114,944,778.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,224,105,545.77	1,242,860,385.28
支付其他与筹资活动有关的现金		128,028,503.98	420,745,545.81
筹资活动现金流出小计		13,700,402,356.99	15,778,550,709.33
筹资活动产生的现金流量净额		6,609,495,806.46	4,425,965,329.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		398,801.69	
五、现金及现金等价物净增加额	八（五十五）	4,412,368,805.05	777,453,886.88
加：期初现金及现金等价物余额	八（五十五）	10,132,905,966.01	9,355,452,079.13
六、期末现金及现金等价物余额	八（五十五）	14,545,274,771.06	10,132,905,966.01

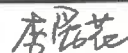
单位负责人：



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

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额													
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益		盈余公积	△一般风险准备	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	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	33,659,360,000.00				3,814,031,102.65			174,733,476.68	147,489,826.74		-462,404,318.26	37,333,210,087.81	5,371,506,274.31	42,704,716,362.12
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	33,659,360,000.00				3,814,031,102.65			174,733,476.68	147,489,826.74		148,235,254.91	37,481,445,342.72	5,371,506,274.31	42,852,951,617.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,142,280,000.00				-642,280,000.00			342,644,767.03			-314,169,063.35	7,913,266,830.83	355,356,157.21	8,268,622,993.04
(一) 综合收益总额								342,644,767.03			7,070,622,072.80	7,413,266,839.83	226,892,161.10	7,640,159,000.93
1、所有者投入和减少资本	500,000,000.00											500,000,000.00	168,463,992.11	668,463,992.11
2、所有者投入的普通股	500,000,000.00											500,000,000.00	9,900,000.00	509,900,000.00
3、其他权益工具持有者投入资本														
4、股份支付计入所有者权益的金额														
5、其他														
6、其他														
(二) 专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2、对所有者（或股东）的分配														
3、其他														
4、其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）	642,280,000.00				-642,280,000.00									
2、盈余公积转增资本（或股本）	642,280,000.00				-642,280,000.00									
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
四、本年年末余额	34,801,640,000.00				3,171,751,102.65			517,378,243.71	147,489,826.74		6,756,453,099.45	45,394,712,182.55	5,726,862,427.52	51,121,574,610.07

主要会计工作负责人：刘世军

会计机构负责人：李居花

李居花

刘世军

单位负责人：李居花





合并所有者权益变动表 (续)

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	归属母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	33,509,360.00				3,811,118.57			143,465,136.92	147,489,826.74		-343,146,684.82	37,268,286,847.41	5,131,505,114.20	42,399,791,961.61
加：会计政策变更							-3,448,766.64				-692,175.82	-4,140,942.46	-62,521.85	-4,203,464.31
前期差错更正											-61,085,922.70	-61,085,922.70	3,605,465.76	-59,480,456.94
其他														
二、本年年初余额	33,509,360.00				3,811,118,568.57			140,016,370.28	147,489,826.74		-404,924,783.34	37,203,059,982.25	5,133,048,058.11	42,336,168,041.36
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	150,000,000.00				2,912,534.08		34,717,106.40	34,717,106.40			90,755,719.99	278,385,360.47	238,458,216.20	516,843,576.67
(一) 综合收益总额											90,755,719.99	125,472,826.39	33,119,661.66	158,592,488.05
1. 所有者投入和减少资本														
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														
(二) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
3. 对所有者 (或股东) 的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	33,659,360.00				3,814,031,102.65			174,733,476.68	147,489,826.74		-314,169,063.35	37,481,445,342.72	5,371,506,274.31	42,852,951,617.93

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—
货币资金		7,761,258,446.07	7,084,740,247.48
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	2,033,419,760.99	1,831,550,744.87
应收款项融资			
预付款项		316,233,445.71	624,709,021.31
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二（二）	18,546,845,739.08	15,256,808,726.73
存货		25,066,235,546.86	27,478,847,527.62
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		552,584,306.64	459,569,238.38
流动资产合计		54,276,577,245.35	52,736,225,506.39
非流动资产：		—	—
债权投资		300,000,000.00	200,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	14,290,881,201.81	10,596,992,146.90
其他权益工具投资		226,619,923.34	194,012,111.07
其他非流动金融资产		1,073,826,310.40	918,567,751.65
投资性房地产		12,385,903,813.53	9,208,057,042.94
固定资产		307,217,460.95	83,365,114.23
其中：固定资产原价		343,879,252.58	108,783,776.00
累计折旧		36,661,791.63	25,418,661.77
固定资产减值准备			
在建工程		2,401,031,796.10	2,121,431,616.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		277,344,570.19	28,408,136.65
无形资产		12,980,044.81	13,107,264.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,005,187.69	14,497,014.16
递延所得税资产		3,103,749.35	3,103,749.35
其他非流动资产		11,256,703,504.15	11,238,378,975.80
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		42,542,617,562.32	34,619,920,923.39
资产总计		96,819,194,807.67	87,356,146,429.78

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		2,380,000,000.00	4,599,600,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,745,575,337.68	2,957,976,326.79
预收款项			
合同负债		4,845,449,411.57	1,259,387,810.71
应付职工薪酬		142,842,274.79	132,943,665.51
应交税费		957,654,676.74	1,722,735,990.38
其他应付款		1,042,067,918.54	693,803,976.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,066,387,209.68	4,369,974,901.65
其他流动负债		2,343,269,452.26	1,799,584,735.26
流动负债合计		22,523,246,281.26	17,536,007,406.86
非流动负债:			
长期借款		19,195,480,863.26	16,234,437,390.21
应付债券		6,994,094,211.36	6,692,504,943.36
租赁负债		261,352,433.26	18,783,094.08
长期应付款		10,106,515,198.84	9,540,426,236.11
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		900,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		36,558,342,706.72	32,486,151,663.76
负债合计		59,081,588,987.98	50,022,159,070.62
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		34,801,640,000.00	33,659,360,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,480,178,425.78	3,921,069,326.08
减: 库存股			
其他综合收益		-6,167,715.83	-5,814,361.40
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		147,489,826.74	147,489,826.74
其中: 法定公积金		147,489,826.74	147,489,826.74
任意公积金			
未分配利润		-685,534,717.00	-388,117,432.26
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		37,737,605,819.69	37,333,987,359.16
*少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		37,737,605,819.69	37,333,987,359.16
负债和所有者权益(或股东权益)总计		96,819,194,807.67	87,356,146,429.78

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2022年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	十二（四）	2,329,243,240.04	2,735,259,033.76
其中：营业收入		2,329,243,240.04	2,735,259,033.76
二、营业总成本		2,711,521,231.34	2,741,230,677.92
其中：营业成本	十二（四）	1,231,507,357.48	1,143,921,279.24
税金及附加		386,492,907.97	712,476,391.85
销售费用		104,372,206.59	77,725,209.32
管理费用		139,786,801.40	165,338,549.07
研发费用			
财务费用		849,361,957.90	641,769,248.44
其中：利息费用		867,022,601.19	652,383,744.70
利息收入		28,712,993.26	10,665,751.07
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		339,056.22	133,561.82
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	98,072,680.29	94,876,541.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		233,080.91	1,946,130.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-4,741,441.25	-5,402,656.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-278,268.15	-845,744.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-288,885,964.19	82,790,057.92
加：营业外收入		5,555,167.51	8,141,910.69
其中：政府补助			
减：营业外支出		1,672,761.43	7,592,005.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-285,003,558.11	83,339,963.26
减：所得税费用		12,413,726.63	150,943,379.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-297,417,284.74	-67,603,416.23
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-297,417,284.74	-67,603,416.23
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-297,417,284.74	-67,603,416.23
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-353,354.43	-2,424,687.86
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-353,354.43	-2,424,687.86
（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		130,033.30	
3、其他权益工具投资公允价值变动		-483,387.73	-2,424,687.86
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
☆3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-297,770,639.17	-70,028,104.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		-297,770,639.17	-70,028,104.09
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市特区建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		6,104,348,217.04	2,623,124,661.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,082,002,282.83	4,393,376,446.23
经营活动现金流入小计		7,186,350,499.87	7,016,501,107.94
购买商品、接受劳务支付的现金		1,916,671,328.79	3,360,318,969.60
支付给职工及为职工支付的现金		97,009,848.86	113,813,124.56
支付的各项税费		1,247,090,570.62	484,391,765.18
支付其他与经营活动有关的现金		2,527,934,421.43	6,735,468,978.20
经营活动现金流出小计		5,788,706,169.70	10,693,992,837.54
经营活动产生的现金流量净额	十二（六）	1,397,644,330.17	-3,677,491,729.60
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		1,200,000.00	301,200,000.00
取得投资收益收到的现金		149,887,615.33	41,332,394.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,150,900,000.00	850,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,301,987,615.33	1,192,532,394.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		83,979,637.57	96,480,667.95
投资支付的现金		2,530,278,041.00	741,664,533.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,130,940,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		2,626,492,294.43	1,581,723,187.32
投资活动现金流出小计		6,371,689,973.00	2,419,868,388.82
投资活动产生的现金流量净额		-5,069,702,357.67	-1,227,335,994.27
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	1,429,447,431.71
取得借款收到的现金		18,200,575,000.00	19,186,856,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		93,212,677.82	
筹资活动现金流入小计		18,793,787,677.82	20,616,303,431.71
偿还债务支付的现金		13,210,506,539.83	13,690,477,541.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,114,742,887.75	1,143,663,521.10
支付其他与筹资活动有关的现金		119,962,024.15	44,945,072.22
筹资活动现金流出小计		14,445,211,451.73	14,879,086,135.06
筹资活动产生的现金流量净额		4,348,576,226.09	5,737,217,296.65
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		676,518,198.59	832,389,572.78
加：期初现金及现金等价物余额		7,049,920,747.48	6,217,531,174.70
六、期末现金及现金等价物余额		7,726,438,946.07	7,049,920,747.48

单位负责人：

主管会计工作负责人：

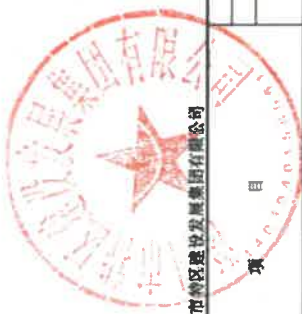
会计机构负责人：



所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元



编制单位：濮阳市濮东经济开发区建设发展集团有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		资本公积		减：库存股		其他综合收益		专项储备				盈余公积	一般风险准备	
	优先股	普通股	优先股	普通股	其他权益工具	其他	其他综合收益	其他综合收益	专项储备	未分配利润					小计
一、上年年末余额	33,659,360,000.00		3,921,099,326.09					-5,814,361.40			147,489,826.74		37,301,180,037.39		37,301,180,037.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	33,659,360,000.00		3,921,099,326.09					-5,814,361.40			147,489,826.74		37,301,180,037.39		37,301,180,037.39
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,142,280,000.00		-440,890,900.30				-353,354.43								
(一) 综合收益总额							-353,354.43								
(二) 所有者投入和减少资本															
1、所有者投入的普通股															
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入所有者权益的金额															
4、其他															
(三) 专项储备提取和使用															
1、提取专项储备															
2、使用专项储备															
(四) 利润分配															
1、提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
2、对所有者(或股东)的分配															
4、其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1、资本公积转增资本(或股本)	642,280,000.00		-642,280,000.00												
2、盈余公积转增资本(或股本)	642,280,000.00		-642,280,000.00												
3、盈余公积弥补亏损															
4、设定受益计划变动额结转留存收益															
5、其他综合收益结转留存收益															
6、其他															
四、本年年末余额	34,801,640,000.00		3,480,178,425.78					-6,167,715.83			147,489,826.74		37,373,605,819.69		37,373,605,819.69

会计机构负责人：李留花

主管会计工作负责人：李留花

单位负责人：李留花





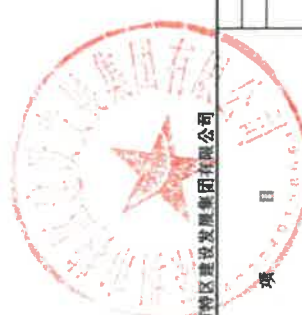
所有者权益变动表 (续)

2022年度

金额单位：人民币元

项	上年金额												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	33,509,360,000.00				3,918,156,792.00			-3,389,673.54	147,489,826.74		-253,782,621.49	37,321,223,997.25	37,321,223,997.25
加：会计政策变更											-258,165.08	-3,647,838.62	-3,647,838.62
前期差错更正											-66,473,229.46	-66,473,229.46	-66,473,229.46
其他													
二、本年初余额	33,509,360,000.00				3,918,156,792.00			-3,389,673.54	147,489,826.74		-320,514,016.03	37,251,102,929.17	37,251,102,929.17
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	150,000,000.00				2,912,534.08		-2,424,687.86	-2,424,687.86			-67,603,416.23	82,884,429.99	82,884,429.99
(一) 综合收益总额	150,000,000.00				2,912,534.08		-2,424,687.86	-2,424,687.86			-67,603,416.23	-70,028,104.09	-70,028,104.09
(二) 所有者投入的普通股	150,000,000.00											152,912,534.08	152,912,534.08
1、所有者投入的普通股	150,000,000.00											150,000,000.00	150,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
(三) 专项储备提取和使用												2,912,534.08	2,912,534.08
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
(四) 利润分配													
1、提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2、对所有者(或股东)的分配													
4、其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本(或股本)													
2、盈余公积转增资本(或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
四、本年年末余额	33,659,360,000.00				6,830,726.08		-5,814,361.40	-5,814,361.40	147,489,826.74		-388,117,432.26	37,333,987,359.16	37,333,987,359.16

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

2022年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

深圳市特区建设发展集团有限公司以下简称“本公司”或“特区建发公司”，深圳市特区建设发展集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 公司概况

本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。

2021 年 4 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资本投入的批复》，文件号：深国资委函〔2021〕126 号，深圳市国资委向本公司增加注册资本金 150,000,000.00 元，该笔资金由财政统筹安排，专用于海洋新兴产业基地项目。

2022 年 3 月 25 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〔2022〕112 号，深圳市国资委向本公司增加注册资本金 100,000,000.00 元，该笔资金由财政统筹安排，专用于海洋新兴产业基地项目。



2022 年 9 月 23 日，根据《深圳市国资委关于深圳特区建设发展集团有限公司申请土地作价出资款转增注册资本金的批复》，文件号深国资委函〔2022〕430 号，深圳市国资委同意将融悦大厦土地作价出资款 6.4228 亿元人民币转增为注册资本本金。

2022 年 12 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注册资本金的批复》，文件号：深国资委函〔2022〕596 号，深圳市国资委决定向公司增加注册本金 400,000,000.00 元。

截止资产负债表日实收资本增加至 34,801,640,000.00 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、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）编制。

三、 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、完整地反映了本公司及本集团 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的



减值准备。

（四） 企业合并

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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

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（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”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四、（十五）“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）。

（五） 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。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

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，本集团开始将其纳入合并



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期初数。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期初数和对比数。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】，其自合并当期期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，子公司与本公司拟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。

本集团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期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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团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”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、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。

（六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布



的当日外汇牌价的中间价，下同）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分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）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

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；所有者权益类项目除“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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年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所有者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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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当期平均汇率折算。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。

在处置本集团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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。



如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其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。

（九） 金融工具

在本集团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。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1） 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。



信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：账龄组合、无风险组合。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

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的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该



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

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

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

本集团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（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。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的



交易费用从权益中扣减。

此类公司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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十） 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	相同账龄的商业承兑汇票具有类似的信用风险特征

（十一） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：关联方往来组合	应收关联方企业款项不能收回的风险极低
组合 2：账龄组合	相同账龄的应收账款项具有类似的信用风险特征

2、 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：关联方往来组合	应收关联方企业款项不能收回的风险极低
组合 2：账龄组合	相同账龄的应收账款项具有类似的信用风险特征

（十二） 存货

1、 存货的分类

本集团公司存货分为原材料、自制半成品及在产品（包含开发成本）、库存商品（包含开发产品）、周转材料等。



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。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；包装物于领用时按一次转销法摊销。

（十三） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十四） 长期股权投资



本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

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,分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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,本集团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不一致的，按照本集团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的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。

（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，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

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



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

本集团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。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十三）“非流动非金融资产减值”。



（十五） 投资性房地产

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

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、二十三“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（十六） 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	5-50	4-10	1.80-19.20
机器设备	年限平均法	4-18	0-10	5.00-25.00
电子设备	年限平均法	3	5	31.66
运输设备	年限平均法	5-12	0-10	7.50-20.00
其他设备	年限平均法	3-5	0-10	18.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本



集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十三)“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出,在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十七) 在建工程

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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十三)“非流动非金融资产减值”。

(十八) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计



入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十九） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、 无形资产的摊销

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

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

3、 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生



产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十三)“非流动非金融资产减值”。

(二十) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活



跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十二） 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十三） 职工薪酬

本集团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。本集团在职工为本集团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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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与上述辞退福利相同的原则处理。本集团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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十四） 股份支付

1、 股份支付的类别

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1） 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额【在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用】，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2） 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、 确认可行权权益工具最佳估计的依据



在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

（二十五） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十六） 预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

（二十七） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2） 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。



本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十八）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

（二十八） 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

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：公司与客户之间的提供服务合同主要为工程设计等履约义务，由于公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。-

（二十九） 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：
①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的



剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十） 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。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（三十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

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



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

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

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

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

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及



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

（三十二） 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2） 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3） 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或



其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3、 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13号）适用范围和条件的（即，由新冠肺炎疫情直接引发；减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让均按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）规定的简化方法处理。具体如下：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁



收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

（三十三） 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括其他权益工具投资、其他非流动金融资产。

2、 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。



（三十四） 资产证券化业务

本公司将部分持有的物业（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及对该实体行使控制权的程度：

- 1、当已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，终止确认该金融资产；
- 2、当保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，继续确认该金融资产；

如并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。



五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期收入-设计服务收入会计政策发生变更，设计服务收入的确认由原来的完工比例法变更为按照合同约定的结算比例确认收入。

以下会计政策变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：万元

报表项目	合并报表		
	2021 年 12 月 31 日 (变更前)	会计政策变更影响 数	2022 年 1 月 1 日 (变 更后) 金额
应收账款	191,620.94	13,624.51	205,245.44
合同负债	323,693.51	-25,362.76	298,330.75
主营业务收入	458,601.74	4,994.33	463,596.07
其他流动负债	194,585.33	303.91	194,889.24
预付账款	53,633.64	3,619.10	57,252.74
主营业务成本	242,620.49	1,780.11	244,400.60
应付账款	402,757.01	7,506.69	410,263.69
管理费用	7,453.73	779.68	8,233.41
销售费用	47,431.43	240.17	47,671.60
研发费用	5,900.63	189.54	6,090.18
应付职工薪酬	41,418.48	18,966.48	60,384.96
以前年度损益调整	-40,492.48	13,824.46	-26,668.02

(二) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更。

(三) 重要前期差错更正

以下为前期差错更正对 2022 年 1 月 1 日财务报表各科目的影响

单位：万元



会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
更正子公司使用权资产及租赁负债	主营业务成本	-31.19
	使用权资产	3,842.68
	一年内到期的非流动负债	-2,951.16
	租赁负债	6,583.24
	以前年度损益调整	179.41
更正理财产品利息调整	应收利息	-591.26
	其他流动资产	54.40
	以前年度损益调整	24.64
	财务费用	-1,511.09
	投资收益	-2,023.31
更正递延收益摊销	递延收益	979.41
	以前年度损益调整	975.49
	其他收益	177.11
	营业外收入	-173.19
更正子公司往来	其他应收款	1,067.50
	以前年度损益调整	891.02
	其他应付款	1,958.52
更正子公司投资收益	长期股权投资	-15.89
	以前年度损益调整	15.89
更正长期待摊费用摊销	主营业务成本	164.04
	管理费用	7.49
	长期待摊费用	564.78
	以前年度损益调整	736.31
更正子公司企业所得税	以前年度损益调整	1,316.78
	应交税费	1,316.78
更正子公司递延所得税资产	递延所得税资产	-808.01
	应交税费	-148.65
	其他流动资产	659.36



(四) 会计政策变更、会计估计变更以及前期差错更正对报表的合并影响

报表项目	合并报表			
	2021 年 12 月 31 日 (变更前)	会计政策变更影响数	前期差错更正影响数	2022 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
应收账款	191,620.94	13,624.51		205,245.44
预付款项	53,633.64	3,619.10		57,252.74
其他应收款	1,552,288.10	-	476.24	1,552,764.33
其他流动资产	361,853.33	-	713.75	362,567.09
长期股权投资	36,495.50	-	-15.89	36,479.61
使用权资产	10,560.18	-	3,842.68	14,402.87
长期待摊费用	19,620.00	-	564.78	20,184.78
递延所得税资产	2,918.03	-	-808.01	2,110.03
应付账款	402,757.01	7,506.69	-	410,263.69
合同负债	323,693.51	-25,362.76	-	298,330.75
应付职工薪酬	41,418.48	18,966.48	-	60,384.96
应交税费	179,703.21	-	1,168.13	180,871.34
其他应付款	132,599.70	-	1,958.52	134,558.22
其他流动负债	194,585.33	303.91	-	194,889.24
一年内到期的非流动负债	442,255.16	-	-265.72	441,989.45
租赁负债	8,522.15	-	3,897.80	12,419.95
递延收益	180,470.30	-	-979.41	179,490.89
营业收入	458,601.74	4,994.33	-	463,596.07
营业成本	242,620.49	1,780.11	132.85	244,533.45
销售费用	7,453.73	240.17	-	7,693.90
管理费用	47,431.43	779.68	7.49	48,218.60
研发费用	5,900.63	189.54	-	6,090.18
财务费用	61,984.18	-	-1,511.09	60,473.09
其他收益	4,822.90	-	177.11	5,000.01



报表项目	合并报表			
	2021年12月31日 (变更前)	会计政策变更影响数	前期差错更正影响数	2022年1月1日 (变更后) 金额
投资收益	11,044.77	-	-2,023.31	9,021.46
营业外收入	1,529.34	-	-173.19	1,356.16
以前年度损益调整	-40,492.48	13,824.46	-357.13	-27,025.15

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5%、7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	以房产原值的70%为计税依据	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
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) 税收优惠及批文

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2022年12月19日获得《高新技术企业》证书，证书编号：GR202244206984，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%。

子公司深圳中冶管廊科技发展有限公司于2021年12月23日获得《高新技术企业》证书，证书编号：GR202144202283，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%。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额(万 元)	取得方式
1	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司(简称“城规院公司”)	一级	境内非金融子公司	深圳市	深圳市	区域和城市规划设计及咨询等	12,000.00	50	50	32,580.91	市国资委 无偿划转
2	广东深河产业投资开发有限公司(简称“深河公司”)	二级	境内非金融子公司	河源市	河源市	实业投资、开发建设园区及土地、房地产开发	218,000.00	60	60	180,000.00	投资设立
3	广东特建发东部投资有限公司(简称“东部投资”)	二级	境内非金融子公司	汕尾市	汕尾市	土地开发,市政基础设施投资、建设和经营等	20,000.00	100	100	131,611.57	投资设立
4	深圳中冶管廊科技发展有限公司(简称“中冶管廊”)	二级	境内非金融子公司	深圳市	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;	5,000.00	60	60	2,957.07	市国资委 无偿划转
5	深圳市特区建发科技园区发展有限公司(简称“科技园区”)	二级	境内非金融子公司	深圳市	深圳市	科技园区及基础设施建设投 资;建筑工程设计、管理;物 业租赁及销售代理;物业管理;	2,680.00	100	100	2,680.00	投资设立
6	深圳市特区建发投资发展有限公司(简称“投资公司”)	二级	境内非金融子公司	深圳市	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;	255,380.00	100	100	255,380.00	投资设立



7	四川深广合作产业投资开发有限公司(简称“四川深广”)	二级	境内非金融子企业	广安市	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; 营、租赁; 物业管理;	145,849.50	51	51	100,000.00	投资设立
8	深圳市特区建发海洋产业发展有限公司(简称“海洋公司”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	海洋产业园区及基础设施建设投资; 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。	2,680.00	100	100	2,680.00	投资设立
9	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”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	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。	23,000.00	100	100	23,000.00	投资设立
10	深圳市特区建发环境科技有限公司(简称“环境科技”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	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	11,501.00	100	100	15,972.68	投资设立
11	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”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	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	30,000.00	51	51	15,300.00	投资设立
12	深圳(哈尔滨)产业园投资开发有限公司(简称“深哈公司”)	二级	境内非金融子企业	哈尔滨市	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	392,157.00	2.55	2.55	10,000.00	投资设立



13	深圳市信息管线有限公司 (简称“管线公司”)	二级	境内非金融企业	深圳市	深圳市	深圳市	投资、出租、销售、维护和管 理通信管道及通信管道施工	40,000.00	100	100	50,361.53	深圳市国资委无偿 划转
14	深圳市特区建设智慧交通 投资合伙企业(有限合伙) (简称“智慧交通”)	二级	境内非金融企业	深圳市	深圳市	智慧交通产业投资		65,000.00	100	98.46	64,000.00	投资设立
15	深圳市特建发亚商私募股 权投资基金管理有限公司 (简称“亚商私募”)	二级	境内非金融企业	深圳市	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		400.00	51.00	51.00	204.00	投资设立
16	深圳海博会有限公司(简称 “海博会”)	二级	境内非金融企业	深圳市	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 等。		1,500.00	100	100	1,500.00	投资设立
17	深圳市海科达咨询有限公 司(简称“海科达”)	二级	境内非金融企业	深圳市	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。		221,357.10	100	100	221,456.63	非同一控 制下的企 业合并
18	深圳市特区建设交通投资 有限公司(简称“交通投 资”)	二级	境内非金融企业	深圳市	深圳市	以自有资金从事投资活动		179,350.00	100	100	179,350.00	投资设立
19	特区建设发展国际(香港) 有限公司(简称“香港公 司”)	二级	境外子企 业	香港	香港	投融资业务、基础设施建设		3,200.00	100	100	3,200.00	投资设立



20	深圳第一亚太物业管理有限公司(简称“第一亚太”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	深圳市	物业管理;家政服务;园林绿化;清洁服务;等物业业相关服务	5,000.00	50	50	125,660.00	非同一控制下的企业合并
21	深圳市海创产业园区投资有限公司(简称“海创公司”)	二级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	深圳市	自有房地产经营活动;土地使用权租赁;住房租赁;租赁服务		100	100		投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
1	深圳(哈尔滨)产业园投资开发有限公司	2.55	2.55	392,157.00	10,000.00	二级	与其他股东签订一致行动协议达到控制

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	深圳市盐田港商业管理有限公司	100%	100%	100	100	二级	公司由深圳市盐田港集团有限公司进行管理本公司不具有控制权



(四) 重要非全资子公司情况

1、主要财务信息

单位：人民币万元

项目	本年数										上年数			
	城规院公 司	深河公司	四川深广	基金管 理公司	深哈公司	第一亚太	城规院公 司	深河公司	四川深广	基金管 理公司	深哈公司	四川深广	基金管 理公司	深哈公司
流动资产	135,932.95	153,126.44	292,605.22	27,390.78	567,213.16	108,223.55	150,966.44	150,362.87	303,812.50	27,955.83	621,409.64	27,955.83	621,409.64	
非流动资产	19,502.21	76,539.60	35,263.61	4,347.05	103,159.57	294.83	22,577.24	82,599.66	37,598.64	3,476.87	81,185.41	3,476.87	81,185.41	
资产合计	155,435.16	229,666.04	327,868.83	31,737.82	670,372.73	108,518.38	173,543.68	232,962.54	341,411.14	31,432.70	702,595.05	31,432.70	702,595.05	
流动负债	77,116.32	4,346.93	63,583.53	1,238.63	145,598.55	76,763.86	93,531.81	7,883.02	59,879.69	1,084.43	221,150.99	1,084.43	221,150.99	
非流动负债	8,270.29		141,114.09	24.82	120,567.63		10,542.95		166,196.07	121.64	88,688.63	121.64	88,688.63	
负债合计	85,386.62	4,346.93	204,697.63	1,263.44	266,166.18	76,763.86	104,074.77	7,883.02	226,075.76	1,206.07	309,839.62	1,206.07	309,839.62	
营业收入	87,270.91	2,993.17	13,574.27	1,872.63	86,012.59	84,092.27	77,593.77	3,172.97	19,930.34	1,593.20	281.93	1,593.20	281.93	
净利润	8,579.62	239.59	7,835.83	383.27	11,451.13	21,132.31	7,339.14	-41.82	-17,930.57	744.76	3,714.40	744.76	3,714.40	
综合收益总额	8,579.62	239.59	7,835.83	247.51	11,451.13	21,132.31	7,339.14	-41.82	-17,930.57	846.35	3,714.40	846.35	3,714.40	
经营活动现金流量	1,856.02	-1,687.82	15,598.43	579.41	-37,489.78	-41,870.69	14,905.88	-5,308.90	-16,420.25	-1,085.13	4,888.25	-1,085.13	4,888.25	



(五) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	深圳市特区建发交通投资有限公司	1,793,503,366.51	3,366.51	合并范围内的子公司
2	特区建设发展国际(香港)有限公司	8,021,222,147.81	7,583,031,989.14	合并范围内的子公司
3	深圳市海创产业园区投资有限公司	-949.94	-949.94	合并范围内的子公司
4	深圳第一亚太物业管理有限公司	317,545,213.82	211,323,111.38	合并范围内的子公司
5	深圳市东启建设工程有限公司	20,095,554.79	95,554.79	合并范围内的孙公司
6	深圳市特区建发智玻蓝芯科技有限公司	30,411,559.23	411,559.23	合并范围内的孙公司
7	深圳市臻华投资开发有限公司			合并范围内的孙公司
8	深圳市深基鹏程投资发展有限公司	10,028,433.34	28,433.34	合并范围内的孙公司
9	特区建设发展投资控股股份有限公司	7,613,494,046.18	8,019,377,388.22	合并范围内的孙公司

(六) 本年发生的非同一控制下企业合并情况



公司名称	购买日	购买日确定依据	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至年末被购买方的净利润	
				金额	确定方法		金额	确定方法		
深圳市东启建设工程有限公司	2022年6月30日	注(1)①	0.00	0.00	注(1)②	21,000,000.00	21,000,000.00	注(1)③	4,859,244.45	95,554.79
深圳第一亚太物业管理有限公司	2022-12-31	注(2)①	317,545,213.82	317,545,213.82	注(2)②	1,256,600,000.00	776,383,532.39	注(2)③		

注：(1)①、购买日确定依据：a、公司2022年6月30日经过董事会决议通过；b、公司2022年6月30日签订股权转让协议；c、2022年6月6日办理了股权的工商变更并控制被购买方的财务和经营决策；d、2022年7月7日支付了1890万元即90%的股权款。基于以上认定购买日为2022年6月30日。

②、可辨认净资产公允价值的确定，按照资产基础法确认可辨认净资产公允价值为0元。

③、商誉为本公司交易对价(21,000,000.00元)减去可辨认净资产公允价值的持有份额(0元)等于21,000,000.00元。

(2)①、购买日确定依据：a、公司2022年7月15日经过董事会决议通过；b、公司2022年7月签订了股权转让协议；c、分别于2022年7月15日、2022年8月1日分别支付了7.5亿和3.7亿合计90%的股权款；d、2022年12月23日办理了股权的工商变更并控制被购买方的财务和经营决策；基于以上认定购买日为2022年12月31日。

②、可辨认净资产公允价值的确定，按照资产基础法确认可辨认净资产公允价值为317,545,213.82元。

③商誉为本公司交易对价(1,256,600,000.00元)减去可辨认净资产公允价值的持有份额(317,545,213.82*50%=158,772,606.91元)在减去合并范围内的调整(321,443,860.70元)等于776,383,532.39元。



八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2022年1月1日，“年末”指2022年12月31日，“上年”指2021年度，“本年”指2022年度。

（一）货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	258,769.03	67,514.10
银行存款	14,536,138,908.56	10,127,495,102.30
其他货币资金	43,696,593.47	40,162,849.61
合计	14,580,094,271.06	10,167,725,466.01

注：被抵押、质押等所有权受到限制的货币资金情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

（二）应收票据

1、应收票据分类

种类	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	14,203,400.00		14,203,400.00	2,270,000.00		2,270,000.00
商业承兑汇票	996,000.00		996,000.00	6,707,000.00		6,707,000.00
合计	15,199,400.00		15,199,400.00	8,977,000.00		8,977,000.00

（三）应收账款

1、应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	901,360,571.56	12,268,047.01	201,307,142.98	
1至2年	134,564,235.35	2,082,771.07	1,835,416,046.05	802,868.07
2至3年	1,707,642,009.71	3,665,326.12	10,953,896.85	2,304,693.60
3年以上	27,251,064.66	10,027,172.67	20,500,924.95	12,616,017.75
合计	2,770,817,881.28	28,043,316.87	2,068,178,010.83	15,723,579.42



(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,728,872,926.81	62.40	7,141,020.75	0.41	1,721,731,906.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,041,944,954.47	37.60	20,902,296.12	2.01	1,021,042,658.35
其中：账龄组合	687,970,839.47	24.83	20,902,296.12	3.04	667,068,543.35
关联方往来组合	353,974,115.00	12.78			353,974,115.00
合计	2,770,817,881.28	—	28,043,316.87	—	2,742,774,564.41

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,706,082,450.23	82.49		-	1,706,082,450.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	362,095,560.60	17.51	15,723,579.42	4.34	346,371,981.18
其中：账龄组合	360,996,378.57	17.45	15,723,579.42	4.36	345,272,799.15
关联方往来组合	1,099,182.03	0.05			1,099,182.03
合计	2,068,178,010.83	—	15,723,579.42	—	2,052,454,431.41



2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市财政委员会	1,706,082,450.23	0.00	0.00	信用风险较低
深汕特别合作区管理委员会	10,700,697.73	0.00	0.00	信用风险较低
其他企业(注1)	7,141,020.75	7,141,020.75	100.00	确认无法收回
其他企业(注2)	4,948,758.10	0.00	0.00	信用风险较低
合计	1,728,872,926.81	7,141,020.75		

注1、其他企业为多个单项认定为无法收回剩余应收账款的企业。

注2、其他企业为多个单项认定为无法收回剩余应收账款风险较低的企业。

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	568,280,458.69	82.60	5,127,026.26	213,315,172.94	59.09	
1-2年(含2年)	70,300,272.08	10.22	2,082,771.07	115,656,812.66	32.04	802,868.07
2-3年(含3年)	22,407,981.78	3.29	3,665,326.12	11,523,468.02	3.19	2,304,693.60
3年以上	26,982,126.92	3.97	10,027,172.67	20,500,924.95	5.68	12,616,017.75
合计	687,970,839.47	—	20,902,296.12	360,996,378.57	—	15,723,579.42

(2) 其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方往来	353,974,115.00			1,099,182.03		
合计	353,974,115.00	—		1,099,182.03	—	

4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
客户一	1,706,082,450.23	61.57	
客户二	63,096,837.77	2.28	
客户三	57,586,373.91	2.08	
客户四	47,933,025.76	1.73	
客户五	42,325,158.33	1.53	
合计	1,917,023,846.00	69.19	

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,634,998,921.69	83.91		108,954,783.71	19.03	
1-2年(含2年)	26,253,999.79	1.35		461,147,235.29	80.55	
2-3年(含3年)	284,815,759.85	14.62		213,980.00	0.03	
3年以上	2,411,167.24	0.12		2,211,366.67	0.39	
合计	1,948,479,848.57	—		572,527,365.67	—	

2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
深圳市特区建设发展集团有限公司	中国二十冶集团有限公司	294,849,777.38	1至3年	工程未竣工
合计		294,849,777.38	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况



债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
供应商一	1,552,837,004.40	79.69	
供应商二	294,849,777.38	15.13	
供应商三	21,373,000.00	1.10	
供应商四	14,276,689.89	0.73	
供应商五	6,154,350.45	0.32	
合计	1,889,490,822.12	96.97	

(五) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	79,093,969.26	53,852,150.29
应收股利	531,651.21	-
其他应收款项	17,870,755,691.38	15,473,791,186.36
合计	17,950,381,311.85	15,527,643,336.65

1、 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	79,093,969.26	53,852,150.29
合计	79,093,969.26	53,852,150.29

(1) 应收利息分类**2、 应收股利**

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	531,651.21		——	——
其中：河源市金地深河实业有限公司	531,651.21		已宣告尚未发放	
合计	531,651.21		——	——

3、 其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	2,441,501,945.33	175,245.51	1,178,136,429.62	
1至2年	1,159,468,829.42	474,586.05	692,031,008.63	962,186.29
2至3年	678,201,717.32	1,675,729.08	476,170,244.33	971,952.70
3年以上	13,608,205,652.39	14,296,892.44	13,143,564,054.42	14,176,411.65
合计	17,887,378,144.46	16,622,453.08	15,489,901,737.00	16,110,550.64

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	16,263,082,246.10	90.92	3,365,780.15	0.02	16,259,716,465.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,624,295,898.36	9.08	13,256,672.93	0.82	1,611,039,225.43
合计	17,887,378,144.46	—	16,622,453.08	—	17,870,755,691.38

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	15,375,843,961.99	99.26	3,719,321.78	0.02	15,372,124,640.21
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	114,057,775.01	0.74	12,391,228.86	10.86	101,666,546.15
合计	15,489,901,737.00	—	16,110,550.64	—	15,473,791,186.36

③其他应收款项坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	16,110,550.64			16,110,550.64
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	511,902.44			511,902.44
年末余额	16,622,453.08			16,622,453.08

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
深圳市财政委员会等政府部门	14,797,264,073.97	0.00	0.00	信用风险较低
河源市高新技术开发区管理委员会	858,000,000.00	0.00	0.00	信用风险较低
汕尾红草产业园投资开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	信用风险较低
广安市广安区自然资源和规划局	125,515,703.00	0.00	0.00	信用风险较低
万科企业股份有限公司	51,921,409.34	0.00	0.00	信用风险较低
其他单位（注 1）	3,365,780.15	3,365,780.15	100.00	无法收回
其他单位（注 2）	27,015,279.64	0.00	0.00	信用风险较低
合计	16,263,082,246.10	3,365,780.15	—	—

注 1、其他企业为多个单项认定为无法收回剩余其他应收账款的企业。

注 2、其他企业为多个单项认定为无法收回剩余其他应收账款风险较低的企业。



(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	24,972,461.18	40.70	175,245.51	50,244,983.43	53.65	
1-2 年 (含 2 年)	12,525,595.78	20.41	474,586.05	16,551,057.58	17.67	963,686.29
2-3 年 (含 3 年)	6,009,910.04	9.80	1,675,729.08	4,680,675.09	5.00	970,452.70
3 年以上	17,844,946.38	29.09	10,931,112.29	22,175,566.27	23.68	10,457,089.87
合计	61,352,913.38	—	13,256,672.93	93,652,282.37	—	12,391,228.86

②其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来	1,562,942,984.98			20,405,492.64		
合计	1,562,942,984.98	—		20,405,492.64	—	

③其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	16,110,550.64			16,110,550.64
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	511,902.44			511,902.44



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已 发生信用减值）	
年末余额	16,622,453.08			16,622,453.08

(4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例 (%)	坏账 准备
客户一	代垫工程款及利 息	2,820,049,945.33	1-3 年	15.77	
客户二	代垫工程款及利息	2,492,496,828.18	1-3 年	13.93	
客户三	代垫工程款及利息	2,092,000,556.00	1-3 年	11.70	
客户四	代垫工程款及利 息	1,494,995,826.02	3 年以上	8.36	
客户五	代垫工程款及利息	1,343,499,851.99	3 年以上	7.51	
合计	—	10,243,043,007.52		57.26	

(六) 存货

1、 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	1,243,138.89		1,243,138.89
在产品			
库存商品	235,904,361.67	82,629.03	235,821,732.64
开发成本	25,242,651,499.71		25,242,651,499.71
开发产品	11,718,282,534.14		11,718,282,534.14
周转材料	893,278.00		893,278.00
合 计	37,198,974,812.41	82,629.03	37,198,892,183.38



项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	2,381,681.40		2,381,681.40
在产品	158,752.58		158,752.58
库存商品	227,359,441.45		227,359,441.45
开发成本	29,116,987,740.53		29,116,987,740.53
开发产品	10,564,085,675.96		10,564,085,675.96
周转材料	867,143.43		867,143.43
合计	39,911,840,435.35		39,911,840,435.35

注：（1）被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

（七） 合同资产

1、 合同资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产				6,662,321.08		6,662,321.08
其他				334,500.00		334,500.00
合计				6,996,821.08		6,996,821.08

（八） 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	150,332,188.88	1,114,166,663.25
预缴税金	682,382,321.87	656,435,761.10
合同取得成本	6,410,928.88	14,068,428.79
银行理财产品	970,000,000.00	1,841,000,000.00
合计	1,809,125,439.63	3,625,670,853.14



(九) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	300,000,000.00		300,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
合计	300,000,000.00		300,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00

(十) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	321,109,425.30	12,322,528.51	56,209,128.03	277,222,825.78
对联营企业投资	43,686,637.41	9,728,384,867.83		9,772,071,505.24
小计	364,796,062.71	9,740,707,396.34	56,209,128.03	10,049,294,331.02
减：长期股权投资减值准备				
合计	364,796,062.71	9,740,707,396.34	56,209,128.03	10,049,294,331.02



2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动						减值准备年末余额
		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	
合计	364,796,062.71	9,928,884,952.49	54,880,000.00	-188,307,589.45	130,033.30	1,329,128.03	10,049,294,331.02	
一、合营企业								
河源市金地深河实业有限公司	89,139,444.71		54,880,000.00	-429,709.16		1,329,128.03	32,500,607.52	
深能热力(河源)有限公司	13,158,904.84			673,407.28			13,832,312.12	
深圳市互通联宽带网络有限公司	15,011,855.13			-769,189.60			14,242,665.53	
河源市振业深河投资置业有限公司	203,799,220.62			12,848,019.99			216,647,240.61	
二、联营企业								
深圳市海洋投资管理有限公司	21,024,136.81			-216,919.09	130,033.30		20,937,251.02	
广安深能爱众综合能源有限公司	3,448,247.42			-275,895.00			3,172,352.42	
北京中伟思达科技有限公司	220,836.86			-16,673.69			204,163.17	
广安市战新产业发展基金合伙企业(有限合伙)	12,038,439.19			51,243.33			12,089,682.52	
深圳市特发建设服务有限公司	3,353,109.34			1,024,975.74			4,378,085.08	
深圳白鹭绿能服务投资有限公司	2,601,867.79			8,898.90			2,610,766.69	



(十一) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末持股 比例%	年末余额	年初余额
喀什深圳城有限公司	15.15	89,487,533.42	93,731,030.20
深圳太空科技有限公司	16.00	33,355,456.15	34,454,608.39
深圳市政府和社会资本合作事务中心	100.00	23,659,061.31	20,000,000.00
深圳市十二号线轨道交通有限公司	2.00	61,197,872.46	37,226,472.47
港铁中铁电化轨道交通（深圳）有限公司	2.00	18,920,000.00	8,600,000.00
深圳市基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	1.00	12,974,606.48	13,402,595.60
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	12.94	755,685,153.00	818,658,915.75
河源市深河云智科技有限公司	10.00	1,860,300.00	
合计		997,139,982.82	1,026,073,622.41

注：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其他权益工具投资。



2、年末其他权益工具投资情况

项目名称	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
喀什深圳城有限公司			10,512,466.58		暂无交易计划、打算长期持有	
深圳太空科技有限公司		555,456.15			暂无交易计划、打算长期持有	
深圳市政府和社会资本合作事务中心		3,688,087.59			暂无交易计划、打算长期持有	
深圳市十二号线轨道交通有限公司			28,826.29		暂无交易计划、打算长期持有	
港铁中铁电化轨道交通（深圳）有限公司		-			暂无交易计划、打算长期持有	
深圳市基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）			155,393.52		暂无交易计划、打算长期持有	
深圳市捷顺科技实业股份有限公司		117,435,981.65			暂无交易计划、打算长期持有	
河源市深河云智科技有限公司					暂无交易计划、打算长期持有	
合计		121,679,525.39	10,696,686.39			



(十二) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
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	1,076,823,066.58	919,560,214.41
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	1,076,823,066.58	919,560,214.41
合 计	1,076,823,066.58	919,560,214.41

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	11,325,451,709.39	3,645,808,531.23	65,200,215.60	14,906,060,025.02
其中：房屋、建筑物	11,325,451,709.39	3,645,808,531.23	65,200,215.60	14,906,060,025.02
二、累计折旧合计	529,784,274.46	370,646,013.10	1,328,534.99	899,101,752.57
其中：房屋、建筑物	529,784,274.46	370,646,013.10	1,328,534.99	899,101,752.57
三、账面净值合计	10,795,667,434.93	3,275,162,518.13	63,871,680.61	14,006,958,272.45
其中：房屋、建筑物	10,795,667,434.93	—	—	14,006,958,272.45
四、减值准备累计金额				
其中：房屋、建筑物				
五、账面价值合计	10,795,667,434.93	—	—	14,006,958,272.45
其中：房屋、建筑物	10,795,667,434.93	—	—	14,006,958,272.45

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
创智云城二期 1 标段	1,598,434,038.33	为配合项目预售网签备案工作暂缓办理



项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
科创总部-2 号楼	181,186,729.34	未达到办理条件
科创总部-3 号楼	240,287,498.09	未达到办理条件
科创总部-4 号楼	249,909,493.73	未达到办理条件

(十四) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	536,564,739.28	323,571,178.62
固定资产清理		
合计	536,564,739.28	323,571,178.62

1、 固定资产情况

项目	年初余额	并购增加	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	473,897,259.88	7,632,382.16	289,271,930.71	88,166,712.71	682,634,860.04
其中：房屋及建筑物	179,192,186.30		190,883,229.61	78,442,336.88	291,633,079.03
机器设备	103,853,560.01	448,444.09	24,535,088.82	9,323,152.15	119,513,940.77
运输工具	10,279,976.71	3,055,722.91	355,783.70	125,023.19	13,566,460.13
电子设备	74,287,125.99	2,173,277.07	9,482,955.36	49,426.17	85,893,932.25
办公设备	19,327,869.98		3,586,787.89	31,059.93	22,883,597.94
其他	86,956,540.89	1,954,938.09	60,428,085.33	195,714.39	149,143,849.92
二、累计折旧合计	150,326,081.26	5,919,177.16	39,865,033.29	50,040,170.95	146,070,120.76
其中：房屋及建筑物	39,091,211.04		8,329,502.94	41,128,768.70	6,291,945.28
机器设备	34,765,264.44	169,221.36	9,663,950.19	8,817,193.61	35,781,242.38
运输工具	4,520,755.58	2,493,459.73	1,210,623.27	21,728.96	8,203,109.62
电子设备	50,319,108.67	1,569,328.78	11,010,716.61	15,870.40	62,883,283.66
办公设备	11,862,345.43		2,448,639.99	12,396.58	14,298,588.84
其他	9,767,396.10	1,687,167.29	7,201,600.29	44,212.70	18,611,950.98
三、账面净值合计	323,571,178.62	—	—	—	536,564,739.28
其中：房屋及建筑	140,100,975.26	—	—	—	285,341,133.75



项目	年初余额	并购增加	本年增加	本年减少	年末余额
物					
机器设备	69,088,295.57	—	—	—	83,732,698.39
运输工具	5,759,221.13	—	—	—	5,363,350.51
电子设备	23,968,017.32	—	—	—	23,010,648.59
办公设备	7,465,524.55	—	—	—	8,585,009.10
其他	77,189,144.79	—	—	—	130,531,898.94
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—	—
机器设备					
运输工具					
电子设备					
办公设备					
其他					
五、账面价值合计	323,571,178.62	—	—	—	536,564,739.28
其中：房屋及建筑物	140,100,975.26	—	—	—	285,341,133.75
机器设备	69,088,295.57	—	—	—	83,732,698.39
运输工具	5,759,221.13	—	—	—	5,363,350.51
电子设备	23,968,017.32	—	—	—	23,010,648.59
办公设备	7,465,524.55	—	—	—	8,585,009.10
其他	77,189,144.79	—	—	—	130,531,898.94

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
临时建筑	2,141,040.25	临时建筑，无法办理
大空港围填海项目用房	172,150,341.72	未达到办理条件
科创总部-1 号楼	94,526,165.65	未达到办理条件



(十五) 在建工程

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
香蜜湖路综合管廊项目	333,046.42				333,046.42
沙河东综合管廊项目	302,179,978.21	87,408,812.56			389,588,790.77
空港新城综合管廊二期项目	740,565,269.17	106,918,085.90			847,483,355.07
车公庙片区综合管廊工程（一期）项目	112,449.27				112,449.27
存量管廊提标改造一期项目	18,031,021.99	26,945,302.84			44,976,324.83
存量管廊改造二期项目	31,346,141.07	14,844,154.76			46,190,295.83
大梅沙-小梅沙支线综合管廊项目	181,904.74	401,138.68			583,043.42
华夏二路综合管廊项目	173,868,329.49	21,998,872.46			195,867,201.95
南山二线关高压线入地综合管廊项目	1,571,458.89				1,571,458.89
坪地电缆隧道综合管廊项目	371,768,523.99	158,198,981.15			529,967,505.14
深圳湾超级总部基地综合管廊项目	2,652,990.08				2,652,990.08
石岩地区综合管廊项目	707,335.40				707,335.40
小梅沙-大梅沙综合管廊项目	25,568,659.56	4,081,860.45			29,650,520.01
梨园输电工程配建综合管廊项目	-	20,191.51			20,191.51
沙深路、海涛南路综合管廊项目	110,326,780.52	50,324,498.20			160,651,278.72



项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
大空港围填海填料前期现场加工处置区项目	188,329,307.49	4,219,356.00	181,578,427.17		10,970,236.32
多功能智能杆项目	99,238,040.23	41,166,387.77	55,349,035.37	1,675,646.69	83,379,745.94
大亚湾建筑垃圾资源化综合利用项目	7,066,138.38	39,832,639.11	13,596,755.42	7,372,805.45	25,929,216.62
金港大厦和云智科技园物业运营管理平台	828,460.18	1,242,690.26			2,071,150.44
深广渠江云谷	11,124,664.43	3,871,608.33			14,996,272.76
综合营销展示中心		626,194.69			626,194.69
深圳湾通信机楼建设项目	6,315,726.68	2,514,027.01			8,829,753.69
甘泉路近零碳排放示范社区配套立体停车设施项目		20,704,717.36	-51,243.66		20,755,961.02
其他	2,849.98	548,163.1	1,103.1		549,910.02
合计	2,092,119,076.17	585,867,682.14	250,474,077.36	9,048,452.14	2,418,464,228.81



(十六) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	187,526,549.01	257,300,154.39	8,248,953.79	436,577,749.61
其中：房屋及建筑物	187,526,549.01	252,628,226.05	8,248,953.79	431,905,821.27
机器设备		4,671,928.34		4,671,928.34
二、累计折旧合计	43,497,871.19	57,233,562.91	5,032,374.86	95,699,059.24
其中：房屋及建筑物	43,497,871.19	55,910,252.55	5,032,374.86	94,375,748.88
机器设备		1,323,310.36		1,323,310.36
三、账面净值合计	144,028,677.82	—	—	340,878,690.37
其中：房屋及建筑物	144,028,677.82	—	—	337,530,072.39
机器设备	-	—	—	3,348,617.98
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、账面价值合计	144,028,677.82	—	—	340,878,690.37
其中：房屋及建筑物	144,028,677.82	—	—	337,530,072.39
机器设备	-	—	—	3,348,617.98



(十七) 无形资产

1、无形资产分类

项目	年初余额	并购增加	其他增加	本年减少额	年末余额
一、原价合计	195,531,871.77	358,251.28	13,817,688.85	8,925,549.50	200,782,262.40
其中：土地使用权	33,202,097.16		8,925,549.50	8,925,549.50	33,202,097.16
专利权	101,941.75				101,941.75
计算机软件	41,817,677.24	358,251.28	4,046,197.09		46,222,125.61
特许使用权	120,410,155.62		845,942.26		121,256,097.88
二、累计摊销合计	30,743,899.26	341,632.65	11,417,261.19		42,502,793.10
其中：土地使用权	1,106,736.56		3,320,209.68		4,426,946.24
专利权	70,793.00		31,148.75		101,941.75
计算机软 件	22,055,070.30	341,632.65	3,877,776.35		26,274,479.30
特许使用权	7,511,299.40		4,188,126.41		11,699,425.81
三、减值准备合计					
其中：土地使用权					
专利权					
计算机软件					
特许使用权					
四、账面价值合计	164,787,972.51	—	—	—	158,279,469.30
其中：土地使用权	32,095,360.60	—	—	—	28,775,150.92
专利权	31,148.75	—	—	—	
计算机软件	19,762,606.94	—	—	—	19,947,646.31
其他无形资产	112,898,856.22	—	—	—	109,556,672.07

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（五十六）所有权和使用权受到限制的资产。



(十八) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值			商誉减值准备				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳市东启建设工程有限公司		21,000,000.00		21,000,000.00				
深圳第一亚太物业管理有限公司		776,383,532.39		776,383,532.39				
合计		797,383,532.39		797,383,532.39				

注：本期商誉增加详细情况详见附注七、（六）。

(十九) 长期待摊费用

项目	年初余额	并购增加	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
规划设计费	9,162,264.17		12,090,844.98	244,568.50	18,324,528.35	2,684,012.30	重分类调整
开办费	5,893,190.72		1,223,554.54	3,959,725.29	25,918.22	3,131,101.75	重分类调整
临时设施	86,959,084.25		95,553.46	11,959,195.09		75,095,442.62	
深河精准扶贫后台管理平台	11,075,940.79		-255,832.63	1,524,349.71		9,295,758.45	
自有固定资产的装修及改良支出	77,181,427.08		821,398.05	21,240,699.19	137,559.63	56,624,566.31	重分类调整
租入固定资产的装修及改良支出	11,168,075.99	29,257.17	9,004,305.71	6,520,078.98	84,283.87	13,597,276.02	重分类调整
其他	407,855.65		727,281.43	205,493.43		929,643.65	
合计	201,847,838.65	29,257.17	23,707,105.54	45,654,110.19	18,572,290.07	161,357,801.10	



(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	308,883,873.10	1,244,870,556.53	21,100,272.53	92,237,998.25
资产减值准备	5,523,627.40	31,532,763.89	3,807,485.74	23,350,211.31
可抵扣亏损			12,899,027.36	51,596,109.44
预提项目	2,373,557.44	9,494,229.76	1,959,500.00	7,838,000.00
租赁	300,986,688.26	1,203,843,562.88	2,434,259.43	9,453,677.51
二、递延所得税负债	2,029,702.18	8,118,808.72	806,355.26	5,375,701.73
交易性金融资产公允价值变动			806,355.26	5,375,701.73
无需交税的收入	2,029,702.18	8,118,808.72		

(二十一) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
外环高速深圳段项目出资款	11,238,516,535.43	11,238,378,975.80
长期预付款	18,324,528.35	56,698.00
合计	11,256,841,063.78	11,238,435,673.80

(二十二) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	1,933,100,000.00	3,612,500,000.00
质押+担保	1,706,145,700.00	
合计	3,639,245,700.00	3,612,500,000.00

(二十三) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,112,298,593.99	2,422,013,710.70
1-2 年 (含 2 年)	1,678,665,495.69	1,125,397,693.79
2-3 年 (含 3 年)	612,309,929.78	550,537,848.96
3 年以上	474,966,176.02	4,687,691.34
合计	3,878,240,195.48	4,102,636,944.79

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
供应商一	306,329,208.41	项目未竣工未结算
供应商二	242,486,705.76	项目未竣工未结算
供应商三	160,100,680.47	项目未竣工未结算
供应商四	140,745,523.88	项目未竣工未结算
供应商五	107,631,010.38	项目未竣工未结算
供应商六	83,386,413.40	项目未竣工未结算
合计	1,040,679,542.30	—

(二十四) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,625,611.09	80,463,556.82
1 年以上	9,784,200.16	1,178,000.00
合计	13,409,811.25	81,641,556.82

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
深汕特别合作区管理委员会	7,993,000.00	项目未结算
合计	7,993,000.00	—

(二十五) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收合同未履约货款	5,583,724,258.52	2,983,307,510.44
合计	5,583,724,258.52	2,983,307,510.44



(二十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	并购增加	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	591,003,251.72	4,000,249.58	983,964,307.77	1,012,374,115.78	566,593,693.29
二、离职后福利- 设定提存计划	12,846,357.50	126,534.02	98,809,937.38	94,403,870.85	17,378,958.05
三、辞退福利		49,000.00	1,735,859.57	1,735,859.57	49,000.00
四、一年内到期的 其他福利					
五、其他					
合计	603,849,609.22	4,175,783.60	1,084,510,104.72	1,108,513,846.20	584,021,651.34

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	并购增加	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴 和补贴	566,217,472.40	3,646,841.45	829,062,545.61	856,479,782.57	542,447,076.89
二、职工福利费	1,655,985.75	54,873.34	38,042,345.51	37,857,875.82	1,895,328.78
三、社会保险费		86,644.17	32,883,946.79	32,878,376.96	92,214.00
其中：医疗保险费及生 育保险费		83,808.61	32,103,949.74	32,098,588.07	89,170.28
工伤保险费		2,835.56	779,997.05	779,788.89	3,043.72
其他					
四、住房公积金	263,385.00	64,074.00	61,694,011.17	61,952,751.17	68,719.00
五、工会经费和职工教 育经费	13,420,895.70	147,816.62	13,923,409.30	14,923,793.82	12,568,327.80
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
八、其他短期薪酬	9,445,512.87		8,358,049.39	8,281,535.44	9,522,026.82
合计	591,003,251.72	4,000,249.58	983,964,307.77	1,012,374,115.78	566,593,693.29



3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	并购增加	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		122,899.44	68,800,558.67	68,786,672.67	136,785.44
二、失业保险费		3,634.58	727,485.09	727,219.05	3,900.62
三、企业年金缴费	12,846,357.50		29,281,893.62	24,889,979.13	17,238,271.99
合计	12,846,357.50	126,534.02	98,809,937.38	94,403,870.85	17,378,958.05

(二十七) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	120,725,146.39	225,433,532.67
增值税	144,421,670.20	168,116,083.25
城市维护建设税	1,061,156.87	689,610.27
土地使用税	121,552.66	121,552.66
个人所得税	11,982,764.71	10,601,123.27
教育费附加	494,667.84	305,832.06
地方教育费附加	164,133.70	202,580.48
印花税	8,780,885.38	6,315,204.43
土地增值税	850,823,229.30	1,393,648,997.95
房产税	581,165.51	826,749.35
其他	192,117.70	2,452,117.31
合计	1,139,348,490.26	1,808,713,383.70



(二十八) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	190,049,695.89	213,973,299.15
应付股利	253,282,916.15	168,934.66
其他应付款项	1,703,409,755.50	1,131,439,937.77
合计	2,146,742,367.54	1,345,582,171.58

1、 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	19,805,394.52	30,553,169.59
企业债券利息	161,082,630.13	178,835,616.43
短期借款应付利息	9,161,671.24	4,584,513.13
合计	190,049,695.89	213,973,299.15

2、 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	253,282,916.15	168,934.66
合计	253,282,916.15	168,934.66

3、 其他应付款项

①按账龄列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	796,252,811.63	538,943,983.56
1 至 2 年 (含 2 年)	351,226,393.49	523,109,050.07
2 至 3 年 (含 3 年)	493,617,418.44	3,519,724.27
3 年以上	62,313,131.94	65,867,179.87
合计	1,703,409,755.50	1,131,439,937.77

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
哈尔滨万阅置业有限公司	577,015,200.00	项目未完成 (少数股东资金拆借)
深圳市财政委员会 (注)	419,277,931.21	项目未结算
深圳市龙岗区人民政府	45,851,616.09	项目未结算
合计	1,042,144,747.30	—



注：深圳市财政委员会年末余额 419,277,931.21 元，账龄为 1 年以内至 2 年，其中超过 1 年的余额为 113,967,440.55 元。

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,963,641,470.00	597,998,970.00
一年内到期的应付债券	3,199,310,005.94	3,799,006,369.09
一年内到期的租赁负债	46,832,350.54	22,889,116.42
合计	8,209,783,826.48	4,419,894,455.51

(三十) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	2,098,497,735.84	1,798,497,735.84
待转销项税额	279,716,923.74	150,394,685.33
合计	2,378,214,659.58	1,948,892,421.17

(三十一) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	18,291,021,369.12	13,347,608,980.78
抵押借款	7,230,653,173.30	4,703,398,160.00
小计	25,521,674,542.42	18,051,007,140.78
减：一年内到期部分	4,963,641,470.00	597,998,970.00
合计	20,558,033,072.42	17,453,008,170.78



(三十二) 应付债券

1、 应付债券

项目	年末余额	年初余额
18 深圳特区建发 01		1,998,919,746.78
18 深圳特区建发 02	1,199,886,711.25	1,199,067,633.20
19 深建 01	1,799,150,943.40	1,799,583,074.39
19 中期票据	1,999,423,294.69	1,999,423,294.69
20 深圳特发 MTN001	997,048,145.94	996,805,850.28
21 深圳特发 MTN001	1,998,744,419.43	1,998,202,696.61
21 深圳特发 MTN002	499,601,957.25	499,509,016.50
22 深圳特发 MTN001	999,774,372.67	
22 深圳特发 MTN002	699,774,372.67	
小计	10,193,404,217.30	10,491,511,312.45
减：一年内到期部分	3,199,310,005.94	3,799,006,369.09
合计	6,994,094,211.36	6,692,504,943.36



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年减少	年末余额
18深圳特区 建发01	2,000,000,000.00	2021/6/1	2	1,998,485,990.57	1,998,919,746.78		73,000,000.00	759,296.56		1,999,679,043.34
18深圳特区 建发02	1,200,000,000.00	2021/8/22	2	1,198,867,924.53	1,199,067,633.20		40,800,000.00	563,329.39		1,199,630,962.59
19深建01	1,800,000,000.00	2022-09-04	2	1,799,150,943.40		1,799,150,943.40	16,002,739.73	135,366.84		1,799,286,310.24
19深建01	1,800,000,000.00	2019/9/4	3	1,798,214,924.53	1,799,583,074.39			416,925.61	1,800,000,000.00	
20深圳特发 MTN001	1,000,000,000.00	2020/3/6	5	995,120,471.70	996,805,850.28		33,400,000.00	968,999.38		997,774,849.66
21深圳特发 MTN001	2,000,000,000.00	2021/9/17	3	1,998,018,867.93	1,998,202,696.61		65,400,000.00	645,099.44		1,998,847,796.05



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年减少	年末余额
21深圳特发 MTN002	500,000,000.00	2021/12/3	5	499,501,886.80	499,509,016.50		17,250,000.00	93,188.29		499,602,204.79
22深圳特发 MTN001	1,000,000,000.00	2022/2/25	5	999,003,773.58		999,003,773.58	29,291,506.85	157,331.22		999,161,104.80
22深圳特发 MTN002	700,000,000.00	2022/6/21	3	699,302,641.51		699,302,641.51	10,956,054.79	119,304.32		699,421,945.83
19中期票据 01	1,000,000,000.00	2019/1/25	3	996,881,132.08	999,926,133.91		2,513,698.63	73,866.09	1,000,000,000.00	
19中期票据 02	1,000,000,000.00	2019/6/25	3	996,984,905.66	999,497,160.78		17,841,095.89	502,839.22	1,000,000,000.00	
合计	14,000,000,000.00	—	—	13,979,533,462.29	10,491,511,312.45	3,497,457,358.49	306,455,095.89	4,435,546.36	3,800,000,000.00	10,193,404,217.30

注：本期19深建01增加为展期，未实际支付还款和收到发行款。



(三十三) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	450,628,849.73	157,396,543.90
减：未确认的融资费用	91,199,366.79	10,307,930.30
减：一年内到期的部分	46,832,350.54	22,889,116.42
租赁负债净额	312,597,132.40	124,199,497.18

(三十四) 长期应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项				
专项应付款	9,540,426,236.11	566,088,962.73		10,106,515,198.84
合计	9,540,426,236.11	566,088,962.73		10,106,515,198.84

1、专项应付款明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
围填海项目	3,618,191,760.22	85,415,600.40		3,703,607,360.62
管廊项目	2,361,546,692.17	442,036,187.95		2,803,582,880.12
援建汕尾医院项目	1,744,180,950.98	8,572,262.58		1,752,753,213.56
援建河源医院项目	1,741,266,832.74	10,064,911.80		1,751,331,744.54
机荷高速改扩建项目	50,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00
停车项目	25,240,000.00			25,240,000.00
合计	9,540,426,236.11	566,088,962.73		10,106,515,198.84



(三十五) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助					
其中：与资产相关的政府补助	1,794,908,860.92	349,223,711.40	162,467,624.13		1,981,664,948.19
建设 5G+车联网先导应用环境构建及场景试验验证公共服务平台		900,000.00			900,000.00
哈尔滨市人民政府扶持基金	856,900,000.00	300,000,000.00	30,714,159.37		1,126,185,840.63
深哈产业研发孵化项目专项资金	29,940,000.00		794,867.28		29,145,132.72
哈尔滨市党群服务中心奖励扶持专项资金	46,288.60	3,711.40	1,327.44		48,672.56
深哈产业园双创孵化载体		500,000.00	13,274.28		486,725.72
科创总部综合展览馆布展补贴		1,500,000.00	39,822.96		1,460,177.04
人才公寓保障性租赁住房补助资金		46,320,000.00			46,320,000.00
广安（深圳）产业园产业扶持资金	908,022,572.32		130,904,172.80		777,118,399.52
与收入相关的政府补助		10,221,720.83	5,645,486.84		4,576,233.99
基于大数据的城市更新规划实施评估		57,000.00	57,000.00		
基于区域 TMDL 理论的雨水径流污染动态控制系统研究		270,000.00			270,000.00
子课题 1.4 城市群协同发展政策创新与统筹机制 2019YFB2103101		819,208.37	594,345.14		224,863.23



项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
子课题 4.5 城市群综合决策支持技术 2019YFB2103104		1,243,171.32	660,425.01		582,746.31
5.1 城市群综合决策与协同服务应用场景设计 2019YFB2103105		1,230,611.62	250,637.17		979,974.45
专 2022N012 库-河-湾生物栖息地修复和生态韧性构建技术研发		3,000,000.00	1,260,000.00		1,740,000.00
公共项目		778,650.00			778,650.00
"国家重点研发计划《粤港澳大湾区城市群综合决策和协同服务研究与示范》三项子课题"		2,823,079.52	2,823,079.52		
合计	1,794,908,860.92	359,445,432.23	168,113,110.97		1,986,241,182.18



(三十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深圳市国有资产监督管理委员会	33,659,360,000.00	100.00	1,142,280,000.00		34,801,640,000.00	100.00
合计	33,659,360,000.00	100.00	1,142,280,000.00		34,801,640,000.00	100.00

注：本期实收资本增加其中50000万元为股东增资，64228万元为资本公积转增股本。

(三十七) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、股本溢价				
二、其他资本公积	3,814,031,102.65		642,280,000.00	3,171,751,102.65
合计	3,814,031,102.65		642,280,000.00	3,171,751,102.65
其中：国有独享资本公积	3,814,031,102.65		642,280,000.00	3,171,751,102.65

注：本期资本公积减少是将融悦大厦土地作价出资款6.4228亿元人民币转增为注册资本本金。

(三十八) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
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	—



(三十九) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-462,404,318.26	-343,146,684.82
年初调整金额	148,235,254.91	-61,778,098.52
本年年初余额	-314,169,063.35	-404,924,783.34
本年增加额	7,070,622,072.80	90,755,719.99
其中：本年净利润转入	7,070,622,072.80	90,755,719.99
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
本年年末余额	6,756,453,009.45	-314,169,063.35

注：本期年初调整详见附注五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明。

(四十) 营业收入、营业成本**1、营业收入和营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,371,495,359.57	3,506,645,755.74	4,624,293,608.72	2,422,736,756.40
其他业务	30,704,927.45	49,314,768.35	11,667,097.77	22,597,725.51
合计	5,402,200,287.02	3,555,960,524.09	4,635,960,706.49	2,445,334,481.91

2、收入分类

类型	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市综合运营收入	4,078,585,288.51	2,505,600,294.19	2,456,799,557.85	1,610,771,599.44
住宅收入	1,323,614,998.51	1,050,360,229.90	2,179,161,148.64	834,562,882.47
合计	5,402,200,287.02	3,555,960,524.09	4,635,960,706.49	2,445,334,481.91

(四十一) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	15,328,753.25	13,222,017.77
教育费附加	7,293,998.21	6,709,239.25
地方教育费附加	3,691,343.01	3,132,861.73
土地增值税	372,448,518.07	715,339,834.31
房产税	37,921,000.97	20,154,247.41
土地使用税	4,173,942.56	3,875,930.44
车船税	8,256.17	8,116.80
印花税	10,233,070.59	8,521,073.11
其他	8,883.96	3,671.40
合计	451,107,766.79	770,966,992.22

(四十二) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告费及业务宣传费	12,172,571.72	30,794,973.61
销售代理费及佣金	21,127,854.95	9,755,458.79
其他	25,154,907.53	36,388,596.61
合计	58,455,334.20	76,939,029.01

2、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	321,639,346.02	331,907,284.12
办公费	9,059,568.81	7,997,125.92
通讯费	1,905,407.91	1,627,657.13
汽车费用	5,138,048.14	4,333,003.60
食堂费用	12,146,236.39	11,050,469.62
业务接待费	2,524,851.45	3,421,419.06
差旅费	1,532,732.16	2,229,376.47
培训费	9,525.00	113,653.97
会务费	385,258.87	367,290.19



项目	本年发生额	上年发生额
使用权资产折旧	15,844,894.24	18,867,989.96
水电配套管理服务费	13,406,683.91	12,687,500.35
折旧费	10,382,522.94	7,784,355.72
长期待摊费用摊销	17,869,293.06	15,132,061.54
无形资产摊销	1,375,453.80	1,247,581.70
中介机构费用	7,918,075.24	7,809,861.32
其它	31,156,019.03	55,609,322.66
合计	452,293,916.97	482,185,953.33

3、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
直接人工	64,176,305.29	46,245,123.42
直接投入	39,328.21	3,958,089.87
折旧费用和长期费用摊销	2,588,876.55	1,810,359.69
设计费用	3,400.00	-
委托外部研究开发费用	400,000.00	847,905.85
其他费用	10,193,666.94	8,040,315.69
合计	77,401,576.99	60,901,794.52

4、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	964,813,475.50	698,156,437.21
减：利息收入	127,603,630.47	99,932,743.99
汇兑损益		-
其他	443,078.22	520,781.17
租赁融资费	13,756,822.76	5,986,421.85
合计	851,409,746.01	604,730,896.24

(四十三) 其他收益



项目	本年发生额	上年发生额
与企业日常经营活动相关的政府补助	173,157,769.59	48,611,514.78
增值税加计抵扣	1,976,265.11	1,202,372.12
个税代扣代缴返还手续费	428,984.78	176,680.71
其他	746,162.72	9,540.92
合计	176,309,182.20	50,000,108.53

(四十四) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-509,302,550.01	3,845,454.40
处置长期股权投资产生的投资收益	7,897,235.90	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	2,518,950.51	8,396,501.70
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	877,415.10	
银行理财产品投资收益	64,112,307.57	77,972,631.25
合计	-433,896,640.93	90,214,587.35

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	-4,747,147.82	-5,408,367.71
合计	-4,747,147.82	-5,408,367.71

(四十六) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-7,840,186.50	-8,657,332.36
合计	-7,840,186.50	-8,657,332.36

(四十七) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-82,629.03	
合计	-82,629.03	

(四十八) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产的处置利得或损失	105,987.73	-32,285.08
无形资产的处置利得或损失	-3,499,393.51	
其他	51,238,593.31	
合计	47,845,187.53	-32,285.08

(四十九) 营业外收入**1、 营业外收入类别**

项目	本年发生额	上年发生额
罚款及违约金收入	6,779,454.52	2,215,535.02
购买股权	7,718,372,220.51	
与企业日常活动无关的政府补助	1,422,974.14	6,717,724.97
无法支付款项利得		4,007,074.67
其他	99,109.47	621,224.60
合计	7,726,673,758.64	13,561,559.26

(五十) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	2,344,373.45	4,616.34
罚没支出	547,398.38	3,828,408.43
对外捐赠	926,667.50	6,000,000.00
盘亏损失	280,497.37	-
其他	105,583.98	49,027,888.31
合计	4,204,520.68	58,860,913.08

(五十一) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	427,860,905.84	306,208,203.95
递延所得税调整	-285,371,033.24	-20,216,188.78
其他	15,624,318.88	715,103.51
合计	158,114,191.48	286,707,118.68



(五十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额
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	130,033.30		130,033.30	
3、其他权益工具投资公允价值变动	-63,675,424.94		-63,675,424.94	34,717,106.40
4、企业自身信用风险公允价值变动				
二、将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下可转损益的其他综合收益				
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				
小 计				
2、外币财务报表折算差额	406,190,158.67		406,190,158.67	
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				
小 计	406,190,158.67		406,190,158.67	
三、其他综合收益合计	342,644,767.03		342,644,767.03	34,717,106.40



(五十三) 外币折算

1、计入当期损益的汇兑差额为 406,190,158.67 元。

(五十四) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：港币	2,759,175.80	0.89327	2,464,688.97
短期借款	—	—	—
其中：港币	1,910,000,000.00	0.89327	1,706,145,700.00

(五十五) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	7,297,514,233.90	-10,988,202.51
加：资产减值损失	82,629.03	
信用资产减值损失	7,840,186.50	8,657,332.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,865,033.29	28,258,091.42
使用权资产折旧	57,233,562.91	28,258,829.72
无形资产摊销	11,417,261.19	8,746,579.11
投资性房地产折旧	370,646,013.10	246,970,986.93
长期待摊费用摊销	44,897,161.46	33,438,315.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-47,845,187.53	32,285.08
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	2,344,366.11	4,616.34
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	4,747,147.82	5,408,367.71
财务费用(收益以“—”号填列)	869,795,127.55	659,047,542.40
投资损失(收益以“—”号填列)	433,896,640.93	-90,214,587.35
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-287,783,600.57	-19,219,819.68
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	1,223,346.92	806,355.26



补充资料	本年发生额	上年发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,713,836,484.07	-2,611,738,714.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,732,804,701.30	-2,513,539,823.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,481,171,074.63	1,452,411,512.54
其他	-7,718,289,485.34	23,143.86
经营活动产生的现金流量净额	587,445,145.41	-2,773,637,190.41
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	14,545,274,771.06	10,132,905,966.01
减：现金的年初余额	10,132,905,966.01	9,355,452,079.13
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,412,368,805.05	777,453,886.88
2、 现金和现金等价物的构成		
项目	年末余额	年初余额
一、现金	14,545,274,771.06	10,132,905,966.01
其中：库存现金	258,769.03	67,514.10
可随时用于支付的银行存款	14,501,319,408.56	10,127,495,102.30
可随时用于支付的其他货币资金	43,696,593.47	40,162,849.61
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	14,545,274,771.06	10,132,905,966.01



(五十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	34,819,500.00	保函保证金
存货	2,806,830,597.23	银行抵押借款
投资性房产	5,129,137,964.90	CMBS
投资性房产	288,942,474.03	银行抵押借款

其他说明:投资性房地产中金港大厦(除党群服务中心外)、创智云城一期A、B、C、D、E、F、G座在相关期间的物业运营收入(租金收入)被用于资产证券化(CMBS)质押。<

九、 资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 关联方关系及其交易**(一) 母公司基本情况**

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	深圳	国有	100	100

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(十)长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
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	子公司四川深广之重要股东
河源市润业投资有限公司	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	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)	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	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	三级公司哈尔滨万合建拓置业有限公司之重要股东
华南城集团有限公司	联营企业
深圳市越众绿色建筑科技发展有限公司	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	子公司亚商私募之重要股东
共青城深规人投资合伙企业(有限合伙)	子公司城规院之重要股东
长江生态环保集团有限公司	子公司城规院之重要股东
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
重庆华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
寻业集团有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
华南城商业管理(深圳)有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
华南城商业管理(西安)有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
深圳华南城网科技有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
南宁华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
南宁华南城商业管理有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
华南城商业管理(郑州)有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
深圳市华南城广告有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
深圳华盛商业发展有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
深圳华诺规划研究院有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
乾龙物流集团有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
深圳亚特兰蒂斯商业发展有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
南昌华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
西安华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
郑州华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司
合肥华南城有限公司	子公司第一亚太1年内受同一控制人控制的公司



西安华盛佳和商业发展有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
西安乾龙物流有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
江西华南城网商贸有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
南昌华盛泰商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
南昌华南城商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
南宁嘉泰商业运营管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
广西好百年商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
南宁华盛佳和商业投资有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨华亿龙皮草城有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨华南城网科技有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨华南城商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
合肥乾龙物流有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
合肥华南城商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
合肥华盛商业运营有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
郑州华盛佳和商业投资有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
郑州宝力通市场开发管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
郑州好百年家居销售有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
重庆华欧商业管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
重庆华盛佳和商业发展有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
重庆振中房地产开发有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
重庆禧富华市场管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
华南城商业管理(重庆)有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
深圳市华岳股权投资基金有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
西安嘉泰商业运营管理公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
南昌乾龙物流有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司



南宁乾龙物流有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
哈尔滨华盛佳和商业发展有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
郑州乾龙物流有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司
重庆永利通供应链管理有限公司	子公司第一亚太 1 年内受同一控制人控制的公司

(五) 关联方交易

1、 关联方交易

(1) 销售商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	交易内容	金额	交易内容	金额
深圳市基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	管理费收入	8,870,433.42	管理费收入	8,526,874.88
郑州华南城有限公司	物业及水电费	35,487,537.25		
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	物业及水电费	35,000,000.00		
南宁华南城有限公司	物业及水电费	30,758,456.25		
南昌华南城有限公司	物业及水电费	24,709,967.68		
深圳华盛商业发展有限公司	物业及水电费	19,549,997.70		
郑州华盛佳和商业投资有限公司	物业及水电费	17,739,198.90		
重庆华南城有限公司	物业及水电费	13,291,855.88		
合肥华盛商业运营有限公司	物业及水电费	12,368,465.65		
合肥华南城有限公司	物业及水电费	11,347,398.77		
南宁华盛佳和商业投资有限公司	物业及水电费	10,799,499.46		
哈尔滨华南城有限公司	物业及水电费	9,314,313.46		
哈尔滨宝力通市场开发有限公司	物业及水电费	6,535,275.29		



关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	交易内容	金额	交易内容	金额
南昌华盛佳和商业发展有限公司	物业及水电费	5,972,709.32		
重庆华盛佳和商业发展有限公司	物业及水电费	4,490,496.65		
深圳市乾龙物流有限公司	物业及水电费	3,811,897.72		
重庆振中房地产开发有限公司	物业及水电费	2,819,670.66		
南宁嘉泰商业运营管理有限公司	物业及水电费	762,709.38		
广西好百年商业管理有限公司	物业及水电费	566,257.05		
南宁华南城商业管理有限公司	物业及水电费	413,642.00		
重庆永利通供应链管理有限公司	物业及水电费	318,290.93		
南宁乾龙物流有限公司	物业及水电费	283,261.79		
郑州乾龙置业有限公司	物业及水电费	225,624.90		
南昌乾龙物流有限公司	物业及水电费	200,062.99		
华采通数字科技(深圳)有限公司	物业及水电费	149,119.20		
哈尔滨华盛佳和商业发展有限公司	物业及水电费	118,856.87		
南宁市华南城小额贷款有限公司	物业及水电费	100,480.56		
郑州乾龙物流有限公司	物业及水电费	22,033.83		



(2) 采购商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	交易内容	金额	交易内容	金额
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	停车场租赁费	20,073,920.75		
华南城商业管理（郑州）有限公司	人力服务费	2,543,914.96		
哈尔滨华南城商业有限公司	管理服务成本	1,650,919.85		
合肥华南城商业管理有限公司	转签人员成本	1,629,263.76		
南宁华南城有限公司	停车费分成	1,203,129.32		
郑州华南城有限公司	停车场成本	1,146,697.33		
南宁华南城商业管理有限公司	商管人员人力 管理服务费	1,035,143.04		
南昌华南城商业管理有限公司	管理服务费	883,521.40		
南昌华南城有限公司	电费分摊	862,186.22		
华南城商业管理（重庆）有限公司	亚太转商管人 员薪酬	808,492.00		
华南城商业管理（重庆）有限公司	亚太转商管人 员薪酬	652,853.50		
哈尔滨华南城有限公司	车位成本	130,052.67		
哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	车位成本	81,486.60		
合肥华盛商业运营管理有限公司	水费	68,650.68		
郑州华南城有限公司	电费	38,954.53		
南宁华盛佳和商业投资有限公司	采购商品	18,280.00		
南宁嘉泰商业运营管理有限公司	采购商品	8,999.00		
西安嘉泰商业运营管理有限公司	物资采购	3,893.81		



(3) 担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市特区建设发展集团有限公司	四川深广合作产业投资开发有限公司	69,402.25	2018-7-12	2033-7-20	否
深圳市特区建设发展集团有限公司	特区建设发展国际(香港)有限公司	170,614.57	2022-5-13	2023-5-12	否

(4) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例(%)	金额	所占余额比例(%)		
应收账款						
深圳市基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	9,402,659.69	0.34	18,484,212.96	0.89		否
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	57,586,373.91	2.08				否
南昌华南城有限公司	44,035,246.24	1.59				否
郑州华南城有限公司	42,718,848.84	1.54				否
南宁华南城有限公司	30,186,339.50	1.09				否
深圳华盛商业发展有限公司	28,098,526.43	1.01				否
合肥华盛商业运营有限公司	16,521,706.16	0.60				否
郑州华盛佳和商业投资有限公司	14,732,395.28	0.53				否
重庆华南城有限公司	14,531,762.16	0.52				否
重庆华盛佳和商业发展有限公司	11,659,054.67	0.42				否



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
西安华南城有限公司	10,554,786.07	0.38				否
哈尔滨华南城有限公司	10,319,514.50	0.37				否
南宁华盛佳和商业投资有限公司	9,970,395.44	0.36				否
哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	7,721,488.60	0.28				否
西安华盛佳和商业发展有限公司	7,473,159.04	0.27				否
南昌华盛佳和商业发展有限公司	5,996,821.44	0.22				否
重庆宝力通市场管理有限公司	4,865,845.90	0.18				否
合肥华南城有限公司	4,153,004.80	0.15				否
重庆振中房地产开发有限公司	3,664,717.91	0.13				否
广西好百年商业管理有限公司	3,280,000.00	0.12				否
重庆分公司巴南华府物业服务中心一期	2,432,775.90	0.09				否
西安华南城_西安华南城有限公司	2,269,288.37	0.08				否
南宁华南城商业管理有限公司	1,639,179.48	0.06				否
深圳市乾龙物流有限公司	1,520,518.85	0.05				否
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	1,507,753.19	0.05				否
哈尔滨华亿龙皮草城有限公司	1,489,912.80	0.05				否



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
南昌乾龙物流有限公司	539,505.88	0.02				否
重庆永利通供应链管理 有限公司	216,962.78	0.01				否
南宁嘉泰商业运营管理 有限公司	135,141.87	0.00				否
哈尔滨华盛佳和商业发 展有限公司	109,937.77	0.00				否
南宁乾龙物流有限公司	39,097.58	0.00				否
郑州乾龙置业有限公司	15,076.50	0.00				否
南宁市华南城小额贷款 有限公司	173.89	0.00				否
合 计	349,387,971.44	12.61	18,484,212.96	0.89		
应收账款坏账准备						
合 计						
预付账款						
深圳市投资控股有限公司	179,372.80	0.01	110,888.48	0.02		否
合 计	179,372.80	0.01	110,888.48	0.02		
其他应收款						
华南城集团有限公司	1,070,000,000.00	5.98		-		否
深圳市政府和社会资本 合作事务中心	7,009,091.06	0.04	5,220,574.61	0.03		否
深圳市华南城商业集团 有限公司	292,006,127.05	1.63				
华南国际工业原料城（深 圳）有限公司	191,580,248.47	1.07				
华南城商业管理（西安） 有限公司	1,380,670.07	0.01				



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
南昌华南城商业管理有限公司	1,088,046.45	0.01				
郑州华南城有限公司	640,000.00	0.00				
南宁华南城商业管理有限公司	521,422.30	0.00				
深圳华南城投资有限公司	450,000.00	0.00				
广西好百年商业管理有限公司(新)	449,561.70	0.00				
深圳华盛商业发展有限公司	431,152.20	0.00				否
南昌华南城有限公司	423,459.18	0.00				否
合肥华南城有限公司	393,577.16	0.00				否
重庆华南城有限公司	352,563.42	0.00				否
合肥华南城商业管理有限公司	299,274.02	0.00				否
哈尔滨华南城商业管理有限公司	294,311.94	0.00				否
南宁华南城有限公司	265,000.00	0.00				否
重庆华盛佳和商业发展有限公司	199,544.35	0.00				否
深圳华南城商贸物流服务有限公司	127,928.40	0.00				否
重庆振中房地产开发有限公司	62,621.90	0.00				否
深圳华南城物流集团有限公司	44,391.22	0.00				否
华南城商业管理(郑州)有限公司	40,300.17	0.00				否



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
华南城商业管理（重庆）有限公司	25,317.52	0.00				否
华采通数字科技（深圳）有限公司	20,233.42	0.00				否
南宁华盛佳和商业投资有限公司	12,148.13	0.00				否
深圳市华南城数字科技有限公司	8,049.83	0.00				否
郑州华盛佳和商业投资有限公司	4,243.11	0.00				否
哈尔滨华南城网科技有限公司	512.00	0.00				否
哈尔滨华亿龙皮草城有限公司	500.00	0.00				否
西安华南城有限公司	-8,163,783.09	-0.05				否
合 计	1,559,966,511.98	8.72	5,220,574.61	0.03		
其他应收款坏账准备						
合 计						
应付账款						
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	21,023,623.81	0.54				否
重庆华南城有限公司	13,113,861.77	0.34				否
华南城商业管理（深圳）有限公司	4,694,627.59	0.12				否
华南城商业管理（郑州）有限公司	2,539,326.73	0.07				否
华南城商业管理（西安）有限公司	1,755,948.53	0.05				否



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
合肥华南城商业管理有限公司	1,707,253.88	0.04				否
哈尔滨华南城商业管理有限公司	1,650,919.85	0.04				否
南昌华南城商业管理有限公司	1,732,465.66	0.04				否
南宁华南城有限公司	1,203,129.32	0.03				否
郑州华南城有限公司	1,190,715.95	0.03				否
南宁华南城商业管理有限公司	1,035,143.04	0.03				否
南昌华南城有限公司	976,125.51	0.03				否
合 计	52,623,141.64	1.36				
其他应付款						
哈尔滨万阅置业有限公司	577,015,200.00	26.88	492,015,200.00	36.57		否
西安华南城有限公司	500,000.00	0.02				否
哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司	398,720.34	0.02				否
哈尔滨华南城有限公司	769,640.01	0.04				否
华南城商业管理（重庆）有限公司	550,000.00	0.03				否
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	58,574.88	0.00				否
南昌华盛泰商业管理有限公司	25,473.13	0.00				否
华南城商业管理（深圳）有限公司	286,226.20	0.01				否
华南城商业管理（郑州）	42,000.00	0.00				否



项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
有限公司						
南宁华南城有限公司	219,377.95	0.01				否
南宁华南城商业管理有限公司	400,000.00	0.02				否
郑州华南城有限公司	36,149,037.62	1.68				否
郑州乾龙置业有限公司	6,000.42	0.00				否
合 计	616,420,250.55	28.71	492,015,200.00	36.57		

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	320,269,116.38	-	148,107,055.14	
1 至 2 年	30,992,953.22	205,016.23	1,683,275,563.41	76,581.34
2 至 3 年	1,682,328,242.02	-	252,577.30	50,515.46
3 年以上	337,868.94	303,403.34	85,291.64	42,645.82
合计	2,033,928,180.56	508,419.57	1,831,720,487.49	169,742.62



(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,706,579,528.97	83.91			1,706,579,528.97
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	327,348,651.59	16.09	508,419.57	0.16	326,840,232.02
其中：账龄组合	240,286,227.54	11.81	508,419.57	0.21	239,777,807.97
关联方往来组合	87,062,424.05	4.28			87,062,424.05
合计	2,033,928,180.56	—	508,419.57	—	2,033,419,760.99

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,706,082,450.23	93.14			1,706,082,450.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	125,638,037.26	6.86	169,742.62	0.14	125,468,294.64
其中：账龄组合	120,189,559.59	6.56	169,742.62	0.14	120,019,816.97
关联方往来组合	5,448,477.67	0.30			5,448,477.67
合计	1,831,720,487.49	—	169,742.62	—	1,831,550,744.87

a) 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市财政委员会	1,706,579,528.97			
合计	1,706,579,528.97		—	—



(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	67,015,666.61	57,720,346.75
应收股利		51,598,015.95
其他应收款项	18,479,830,072.47	15,147,490,364.03
合计	18,546,845,739.08	15,256,808,726.73

1、 应收利息**(1) 应收利息分类**

项目	年末余额	年初余额
定期存款	66,616,916.61	57,720,346.75
委托贷款	398,750.00	
合计	67,015,666.61	57,720,346.75

2、 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			---	---
其中：深圳市城市规划 设计研究院有限公司		51,598,015.95		
合计		51,598,015.95	---	---

3、 其他应收款项**(1) 其他应收款项基本情况****①按账龄披露其他应收款项**

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,436,728,865.07		1,644,296,067.01	
1 至 2 年	1,551,970,641.67	141,156.14	765,739,172.95	329,638.42
2 至 3 年	757,243,674.53	217,878.51	474,442,675.06	594,554.57
3 年以上	12,739,862,403.44	5,616,477.59	12,269,048,370.05	5,111,728.05
合计	18,485,805,584.71	5,975,512.24	15,153,526,285.07	6,035,921.04



②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	15,212,561,611.65	82.29			15,212,561,611.65
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,273,243,973.06	17.71	5,975,512.24	0.18	3,267,268,460.82
合计	18,485,805,584.71	—	5,975,512.24	—	18,479,830,072.47

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	14,513,334,149.39	95.78			14,513,334,149.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	640,192,135.68	4.22	6,035,921.04	0.94	634,156,214.64
合计	15,153,526,285.07	—	6,035,921.04	—	15,147,490,364.03

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	10,574,968,010.09	3,603,975,940.70		14,178,943,950.79
对联营企业投资	22,024,136.81	89,913,114.21		111,937,251.02
小计				
减：长期股权投资减值准备				
合计	10,596,992,146.90	3,693,889,054.91		14,290,881,201.81



2、长期股权投资明细

被投资单位	年初 余额	本年增减变动							减值准 备年末余 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	年 末 余 额	减 值 准 备 年 末 余 额
合计	10,596,992,146.90	3,693,975,940.70	-	-216,919.09	130,033.30	-	-	-	-	14,290,881,201.81	
一、子公司											
深圳海博会有限 公司	15,000,000.00									15,000,000.00	
深圳市海科达咨询有 限公司	2,214,566,300.00									2,214,566,300.00	
深圳市城市规划设计研 究院有限公司	124,419,957.13	201,389,099.70								325,809,056.83	
广东深河产业投资开发 有限公司	1,800,000,000.00									1,800,000,000.00	
广东特建发东部投资有 限公司	1,316,115,700.00									1,316,115,700.00	
深圳中冶管廊科技发展 有限公司	29,570,709.41									29,570,709.41	
深圳市特区建发科技园	26,800,000.00									26,800,000.00	



被投资单位	年初 余额	本年增减变动							减值准 备年末余 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
区发展有限公司										
深圳市特区建设投资发 展有限公司	2,276,800,000.00	277,000,000.00								2,553,800,000.00
四川深广合作产业投资 开发有限公司	1,000,000,000.00									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									26,800,000.00
深圳市信息基础设施投 资发展有限公司	200,000,000.00	30,000,000.00								230,000,000.00
深圳市基础设施投资基 金管理有限责任公司	153,000,000.00									153,000,000.00
深圳市特区建发环境科 技有限公司	146,240,000.00	13,486,841.00								159,726,841.00
哈尔滨深圳产业园投资 开发有限公司	100,000,000.00									100,000,000.00



被投资单位	年初 余额	本年增减变动							减值准 备年末余 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	
深圳市信息管线有限公司	503,615,343.55									503,615,343.55	
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	
深圳市特建发亚商私募股权投资基金管理有限公司	2,040,000.00									2,040,000.00	
深圳市特区建发交通投资有限公司		1,793,500,000.00								1,793,500,000.00	
特区建设发展国际（香港）有限公司		32,000,000.00								32,000,000.00	
深圳第一亚太物业管理有限公司		1,256,600,000.00								1,256,600,000.00	
深圳市海创产业园区投											



被投资单位	年初 余额	本年增减变动							减值准 备年末余 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	年 末 余 额	
资有限公司											
二、联营企业											
深圳市海洋投资管理有 限公司	21,024,136.81			-216,919.09	130,033.30					20,937,251.02	
广东深基华智股权投资 合伙企业（有限合伙）		90,000,000.00								90,000,000.00	
深圳市盐田港商业管理 有限公司	1,000,000.00									1,000,000.00	



(四) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,280,041,801.41	1,210,407,230.18	2,668,465,115.00	1,129,154,395.67
其他业务	49,201,438.63	21,100,127.30	66,793,918.76	14,766,883.57
合计	2,329,243,240.04	1,231,507,357.48	2,735,259,033.76	1,143,921,279.24

(五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	233,080.91	1,946,130.90
成本法核算的长期股权投资收益	97,839,599.38	92,930,410.50
合计	98,072,680.29	94,876,541.40

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-297,417,284.74	-67,603,416.23
加：资产减值损失	-	-
信用资产减值损失	278,268.15	845,744.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,243,129.86	5,826,918.19
使用权资产折旧	32,869,234.58	10,822,671.12
无形资产摊销	1,772,338.85	1,696,668.70
投资性房地产折旧	309,959,022.72	229,270,449.38
长期待摊费用摊销	788,148.04	1,750,162.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,741,441.25	5,402,656.27
财务费用（收益以“-”号填列）	878,052,040.53	641,717,993.63



补充资料	本年发生额	上年发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-98,072,680.29	-94,876,541.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-2,073,762.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,412,611,980.76	-240,186,170.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,276,445,521.13	-525,401,391.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,417,264,211.59	-3,644,683,713.20
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,397,644,330.17	-3,677,491,729.60
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	7,726,438,946.07	7,049,920,747.48
减：现金的年初余额	7,049,920,747.48	6,217,531,174.70
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额	-	
现金及现金等价物净增加额	676,518,198.59	832,389,572.78

2、 现金和现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
一、现金	7,726,438,946.07	7,049,920,747.48
其中：库存现金	8,514.10	8,514.10
可随时用于支付的银行存款	7,686,227,452.00	7,009,825,908.97
可随时用于支付的其他货币资金	40,202,979.97	40,086,324.41
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	7,726,438,946.07	7,049,920,747.48




[本页无正文，为深圳市特区建设发展集团有限公司审计报告附注盖章页]

深圳市特区建设发展集团有限公司

(公章)

二〇二三年三月三十一日



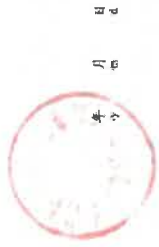


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 周秋年
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1968-07-21
 Date of birth: _____
 工作单位: 河南天力有限责任会计师事务所
 Working unit: _____
 身份证号码: 411323196807210531
 Identity card No.: _____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
 本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 411600040005
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: 2010 年 5 月 6 日
 Date of issuance: _____

注册会计师事务所变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from _____ CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to _____ CPAs

注册会计师事务所变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from _____ CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to _____ CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



411600040005
河南天力有限责任会计师事务所



110001610308
深圳市注册会计师协会

证书编号: 110001610308
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: 2012年07月04日
Date of Issuance



记
tration

及证的年龄二维码

This certificate is valid for another year after this renewal.

各, 注册会师协会

2017.5.31

2013年6月15日

2016.7.30

2013年6月15日



中国注册会计师协会

4

5



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

大平会计师事务所
(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

2014年5月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳长江会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

2014年5月19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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

深圳长江会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

2016年8月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳长江会计师事务所
(普通合伙)

事务所
CPAs

2016年8月31日



姓名
Full name

陈爱强

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1978-08-01

工作单位
Working unit

大华会计师事务所(特殊普通

合伙)深圳分所

身份证号码
Identity card No.

430103197808014530

10

11



会计师事务所 执业证书

名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 周含军

主任会计师：

经营场所： 北京市丰台区丽泽路16号3号楼20层2001



组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 11010075

批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号

批准执业日期： 2013年08月09日

证书序号： 0017230

说明

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

发证机关： 北京市财政局



二〇一三年 五月二十日

中华人民共和国财政部制