

深圳市天地（集团）股份
有限公司
审计报告

鹏盛 A 审字[2024]00124 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·深圳

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三、	财务报表附注	1-99



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020
号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

审计报告

鹏盛 A 审字[2024] 00124 号

深圳市天地（集团）股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们不对后附的贵公司的财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

（一）非经营性资金占用情况。2023 年 4 月 30 日，公司全资子公司深圳市天地顺铭企业管理有限公司（以下简称“天地顺铭”）与深圳市乾阔贸易有限公司签订了水泥矿粉砂石《购销合同》，2023 年 5 月 4 日，天地顺铭以预付款形式将其渤海银行股份有限公司北京万寿路支行账户 137,000,000.00 元转入深圳市乾阔贸易有限公司。以预付材料款的名义形成非经营性资金占用 137,000,000.00 元。截至报告日，上述非经营性资金占用仍未归还，我们无法判断实控人占用事项是否能够解决，资金占用对上市公司的影响无法判断。

（二）贵公司连续亏损，截至 2023 年 12 月 31 日，归母净资产为 -19,503,570.55 元；涉及未决诉讼/仲裁案件（如：（2023）深国仲受 7300 号等）已查到 144 起，涉及金额为 243,170,124.31 元；母公司及其子公司多个主体的银行账户被司法查封冻结。因前述多重不确定性的影响，导致我们无法获取充分、适当的审计证据以判断对贵公司在持续经营假设的基础上编制的财务报表是否恰当。

（三）公司于 2023 年 8 月 30 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《立案告知书》（编号：证监立案字 007202321 号），因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。截至本报告批准报出日止，由于立案调查尚未有最终结论，我们无法判断立案调查结果对公司财务报表的影响程度。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对贵公司的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

陈海强

中国·深圳

中国注册会计师：

陈新良

2024年04月29日

合并资产负债表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司 2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一) 1	145,384,201.77	217,930,972.75
结算备付金			
融出资金			
存出保证金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(一) 2		15,251,376.10
应收账款	(一) 3	442,197,145.56	501,082,299.87
应收款项融资	(一) 4	2,800,000.00	10,020,573.52
买入返售金融资产			
预付款项	(一) 5	6,491,980.82	5,557,345.43
其他应收款	(一) 6	170,552,950.12	172,639,288.48
其中：应收利息			
应收股利			
存货	(一) 7	126,304,051.83	118,674,084.16
合同资产	(一) 8	23,360,236.44	132,190,396.29
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(一) 9	13,895,490.65	7,042,584.09
流动资产合计		930,986,057.19	1,180,388,920.69
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(一) 10	3,532,324.22	4,104,326.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(一) 11		
投资性房地产	(一) 12	108,999,579.84	113,797,488.04
固定资产	(一) 13	61,892,700.72	82,871,641.27
在建工程	(一) 14		
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	(一) 15	31,876,852.91	38,308,980.55
无形资产	(一) 16	11,070,773.85	11,918,677.03
开发支出			
商誉	(一) 17		
长期待摊费用	(一) 18	22,508,858.58	27,994,065.78
递延所得税资产	(一) 19	53,095,626.34	49,117,402.16
其他资产			
其他非流动资产	(一) 20	4,484,339.61	15,246,883.81
非流动资产合计		297,461,056.07	343,359,465.53
资产总计		1,228,447,113.26	1,523,748,386.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	（一）21	133,252,081.41	144,997,661.71
应付短期融资款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
卖出回购金融资产款			
代理买卖证券款			
应付票据	（一）22		10,000,002.00
应付账款	（一）23	636,675,192.34	761,236,782.89
预收款项	（一）24	1,639,001.59	485,974.85
合同负债	（一）25	2,067,221.75	2,376,350.23
应付职工薪酬	（一）26	60,255,721.05	65,640,908.22
应交税费	（一）27	94,324,949.30	69,341,310.55
其他应付款	（一）28	126,506,557.27	98,008,802.74
其中：应付利息			
应付股利		3,159,149.71	3,159,149.71
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（一）29	12,345,630.64	13,349,309.01
其他流动负债	（一）30	159,966.41	15,111,738.40
流动负债合计		1,067,226,321.76	1,180,548,840.60
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（一）31	27,562,040.55	32,973,392.92
长期应付款	（一）32		
长期应付职工薪酬			
预计负债	（一）33	57,940,236.72	51,101,846.16
递延收益	（一）34	286,666.56	418,902.05
递延所得税负债	（一）19	7,969,213.23	9,462,598.73
其他负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		93,758,157.06	93,956,739.86
负债合计		1,160,984,478.82	1,274,505,580.46

股东权益：			
股本	(一) 35	138,756,240.00	138,756,240.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(一) 36	101,982,193.26	101,982,193.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	(一) 37	323,685.53	325,840.89
盈余公积	(一) 38	50,489,790.61	50,489,790.61
一般风险准备			
未分配利润	(一) 39	-311,055,479.95	-151,510,094.00
归属于母公司的所有者权益合计		-19,503,570.55	140,043,970.76
少数股东权益		86,966,204.99	109,198,835.00
所有者权益合计		67,462,634.44	249,242,805.76
负债和所有者权益总计		1,228,447,113.26	1,523,748,386.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023年1月1日—2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(二) 1	177,660,223.63	363,037,617.97
二、营业总成本		274,640,095.08	528,789,751.83
其中：营业成本	(二) 1	176,238,128.04	393,570,643.04
税金及附加	(二) 2	20,749,109.80	4,349,710.43
销售费用	(二) 3	2,757,452.01	7,401,620.62
管理费用	(二) 4	69,716,499.74	110,344,773.07
研发费用			
财务费用	(二) 5	5,178,905.49	13,123,004.67
其中：利息费用		12,671,581.79	14,821,061.85
利息收入		10,196,198.88	3,425,893.92
加：其他收益	(二) 6	313,104.83	1,506,352.28
投资收益（损失以“-”号填列）	(二) 7	-570,592.95	234,495.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,200,316.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			-113,646.53
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二) 8	-63,933,095.21	-32,934,009.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(二) 9	-1,924,822.14	-36,401,987.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(二) 10	1,024,491.05	414,458.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-162,070,785.87	-232,932,825.67
加：营业外收入	(二) 11	2,585,136.18	2,635,796.05
减：营业外支出	(二) 12	27,784,774.42	38,528,119.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-187,270,424.11	-268,825,149.24
减：所得税费用	(二) 13	-5,492,408.15	14,760,297.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,778,015.96	-283,585,446.96
（一）按经营持续性分类：		-181,778,015.96	-283,585,446.96
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,778,015.96	-283,585,446.96

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：		-181,778,015.96	-283,585,446.96
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-159,545,385.95	-270,720,711.88
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-22,232,630.01	-12,864,735.08
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 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（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-181,778,015.96	-283,585,446.96
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-159,545,385.95	-270,720,711.88
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-22,232,630.01	-12,864,735.08
七、每股收益			
（一）基本每股收益		-1.15	-1.95
（二）稀释每股收益		-1.15	-1.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023年1月1日—2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
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		156,129,590.48	670,051,944.04
收到的税费返还		409,149.79	
收到其他与经营活动有关的现金	(三) 1	61,859,669.94	101,965,070.25
经营活动现金流入小计		218,398,410.21	772,017,014.29
购买商品、接受劳务支付的现金		135,709,018.34	549,786,931.73
支付给职工以及为职工支付的现金		44,613,579.95	92,725,491.73
支付的各项税费		9,194,576.99	21,925,627.22
支付其他与经营活动有关的现金	(三) 2	43,237,189.65	217,750,693.45
经营活动现金流出小计		232,754,364.93	882,188,744.13
经营活动产生的现金流量净额		-14,355,954.72	-110,171,729.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,409.72	113,646.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,962.52	259,096.10
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	(三) 3	281,448,441.67	251,600,000.00
投资活动现金流入小计		281,458,813.91	251,972,742.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		181,178.00	3,264,413.80
投资支付的现金		4,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(三) 4	274,001,000.00	253,600,000.00
投资活动现金流出小计		274,186,178.00	256,864,413.80
投资活动产生的现金流量净额		7,272,635.91	-4,891,671.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			154,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(三) 5	326,624.63	77,200,000.00
筹资活动现金流入小计		326,624.63	231,200,000.00
偿还债务支付的现金		17,051,338.22	147,302,338.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,802,550.38	25,398,656.44

支付其他与筹资活动有关的现金	(三) 6	5,871,081.83	46,784,022.01
筹资活动现金流出小计		28,724,970.43	219,485,016.74
筹资活动产生的现金流量净额		-28,398,345.80	11,714,983.26
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		-35,481,664.61	-103,348,417.75
加：期初现金及现金等价物余额		135,169,616.57	238,518,034.32
六、期末现金及现金等价物余额		99,687,951.96	135,169,616.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023年1月1日—2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	本 期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	138,756,240.00				101,982,193.26			325,840.89	50,489,790.61	-151,510,094.00	140,043,970.76	109,198,835.00	249,242,805.76
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	138,756,240.00				101,982,193.26			325,840.89	50,489,790.61	-151,510,094.00	140,043,970.76	109,198,835.00	249,242,805.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-2,155.36			-159,545,385.95	-159,547,541.31	-22,232,630.01	-181,780,171.32

变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益 结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备								-2,155.36			-2,155.36		-2,155.36
1. 本期提取								89,340.52			89,340.52		89,340.52
2. 本期使用								91,495.88			91,495.88		91,495.88
(六) 其他													
四、本期期末余额	138,756,240.00				101,982,193.26			323,685.53	50,489,790.61	-311,055,479.95	-19,503,570.55	86,966,204.99	67,462,634.44

合并股东权益变动表

编制单位：深圳
市天地（集团）
股份有限公司

2022 年度

单位：人民币元

项 目	上 期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润	小计		
	优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	138,756,240.00				102,532,388.02			551,745.07	50,489,790.61	119,210,617.88	411,540,781.58	147,558,417.60	559,099,199.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	138,756,240.00				102,532,388.02			551,745.07	50,489,790.61	119,210,617.88	411,540,781.58	147,558,417.60	559,099,199.18
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-550,194.76			-225,904.18		-270,720,711.88	-271,496,810.82	-38,359,582.60	-309,856,393.42

转增股本													
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													
(五)专项储 备							-258,397.79			-258,397.79	-548.67	-258,946.46	
1. 本期提取							483,839.25			483,839.25	55,553.06	539,392.31	
2. 本期使用							742,237.04			742,237.04	56,101.73	798,338.77	
(六) 其他													
四、本期期末余 额	138,756,240.00				101,982,193.26		325,840.89	50,489,790.61	-151,510,094.00	140,043,970.76	109,198,835.00	249,242,805.76	

母公司资产负债表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司 2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注十五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		751,662.15	50,215,503.24
结算备付金			
融出资金			
存出保证金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			2,970,000.00
应收账款	(一)	45,568,061.03	49,774,663.83
应收款项融资			
买入返售金融资产			
预付款项		2,199,365.92	2,759,394.74
其他应收款	(二)	637,641,905.35	602,617,942.60
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,192,111.50	1,192,111.50
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		5,019,232.65	45,714.47
流动资产合计		692,372,338.60	709,575,330.38
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	237,812,953.52	238,384,956.19
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		9,995,899.83	10,820,790.93
固定资产		1,858,623.65	2,171,209.74
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		11,899,727.44	16,869,518.68
无形资产			315,548.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,616,228.49	5,118,778.27
递延所得税资产		3,004,145.47	3,987,780.45
其他资产			
其他非流动资产		3,000,000.00	3,000,000.00
非流动资产合计		271,187,578.40	280,668,582.28
资产总计		963,559,917.00	990,243,912.66

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		121,252,081.41	128,197,661.71
应付短期融资款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
卖出回购金融资产款			
代理买卖证券款			
应付票据			10,000,002.00
应付账款		75,249,870.74	97,504,031.77
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		29,464,195.66	28,298,936.28
应交税费		23,234,231.73	17,650,239.24
其他应付款		440,131,400.09	403,645,166.65
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		4,420,876.26	3,934,539.93
其他流动负债			3,000,000.00
流动负债合计		693,752,655.89	692,230,577.58
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,595,705.62	12,016,581.85
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		9,811,023.00	13,664,652.24
递延收益			52,235.45
递延所得税负债		2,974,931.86	3,987,780.45
其他负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,381,660.48	29,721,249.99
负债合计		714,134,316.37	721,951,827.57

股东权益：			
股本		138,756,240.00	138,756,240.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		80,286,336.50	80,286,336.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		50,679,272.50	50,679,272.50
一般风险准备			
未分配利润		-20,296,248.37	-1,429,763.91
股东权益合计		249,425,600.63	268,292,085.09
负债和股东权益总计		963,559,917.00	990,243,912.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司 2023年1月1日—2023年12月31日 单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		39,238,281.27	82,471,508.48
减：营业成本		36,787,494.16	76,570,083.49
税金及附加		624,302.37	451,589.16
销售费用			
管理费用		24,653,013.42	28,553,071.28
研发费用			
财务费用		-4,736,683.99	1,025,210.17
其中：利息费用		9,034,013.95	10,494,186.38
利息收入		16,274,839.59	10,905,919.83
加：其他收益		52,254.74	132,800.29
投资收益（损失以“-”号填列）		-572,002.67	-7,941,348.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,200,316.07
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,036,447.44	8,303.15
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）		-16,573,145.18	-31,928,690.69
加：营业外收入		20,000.00	23,932.11
减：营业外支出		2,342,552.89	6,188,854.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,895,698.07	-38,093,612.76
减：所得税费用		-29,213.61	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,866,484.46	-38,093,612.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金 额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的 有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-18,866,484.46	-38,093,612.76
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司 2023年1月1日—2023年12月31日 单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		30,200,000.00	172,351,021.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,086,883.94	102,954,562.76
经营活动现金流入小计		75,286,883.94	275,305,584.24
购买商品、接受劳务支付的现金		23,000,000.00	205,559,990.09
支付给职工以及为职工支付的现金		28,410,429.96	9,542,100.69
支付的各项税费		306,459.92	702,247.05
支付其他与经营活动有关的现金		40,160,129.19	142,116,522.92
经营活动现金流出小计		91,877,019.07	357,920,860.75
经营活动产生的现金流量净额		-16,590,135.13	-82,615,276.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,293,365.90	90,613,706.05
投资活动现金流入小计		8,293,365.90	90,613,706.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,803,693.27
投资支付的现金			7,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			70,532,894.83
投资活动现金流出小计			80,336,588.10
投资活动产生的现金流量净额		8,293,365.90	10,277,117.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			139,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		23,452,274.65	77,000,000.00
筹资活动现金流入小计		23,452,274.65	216,000,000.00
偿还债务支付的现金		21,298,019.67	130,802,338.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			8,197,481.44
支付其他与筹资活动有关的现金			32,843,483.12
筹资活动现金流出小计		21,298,019.67	171,843,302.85
筹资活动产生的现金流量净额		2,154,254.98	44,156,697.15

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		-6,142,514.25	-28,181,461.41
加：期初现金及现金等价物余额		6,894,176.40	35,075,637.81
六、期末现金及现金等价物余额		751,662.15	6,894,176.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2023 年 1 月 1 日—2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本 期										
	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	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50				50,679,272.50	-1,429,763.91	268,292,085.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	138,756,240.00				80,286,336.50				50,679,272.50	-1,429,763.91	268,292,085.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-18,866,484.46	-18,866,484.46
（一）综合收益总额										-18,866,484.46	-18,866,484.46
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50			50,679,272.50	-20,296,248.37	249,425,600.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

2022 年度

单位：人民币元

项 目	上 期										
	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	未 分 配 利 润	股 东 权 益 合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上年期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50				50,679,272.50	36,663,848.85	306,385,697.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	138,756,240.00				80,286,336.50				50,679,272.50	36,663,848.85	306,385,697.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-38,093,612.76	-38,093,612.76
（一）综合收益总额										-38,093,612.76	-38,093,612.76
（二）股东投入和减少资本											

1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50			50,679,272.50	-1,429,763.91	268,292,085.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市天地（集团）股份有限公司

财务报表附注

2023 年 1 月 1 日——2023 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）企业注册地和总部地址

深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），于 1993 年 4 月 29 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 91440300192192827L 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 138,756,240.00 股，注册资本为 138,756,240.00 元，注册地址：深圳市南山区西丽街道松坪山社区松坪山朗山路 8 号松坪山东物商业大楼 1001，总部地址：深圳市福田区深南大道西农园路西东海国际中心（一期）B 栋 26 楼 1 号。

（二）企业实际从事的主要经营活动

本公司属混凝土和房地产行业，主要产品和服务为商品混凝土的生产和销售、房地产的开发与销售、物业管理。经营范围：商品混凝土及其原材料的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；水泥制品的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发；物流服务；机电设备维修；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；经营进出口业务（按深府办函【1994】278 号文执行）。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 26 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规

定，编制财务报表。

（二）持续经营

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

（三）财务报表披露遵循的重要性原则和判断标准

判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	五(一)3	金额大于 500 万元人民币
重要的子公司、非全资子公司		公司将资产总额超过集团总资产总额的 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

1、同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

3、为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度

度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处

置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2、共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方

之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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。

2、外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

(十) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

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

1、金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- 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。
- ③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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资

产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要拆分时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应拆分。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要拆分。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2、金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计

入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②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。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3、金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转

移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先

使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6、金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类

为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ① 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ② 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- ④ 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤ 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下

都不会做出的让步；

- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条

件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十一) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的应收票据单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
商业承兑汇票	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按照应收账款连续账龄的原则编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，编制预期信用损失

(十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司对存在客观证据表明将无法按原有条款收回的应收账款单独确定其信用损失；当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合依据
应收账款-单独认定组合	出现减值迹象
应收账款-信用风险特征组合	账龄组合
应收账款-合并财务报表范围内应收款项组合	合并范围内关联方

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(十三) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本金融工具减值。

(十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本金融工具减值。

本公司对存在客观证据表明将无法按原有条款收回的应收账款单独确定其信用损失；当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合依据
无风险组合	本组合包含合并范围内关联方；代垫员工社保、公积金、食堂餐费等；与政府机构、事业单位等发生的保证金、押金等款项；少数股东借款；有客观证据表明确实无风险的其他款项等
备用金组合	本组合包含部门或员工借备用金，以及其他临时因公借款等
租金组合	本组合为出租非货币资产形成的款项
外部款项组合	与外部单位发生的往来款项以及为外部单位的垫款
押金及保证金组合	押金、保证金或具有类似性质的款项
其他款项	存在客观证据表明该款项很可能全额无法收回

对于划分为账龄组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(十五) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品等。

2、存货的计价方法

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十六) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本金融工具减值。

(十七) 持有待售

1、划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性

极小。

2、持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十八) 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

(十九) 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

(二十) 长期股权投资

1、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长

期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有

子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

5、共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（二十一）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、

相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率 (%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	40.00	5.00	2.375

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

(二十二) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，

除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产后续计量及处置

（一）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	5.00	2.71-9.50
机器设备	年限平均法	7-10	5.00	9.50-13.57
运输设备	年限平均法	6	5.00	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

（二十三）在建工程

1、在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产

的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十四) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前, 予以资本化。

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, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。

(二十五) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量, 该成本包括:

- 1、租赁负债的初始计量金额;
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3、本公司发生的初始直接费用;
- 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(不包括为生产存货而发生的成本)。
- 5、在租赁期开始日后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- 6、能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 本公司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, 本公司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。对计提了减值准备的使用权资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧

(二十六) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1、无形资产的初始计量

外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损

益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2、无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（一）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
已授权专利	10-20 年	法定年限
未授权专利	20 年	预计使用年限
已授权商标	10 年	法定年限
未授权商标	10 年	预计使用年限
软件	10 年	预计使用年限
土地使用权	50 年	使用年限
著作权	10 年	权利年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十七) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年

都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十八) 长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用，是指本公司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。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2、摊销年限

类别	摊销年限	备注
资产装修费用	10	经营租赁资产装修费用

(二十九) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的

应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

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

(三十一) 预计负债

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(三十二) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4、在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十三) 股份支付

1、股份支付的种类

本公司的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。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3、确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4、会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期

内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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和相应的负债。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。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(三十四) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1、符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

2、同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (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合同义务；
- (2) 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，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，企业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。

3、会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十五) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

闪存盘、移动硬盘等的研发、生产和销售，专利运营及租赁。其中：商品销售收入及专利收入按照时点确认收入，租赁收入按照时段确认收入。

1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2、特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商

品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

（5）售后回购

①因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

②应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1）规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

3、收入确认的具体方法

国内销售：

（1）直营模式

根据销售合同约定在控制权转移时点确认产品收入，具体收入确认时点为货物发出、并

符合合同相关条款约定后确认为产品销售收入。

（2）代销模式

在收到代销清单时确认产品销售收入。

电商平台模式：

客户通过线上销售平台下单，销售平台负责将货物配送给客户或者公司委托物流公司配送交货给客户，主要收货和结算风险消除时作为控制权转移时点，于此时确认收入。

出口销售：

根据销售合同的约定，在控制权发生转移时点确认产品销售收入，一般情况下在出口业务办妥报关出口手续后确认产品销售收入。

（三十六）合同成本

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则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）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

本公司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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，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。

(三十七) 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表之其他收益项目注释。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政

策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（三十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1、确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业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；
- （2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税

负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十九) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1、租赁合同的拆分

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以拆分，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行拆分，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2、租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

3、本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产

的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(四十) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(四十一) 套期会计

本公司按照套期关系，将套期保值划分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。

1、对于同时满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理

(1) 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

(2) 在套期开始时，本公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。

(3) 套期关系符合套期有效性要求。

套期同时满足下列条件的，认定套期关系符合套期有效性要求：

1) 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。

2) 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

3) 套期关系的套期比率，等于公司实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

2、公允价值套期会计处理

(1) 套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

(2) 被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目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（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期

风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

（3）被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目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（或其组成部分）的，则按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

3、现金流量套期会计处理

（1）套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

1）套期工具自套期开始的累计利得或损失；

2）被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

（2）套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

（3）现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

1）被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，则将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

2）对于不属于前一条涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

3）如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，则在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

4、境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，本公司按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

（1）套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

（2）套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

5、终止运用套期会计

对于发生下列情形之一的，则终止运用套期会计：

（1）因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。

（2）套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。

（3）被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。

（4）套期关系不再满足本准则所规定的运用套期会计方法的其他条件。在适用套期关系再平衡的情况下，企业应当首先考虑套期关系再平衡，然后评估套期关系是否满足本准则所规定的运用套期会计方法的条件。

终止套期会计可能会影响套期关系的整体或其中一部分，在仅影响其中一部分时，剩余未受影响的部分仍适用套期会计。

6、信用风险敞口的公允价值选择

当使用以公允价值计量且其变动计入当期损益的信用衍生工具管理金融工具（或其组成部分）的信用风险敞口时，可以在该金融工具（或其组成部分）初始确认时、后续计量中或尚未确认时，将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具，并同时作出书面记录，但应同时满足下列条件：

（1）金融工具信用风险敞口的主体（如借款人或贷款承诺持有人）与信用衍生工具涉及的主体相一致；

（2）金融工具的偿付级次与根据信用衍生工具条款须交付的工具的偿付级次相一致。

（四十二）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于

单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，根据累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

受重要影响的合并报表项目	变更前 2022 年 12	变更后 2022 年 12	影响数
	月 31 日/2022 年度	月 31 日/2022 年度	
递延所得税资产	39,654,803.43	49,117,402.16	9,462,598.73
递延所得税负债		9,462,598.73	9,462,598.73
受重要影响的母公司报表项目	变更前 2022 年 12	变更后 2022 年 12	影响数
	月 31 日/2022 年度	月 31 日/2022 年度	
递延所得税资产		3,987,780.45	3,987,780.45
递延所得税负债		3,987,780.45	3,987,780.45

2) 公司自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，对 2021 年 1 月 1 日之后开展的售后租回交易进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、提供应税服务收入	13%、9%、6%、5%、3%
	房地产开发或提供应税劳务收入	9%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	房产原值/租金收入	70%*1.2%、12%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠政策及依据

1. 企业所得税

国家税务总局公告 2021 年第 8 号根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。小型微利企业享受上述政策时涉及的具体征管问题，按照《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019 年第 2 号）相关规定执行。本公司之子公司深圳市天地物业管理有限公司享受以上税收优惠政策。

五、合并财务报表重要项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

类别	期末余额	期初余额
库存现金		104,726.81
银行存款	142,384,201.77	211,430,345.14
其他货币资金	3,000,000.00	6,395,900.80
合计	145,384,201.77	217,930,972.75
存放财务公司款项		

截止 2023 年 12 月 31 日，受限货币资金总额为 45,696,249.81 元。

2. 应收票据

（1）应收票据分类列示

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		15,405,430.41
减：坏账准备		154,054.31
合计		15,251,376.10

（2）应收票据预期信用损失分类列示-期初

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据					
按组合计提预期信用损失的应收票据	15,405,430.41	100.00	154,054.31	1.00	15,251,376.10
其中：商业承兑汇票	15,405,430.41	100.00	154,054.31	1.00	15,251,376.10
银行承兑汇票					
合计	15,405,430.41	100.00	154,054.31	1.00	15,251,376.10

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	154,054.31	-154,054.31					0.00
合计	154,054.31	-154,054.31					0.00

3. 应收账款

(1) 应收账款分类披露-期末余额

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	102,351,002.62	14.68	102,351,002.62	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	595,080,562.28	85.32	152,883,416.72	25.69	442,197,145.56
其中：账龄组合	595,080,562.28	85.32	152,883,416.72	25.69	442,197,145.56

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其他组合					
合计	697,431,564.90	100.00	255,234,419.34	36.60	442,197,145.56

(2) 应收账款分类披露-期初余额

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	104,820,891.15	15.62	93,036,762.28	88.76	11,784,128.87
按组合计提预期信用损失的应收账款	566,047,786.17	84.38	76,749,615.17	13.56	489,298,171.00
其中：账龄组合	566,047,786.17	84.38	76,749,615.17	13.56	489,298,171.00
其他组合					
合计	670,868,677.32	100.00	169,786,377.45	25.31	501,082,299.87

(3) 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市鹏城建筑集团有限公司	35,621,655.96	35,621,655.96	100.00	预计无法收回
广州越秀住宅建设有限公司	20,242,255.00	20,242,255.00	100.00	预计无法收回
江苏省建工集团有限公司	14,730,161.09	14,730,161.09	100.00	预计无法收回
深圳市东部工程有限公司	11,096,515.29	11,096,515.29	100.00	预计无法收回
深圳建业工程集团股份有限公司	8,180,899.75	8,180,899.75	100.00	预计无法收回
江苏省苏中建设集团股份有限公司	7,556,587.17	7,556,587.17	100.00	预计无法收回

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
湖南长城建设有限公司	3,394,670.00	3,394,670.00	100.00	预计无法收回
广厦建设集团有限责任公司	1,009,251.77	1,009,251.77	100.00	预计无法收回
深圳市宏大源建筑工程有限公司	519,006.59	519,006.59	100.00	预计无法收回
合计	102,351,002.62	102,351,002.62	100.00	

(4) 按组合计提预期信用损失的应收账款账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	91,250,188.34	4,562,509.42	5.00
1—2 年	156,289,840.32	15,628,984.03	10.00
2—3 年	248,452,128.79	74,535,638.64	30.00
3—4 年	77,649,239.28	38,824,619.64	50.00
4—5 年	10,537,502.79	8,430,002.23	80.00
5 年以上	10,901,662.76	10,901,662.76	100.00
合计	595,080,562.28	152,883,416.72	25.69

(5) 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额
1 年以内	91,250,188.34
1—2 年	156,289,840.32
2—3 年	312,254,808.92
3—4 年	77,649,239.28
4—5 年	10,537,502.79
5 年以上	49,449,985.25
合计	697,431,564.90

(6) 本期计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	93,036,762.28				9,314,240.34	102,351,002.62
按组合计提预期信用损失的应收账款	76,749,615.17	67,630,916.01			8,502,885.54	152,883,416.72
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	76,749,615.17	67,630,916.01			8,502,885.54	152,883,416.72
非合并报表范围内的关联方组合						
合计	169,786,377.45	67,630,916.01			17,817,125.88	255,234,419.34

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
第一名	47,193,061.36	6.77	14,044,179.13
第二名	37,901,173.07	5.43	35,621,655.96
第三名	34,762,601.16	4.98	1,738,130.06
第四名	30,960,354.86	4.44	9,841,431.00
第五名	29,426,974.02	4.22	7,398,850.94
合计	180,244,164.47	25.84	68,644,247.09

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

种类	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据	2,800,000.00	10,020,573.52
期末公允价值	2,800,000.00	10,020,573.52

备注：本公司在日常资金管理中将部分应收账款进行保理以及将银行承兑汇票、“云信”、“融信”等数字化应收账款债权凭证贴现或背书，管理的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为应收款项融资。

(2) 期末公司已质押的应收款项融资：无

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况：无

(4) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的应收款项融资：无

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,001,536.69	77.04	3,168,320.02	57.01
1 至 2 年	459,628.96	7.08	1,515,795.10	27.28
2 至 3 年	150,998.44	2.33	81,937.13	1.47
3 年以上	879,816.73	13.55	791,293.18	14.24
合计	6,491,980.82	100.00	5,557,345.43	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
中国新兴建设开发有限责任公司	3,939,364.00	60.68
富海实业（深圳）有限公司	700,000.00	10.78
深圳市瑞源达建设有限公司	211,890.00	3.26
深圳市东友科技有限公司	215,000.00	3.31
立信德豪企业咨询（深圳）有限公司	200,000.00	3.08
小 计	5,266,254.00	81.11

6. 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	192,073,897.98	197,704,002.83
减：坏账准备	21,520,947.86	25,064,714.35
合计	170,552,950.12	172,639,288.48

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金	14,265,148.58	32,698,513.11
备用金	3,192,026.36	3,704,459.76
代垫款	1,692,976.41	33,587,128.78
往来款	172,911,977.63	127,000,000.00
其他	11,769.00	713,901.18
合计	192,073,897.98	197,704,002.83

(2) 其他应收款分类披露-期末

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	18,271,180.82	9.51	18,271,180.82	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	173,802,717.16	90.49	3,249,767.04	1.87	170,552,950.12
其中：账龄组合					
其他组合	173,802,717.16	90.49	3,249,767.04	1.87	170,552,950.12
合计	192,073,897.98	100.00	21,520,947.86	11.20	170,552,950.12

(3) 其他应收款分类披露-期初

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	19,444,984.82	9.84	19,444,984.82	100.00	
按组合计提预期信用损	178,259,018.01	90.16	5,619,729.53	3.15	172,639,288.48

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
失的其他应收款					
其中：账龄组合					
其他组合	178,259,018.01	90.16	5,619,729.53	3.15	172,639,288.48
合计	197,704,002.83	100.00	25,064,714.35	12.68	172,639,288.48

(4) 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
江苏省江天建设工程有限公司	7,767,253.98	7,767,253.98	100.00	预期无法收回
中国建筑第四工程局有限公司	4,550,000.00	4,550,000.00	100.00	预期无法收回
恒大票据到期拒付	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预期无法收回
中天建设集团有限公司	1,982,344.84	1,982,344.84	100.00	预期无法收回
其他单项计提	1,971,582.00	1,971,582.00	100.00	预期无法收回
合计	18,271,180.82	18,271,180.82	100.00	

(5) 按组合计提预期信用损失的其他应收款-其他组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	154,384,463.53	-	
备用金组合	3,192,026.36	31,920.26	1.00
租金组合	11,769.00	588.45	5.00
往来款组合	256,333.28	25,633.33	10.00
外部垫付款组合	1,692,976.41	338,595.28	20.00
押金及保证金组合	14,265,148.58	2,853,029.72	20.00
合计	173,802,717.16	3,249,767.04	1.87

(6) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额
1 年以内	146,446,482.65
1—2 年	7,865,530.90
2—3 年	15,124,482.51
3—4 年	4,986,010.61
4—5 年	7,923,911.49
5 年以上	9,727,479.82
合计	192,073,897.98

(7) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	5,619,729.53		19,444,984.82	25,064,714.35
本期计提	-2,369,962.49		-1,173,804.00	-3,543,766.49
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额	3,249,767.04		18,271,180.82	21,520,947.86

(8) 本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	19,444,984.82	-1,173,804.00				18,271,180.82
按组合计提预期信用损失的其他应收款	5,619,729.53	-2,369,962.49				3,249,767.04
其中：以账龄作为信用风险特征的组合						
保证金、押金及员工往来	5,619,729.53	-2,295,851.39				3,249,767.04

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
款项						
合计	25,064,714.35	-3,543,766.49				21,520,947.86

(9) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	137,000,000.00	1 年之内	71.33	
第二名	往来款	7,767,253.98	2 至 3 年	4.04	7,767,253.98
第三名	押金及保证金	4,800,000.00	4 至 5 年	2.50	
第四名	往来款	4,550,000.00	2 至 3 年	2.37	4,550,000.00
第五名	往来款	2,000,000.00	1 至 2 年	1.04	2,000,000.00
合计		156,117,253.98		81.28	14,317,253.98

7. 存货

(1) 存货的分类

存货类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,803,593.31	4,588,498.03	2,215,095.28	7,712,831.74	4,780,193.03	2,932,638.71
开发成本	107,450,418.24		107,450,418.24	98,998,172.52		98,998,172.52
开发产品	16,332,513.03		16,332,513.03	16,343,512.27		16,343,512.27
周转材料	487,820.28	181,795.00	306,025.28	399,760.66		399,760.66
合计	131,074,344.86	4,770,293.03	126,304,051.83	123,454,277.19	4,780,193.03	118,674,084.16

(2) 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	4,780,193.03	-191,695.00			4,588,498.03
周转材料		181,795.00			181,795.00

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
合计	4,780,193.03	-9,900.00			4,770,293.03

(3) 借款费用资本化情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
开发产品	45,799.66		45,799.66		0.00

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
西丽街道深秦茶光城市更新项目				97,806,061.02	8,452,245.72	
西丽红花岭地块开发				1,192,111.50		
合计				98,998,172.52	8,452,245.72	

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
西丽街道深秦茶光城市更新项目		106,258,306.74			自有资金
西丽红花岭地块开发		1,192,111.50			自有资金
合计		107,450,418.24			

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
东海天地国际公馆一期西区	2018年1月	1,191,688.10	1,652,311.90		2,844,000.00		

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
东海天地国际公馆一期东区	2021年1月	15,151,824.17		1,663,311.14	13,488,513.03		
合计		16,343,512.27	1,652,311.90	1,663,311.14	16,332,513.03		

8. 合同资产

(1) 合同资产分类-期末

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的合同资产					
按组合计提预期信用损失的合同资产	27,449,571.88	100.00	4,089,335.44	14.90	23,360,236.44
其中：已完工未结算资产	27,449,571.88	100.00	4,089,335.44	14.90	23,360,236.44
合计	27,449,571.88	100.00	4,089,335.44	14.90	23,360,236.44

(2) 合同资产分类-期初

类别	期初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的合同资产					
按组合计提预期信用损失的合同资产	152,172,035.47	100.00	19,981,639.18	13.13	132,190,396.29
其中：已完工未结算资产	152,172,035.47	100.00	19,981,639.18	13.13	132,190,396.29
合计	152,172,035.47	100.00	19,981,639.18	13.13	132,190,396.29

(3) 按组合计提预期信用损失的合同资产-已完工未结算资产

逾期天数	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例（%）
1 年以内	236,795.30	11,839.76	5.00
1—2 年	20,431,686.48	2,043,168.65	10.00
2—3 年	6,781,090.10	2,034,327.03	30.00
合计	27,449,571.88	4,089,335.44	14.90

(4) 本期合同资产计提减值准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的合同资产						
按组合计提预期信用损失的合同资产	19,981,639.18	2,178,957.29	18,071,261.03			4,089,335.44
其中：已完工未结算资产	19,981,639.18	2,178,957.29	18,071,261.03			4,089,335.44
合计	19,981,639.18	2,178,957.29	18,071,261.03			4,089,335.44

9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	13,370,274.80	6,962,167.95
预缴所得税	525,215.85	80,416.14
合计	13,895,490.65	7,042,584.09

10. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
深圳市天地东建混凝土有限公司	4,104,326.89			-572,002.67	3,532,324.22	
合计	4,104,326.89			-572,002.67	3,532,324.22	

11. 其他非流动金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	公允价值变动	账面价值	账面余额	公允价值变动	账面价值
绍兴市型钢造船厂	500,000.00	-500,000.00		500,000.00	-500,000.00	
深圳乡镇企业投资开发有限公司	5,300,000.00	-5,300,000.00		5,300,000.00	-5,300,000.00	
深圳市中金汇国际投资有限公司	3,200,000.00	-3,200,000.00		3,200,000.00	-3,200,000.00	
深圳中浩(集团)股份有限公司	724,793.53	-724,793.53		724,793.53	-724,793.53	
合计	9,724,793.53	-9,724,793.53	-	9,724,793.53	-9,724,793.53	-

说明：绍兴市型钢造船厂 2005 年被吊销；深圳市中金汇国际投资有限公司已注销；深圳乡镇企业投资开发有限公司目前虽然是存续状态，但无证据证明本公司是其股东之一；深圳中浩(集团)股份有限公司为以前年度抵账所得，股票长期停牌，本公司确认公允价值为 0.00 元。

12. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	178,596,161.69	178,596,161.69
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	178,596,161.69	178,596,161.69
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	64,798,673.65	64,798,673.65
2. 本期增加金额	4,797,908.20	4,797,908.20
(1) 计提或摊销	4,797,908.20	4,797,908.20
3. 本期减少金额		
(1) 处置		

项目	房屋及建筑物	合计
(2) 其他转出		
4. 期末余额	69,596,581.85	69,596,581.85
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	108,999,579.84	108,999,579.84
2. 期初账面价值	113,797,488.04	113,797,488.04

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天地峰景园小区地下车库	4,118,077.22	政策原因，尚未办理产权证
小 计		

13. 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	84,555,555.00	105,778,730.70
固定资产清理		
减：减值准备	22,662,854.28	22,907,089.43
合计	61,892,700.72	82,871,641.27

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备及其他	运输设备	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	28,931,463.00	110,430,087.60	140,082,947.62	279,444,498.22
2. 本期增加金额		207,713.40		207,713.40

项目	房屋及建筑物	机器设备及其他	运输设备	合计
(1) 购置		207,713.40		207,713.40
3. 本期减少金额		289,280.50	23,288,767.45	23,578,047.95
(1) 处置或报废		289,280.50	23,288,767.45	23,578,047.95
4. 期末余额	28,931,463.00	110,348,520.50	116,794,180.17	256,074,163.67
二、累计折旧				
1. 期初余额	14,328,425.46	69,484,423.57	89,852,918.49	173,665,767.52
2. 本期增加金额	767,050.62	6,415,350.25	10,080,860.18	17,263,261.05
(1) 计提	767,050.62	6,415,350.25	10,080,860.18	17,263,261.05
3. 本期减少金额		267,020.10	19,143,399.80	19,410,419.90
(1) 处置或报废		267,020.10	19,143,399.80	19,410,419.90
4. 期末余额	15,095,476.08	75,632,753.72	80,790,378.87	171,518,608.67
三、减值准备				
1. 期初余额		18,009,522.70	4,897,566.73	22,907,089.43
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额			244,235.15	244,235.15
(1) 处置或报废			244,235.15	244,235.15
4. 期末余额		18,009,522.70	4,653,331.58	22,662,854.28
四、账面价值				
1. 期末账面价值	13,835,986.92	16,706,244.08	31,350,469.72	61,892,700.72
2. 期初账面价值	14,603,037.54	22,936,141.33	45,332,462.40	82,871,641.27

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
简易房	1,000.00	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
宿舍综合楼	102,364.47	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
职工宿舍楼	138,562.49	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
砼实验室	8,443.03	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
水泥库土建	210,070.32	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
简易料仓	6,363.35	自用建筑，暂不具备办理房产证条件

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
蓄水池泵房	86,428.11	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
简易房	2,280.45	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地大厦办公楼	448,860.98	部分有绿本房产证，其余未办理
机电公司移交房产	135,684.30	与中建公司房产连接在一起，无法分割办理房产证
太平洋工业区一栋六楼 604 小区	215,258.51	集资房，暂不具备办理房产证条件
职工住宅楼	64,362.80	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
旧办公楼四楼	89,447.50	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
物业公司办公场所	13,155.95	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地大厦停车场	26,050.19	政策原因，尚未办理产权证
旧办公楼二楼	39,502.07	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
一号楼底商场	20,751.50	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
株洲中亿综合楼及附属工程	3,484,342.14	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
小 计	6,941,509.55	

14. 在建工程

项 目	期末数	期初数
在建工程		
工程物资		
合 计	-	-

(1) 在建工程情况

项 目	2023. 12. 31			2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西丽厂房	2,722,611.44	2,722,611.44		2,722,611.44	2,722,611.44	
南澳培训中心 大楼	3,056,000.00	3,056,000.00		3,056,000.00	3,056,000.00	
竹料镇房屋	23,574,878.40	23,574,878.40		23,574,878.40	23,574,878.40	
合计	29,353,489.84	29,353,489.84	-	29,353,489.84	29,353,489.84	-

(2) 在建工程减值准备

工程名称	2023. 1. 1	本期增加	本期减少	2023. 12. 31
------	------------	------	------	--------------

西丽厂房	2,722,611.44			2,722,611.44
南澳培训中心大楼	3,056,000.00			3,056,000.00
竹料镇房屋	23,574,878.40			23,574,878.40
合 计	29,353,489.84			29,353,489.84

说明：（1）西丽厂房项目由 T403-0027（A 地块）和 T403-0028（B 地块）地块组成，其中 A 地块面积 21,790.30 平方米，系 1993 年 2 月 11 日本公司与深圳市国土规划局签订土地使用合同，期限自 1993 年 2 月 11 日起至 2023 年 2 月 10 日，约定土地出让金为 2,314,610.00 元，截止 1993 年 9 月 14 日本公司已支付土地出让金及建设配套费 5,500,000.00 元；B 地块面积 27,503.6 平方米，一直未办理用地手续，且未支付各项费用。该项目由原深圳市天地房地产开发有限公司开发，后因其置换给深圳市东部开发（集团）有限公司，遂将该项目于 1996 年 12 月 26 日转至本公司，1997 年至 2005 年 6 月期间发生支出共计 4,297,617.45 元。此后，该项目除缴纳土地使用税外，无任何支出，按照会计准则规定将在建工程与土地分开核算，土地计入无形资产并进行摊销，房屋部分计入在建工程核算。根据土地置换协议，土地上的房屋建筑物在置换时需要拆除，公司已全额计提减值准备 2,722,611.44 元。

（2）南澳培训中心大楼项目由本公司与深圳市龙岗区南澳海滨旅游中心于 1998 年 4 月 23 日签署合作建房合同书，合作开发位于深圳市龙岗区南澳镇水头沙海滨靠近农行培训中心的地块【宗地号为 17102-3】，兴建“天地”南澳培训中心大楼。项目总用地面积 3,850.20 平方米，预计总建筑面积 10000-12000 平方米。本公司按建筑面积每平方米人民币 1,560.00 元给予龙岗南澳海滨旅游中心固定回报，南澳海滨旅游中心该项目的固定回报基数为人民币 14,040,000.00 元，具体的固定回报金额以按实际面积结算为准。本公司已支付南澳海滨旅游中心人民币 3,000,000.00 元的固定回报费用和 56,000.00 元设计费并作为在建工程核算。除此之外，该项目无任何支出。该款项收回的可能性极低，公司已全额计提减值准备 3,056,000.00 元。

（3）竹料镇房屋项目系 1993 年本公司与广州白云区竹料镇签订合作建房协议，协议规定本公司出资，对方承建 11 幢楼。截至 2003 年 3 月止该项目 11 幢楼只完工两幢计 5,697.00 平方米，剩余 9 幢只完成地基（计土地面积约 5,000.00 平方米），且一直未能办理产权证明，累计支出共计 23,574,878.40 元，本公司将该项目自开发产品转至在建工程核算，目前，该房屋已经建成但产权全部不属于本公司，公司已经计提减值准备 23,574,878.40 元。

15. 使用权资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	51,120,120.85			51,120,120.85
其中：房屋及建筑物	20,351,098.53			20,351,098.53
土地	30,769,022.32			30,769,022.32
二、累计折旧合计：	12,811,140.30	6,432,127.64		19,243,267.94
其中：房屋及建筑物	6,780,307.08	4,070,219.76		10,850,526.84

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地	6,030,833.22	2,361,907.88		8,392,741.10
三、使用权资产账面净值合计	38,308,980.55			31,876,852.91
其中：房屋及建筑物	13,570,791.45			9,500,571.69
土地	24,738,189.10			22,376,281.22
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
土地				
五、使用权资产账面价值合计	38,308,980.55			31,876,852.91
其中：房屋及建筑物	13,570,791.45			9,500,571.69
土地	24,738,189.10			22,376,281.22

16. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	30,471,002.59	3,770,550.00	34,241,552.59
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,471,002.59	3,770,550.00	34,241,552.59
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,312,994.16	3,429,731.56	14,742,725.72
2. 本期增加金额	585,589.24	262,313.94	847,903.18
(1) 计提	585,589.24	262,313.94	847,903.18
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	11,898,583.40	3,692,045.50	15,590,628.90
三、减值准备			

项目	土地使用权	软件	合计
1. 期初余额	7,580,149.84		7,580,149.84
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	7,580,149.84		7,580,149.84
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,992,269.35	78,504.50	11,070,773.85
2. 期初账面价值	11,577,858.59	340,818.44	11,918,677.03

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
西丽红花岭地块	66,692.08	政策原因，未办理
良材土地使用权	274,066.51	政策原因，未办理
小 计	340,758.59	

17. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价 值	账面余额	减值准备	账面价 值
株洲天地中亿混 凝土有限公司	1,052,946.10	1,052,946.10	0.00	1,052,946.10	1,052,946.10	0.00
合 计	1,052,946.10	1,052,946.10	0.00	1,052,946.10	1,052,946.10	0.00

公司于 2009 年 12 月收购株洲中亿实业有限公司（现更名为“株洲天地中亿混凝土有限公司”）股权，投资成本大于按持股比例计算享有被投资单位购买日净资产公允价值份额的差额 1,052,946.10 元确认为商誉。因其所处地理位置和经营环境的限制，导致经营效益未达预期，2014 年度生产经营仍处于亏损状态，且未来改变经营环境尚存在不确定性，如若未来经营环境不改变的情况下，其商誉所对应的资产组未来可收回金额预计低于账面价值，出于谨慎性原则考虑对该商誉全额计提减值准备。

18. 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少 额	期末余额
工程改造	21,736,013.90	77,337.00	3,950,680.71		17,862,670.19

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	6,258,051.88	430,000.00	2,041,863.49		4,646,188.39
合计	27,994,065.78	507,337.00	5,992,544.20		22,508,858.58

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备			1,529,706.35	6,118,825.38
信用减值准备	22,627,001.14	90,508,004.56	15,283,188.88	61,992,582.85
租赁暂时性差异	8,243,348.24	32,973,392.95	9,462,598.73	37,850,394.93
可抵扣亏损	7,470,689.22	29,882,756.88	9,861,364.84	39,445,459.36
预计负债	1,384,578.62	5,538,314.48	2,972,511.44	12,646,075.64
其他	13,370,009.12	53,480,036.48	10,008,031.92	40,032,127.67
合计	53,095,626.34	212,382,505.35	49,117,402.16	198,085,465.83

(2) 递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	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
使用权资产	7,969,213.23	31,876,852.91	9,462,598.73	37,850,394.93
合计	7,969,213.23	31,876,852.91	9,462,598.73	37,850,394.93

20. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款		10,762,544.20
其他	4,484,339.61	4,484,339.61
合计	4,484,339.61	15,246,883.81

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
------	------	------

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	89,709,925.10	96,797,661.71
抵押借款	36,342,156.31	38,200,000.00
保证借款	9,200,000.00	10,000,000.00
合计	133,252,081.41	144,997,661.71

22. 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		10,000,002.00
商业承兑汇票		
合计		10,000,002.00

23. 应付账款

(1) 应付账款按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	115,760,044.30	261,476,780.46
1 年-2 年	164,493,168.05	304,695,096.06
2 年-3 年	218,703,196.61	150,788,066.30
3 年以上	137,718,783.38	44,276,840.07
合计	636,675,192.34	761,236,782.89

24. 预收账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,639,001.59	485,974.85
合计	1,639,001.59	485,974.85

25. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	2,067,221.75	2,292,311.01
预收销售商品款		84,039.22
合计	2,067,221.75	2,376,350.23

26. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	58,558,215.69	40,351,139.47	40,745,326.25	58,164,028.91
离职后福利— 设定提存计划	29,290.78	3,505,406.48	3,506,868.37	27,828.89
辞退福利	7,053,401.75	500,554.41	5,490,092.91	2,063,863.25
合计	65,640,908.22	44,357,100.36	49,742,287.53	60,255,721.05

(2) 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、 津贴和补贴	43,833,438.56	35,862,622.32	36,465,616.05	43,230,444.83
职工福利费	42,615.00	1,269,533.69	1,311,861.19	287.50
社会保险费	176,325.45	1,338,150.66	1,336,344.40	178,131.71
其中：医疗保 险费	170,703.51	1,155,955.40	1,154,397.02	172,261.89
工伤保险费	2,820.96	104,096.66	103,868.74	3,048.88
生育保险费	2,800.98	78,098.60	78,078.64	2,820.94
住房公积金	13,050.60	1,483,270.47	1,459,300.23	37,020.84
工会经费和职 工教育经费	14,492,786.08	333,551.78	193,501.83	14,632,836.03
短期带薪缺勤		64,010.55	-21,297.45	85,308.00
合计	58,558,215.69	40,351,139.47	40,745,326.25	58,164,028.91

(3) 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	29,369.03	3,401,663.83	3,403,981.01	27,051.85
失业保险费	-78.25	79,275.39	78,420.10	777.04
企业年金缴费		24,467.26	24,467.26	
合计	29,290.78	3,505,406.48	3,506,868.37	27,828.89

27. 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	10,329,084.99	11,804,293.29
企业所得税	14,178,403.23	14,351,605.22
房产税	1,971,578.67	1,492,953.47

税种	期末余额	期初余额
土地使用税	548,892.88	381,312.34
个人所得税	3,249,572.57	2,814,577.57
城市维护建设税	863,771.74	756,400.51
教育费附加	605,921.88	528,763.78
土地增值税	55,482,555.24	34,976,276.97
营业税	2,107,221.75	2,107,221.75
印花税	240,167.61	29,988.76
其他税费	4,747,778.74	97,916.89
合计	94,324,949.30	69,341,310.55

28. 其他应付款

(1) 明细情况

类别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	3,159,149.71	3,159,149.71
其他应付款项	123,347,407.56	94,849,653.03
合计	126,506,557.27	98,008,802.74

(2) 应付股利

1) 账龄 1 年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
香港文华石矿有限公司	3,159,149.71	未获得该股东银行账号
小 计	3,159,149.71	

(3) 其他应付款

1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	9,252,704.06	9,114,716.06
往来款	114,094,703.50	85,734,937.00
合计	123,347,407.56	94,849,653.03

29. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	5,411,352.40	4,877,002.01
一年内到期的长期应付款	6,934,278.24	8,472,307.00
合计	12,345,630.64	13,349,309.01

30. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
已背书未终止确认的商业承兑汇票		14,905,430.41
待转销项税额	159,966.41	206,307.99
合计	159,966.41	15,111,738.40

31. 租赁负债

剩余租赁年限	期末余额	年初余额
1 年以内	6,897,667.08	6,548,907.60
1-2 年	7,191,827.10	6,897,667.08
2-3 年	4,669,095.48	7,191,827.10
3-4 年	2,019,937.50	4,669,095.48
4-5 年	2,094,750.00	2,019,937.50
5 年以上	18,852,750.10	21,018,750.10
租赁付款额总额小计	41,726,027.26	48,346,184.86
减：未确认融资费用	8,752,634.31	10,495,789.93
租赁付款额现值小计	32,973,392.95	37,850,394.93
减：一年内到期的租赁负债	5,411,352.40	4,877,002.01
合计	27,562,040.55	32,973,392.92

32. 长期应付款

借款类别	2023.12.31	2023.12.31
应付融资租赁款	6,934,278.24	8,472,307.00
减：一年内到期的长期应付款	6,934,278.24	8,472,307.00
合计	-	-

33. 预计负债

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
未决诉讼	38,840,758.70	25,548,642.73	18,738,436.17	45,650,965.26	
长年挂账的 应付款项	11,093,538.62	28,184.00		11,121,722.62	
其他	1,167,548.84			1,167,548.84	
合计	51,101,846.16	25,576,826.73	18,738,436.17	57,940,236.72	

34. 递延收益

(1) 递延收益按类别列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
政府补助	418,902.05		132,235.49	286,666.56	与资产相关的补助
合计	418,902.05		132,235.49	286,666.56	

(2) 政府补助项目情况

项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 损益金额	期末余额	与资产相关 /与收益相关
企业信息化项目补助	52,235.45		52,235.45		与资产相关
收住建局建筑节能拨付专项资金	366,666.60		80,000.04	286,666.56	与资产相关
合计	418,902.05		132,235.49	286,666.56	

35. 股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	138,756,240.00						138,756,240.00

说明：截至 2023 年 12 月 31 日，广东君浩股权投资控股有限公司共持有公司股份 38,000,000 股，占公司总股本的 27.39%，所持股份均已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理质押。

36. 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	93,053,528.53			93,053,528.53
二、其他资本公积	8,928,664.73			8,928,664.73

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合计	101,982,193.26			101,982,193.26

37. 专项储备

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	变动原因
安全生产费	325,840.89	89,340.52	91,495.88	323,685.53	
合计	325,840.89	89,340.52	91,495.88	323,685.53	

38. 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	22,738,332.21			22,738,332.21
任意盈余公积	27,751,458.40			27,751,458.40
合计	50,489,790.61			50,489,790.61

39. 未分配利润

项目	期末余额
调整前上期末未分配利润	-151,510,094.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	-151,510,094.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-159,545,385.95
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	-311,055,479.95

（二）合并利润表项目注释**1. 营业收入和营业成本****（1）营业收入和营业成本按项目分类**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	177,114,174.70	175,488,800.84	361,256,053.37	391,989,186.75
主营业务	177,114,174.70	175,488,800.84	361,256,053.37	391,989,186.75

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
二、其他业务小计	546,048.93	749,327.20	1,781,564.60	1,581,456.29
其他业务	546,048.93	749,327.20	1,781,564.60	1,581,456.29
合计	177,660,223.63	176,238,128.04	363,037,617.97	393,570,643.04

2. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	1,413,725.56	1,597,828.83
土地使用税	401,448.88	630,053.38
城市维护建设税	509,647.60	871,083.41
教育费附加	366,491.04	627,013.98
水利基金	44,800.38	62,844.89
环保税	29.20	3,000.00
土地增值税	17,652,416.88	180,259.07
车船税	18,802.83	63,642.92
印花税	333,032.00	260,739.20
其他	8,715.43	53,244.75
合计	20,749,109.80	4,349,710.43

3. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,622,756.25	2,810,992.72
办公费	35,011.90	23,102.52
折旧与摊销费用	444,062.37	7,178.71
代理费	655,621.49	4,137,069.42
其他		423,277.25
合计	2,757,452.01	7,401,620.62

4. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,825,824.58	51,752,427.00

项目	本期发生额	上期发生额
办公费用	5,257,459.51	1,563,107.52
业务招待费	3,133,002.89	6,527,627.99
中介机构费	10,873,030.18	9,044,032.36
交通差旅费	247,826.48	212,162.68
折旧费与摊销	20,367,878.97	8,759,392.83
董事会费	385,396.39	638,660.10
诉讼费	3,700,401.17	8,620,242.84
运杂费	925,679.57	1,838,109.38
停工停产损失		18,983,325.36
其他		2,405,685.01
合计	69,716,499.74	110,344,773.07

5. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	12,671,581.79	14,821,061.85
减：利息收入	10,196,198.88	3,425,893.92
手续费支出	179,600.12	330,577.64
其他支出	2,523,922.46	1,397,259.10
合计	5,178,905.49	13,123,004.67

6. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	313,104.83	1,506,352.28	313,104.83
合计	313,104.83	1,506,352.28	313,104.83

7. 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
成本法核算长期股权投资分红收益	1,409.72	-113,646.53
权益法核算的长期股权投资收益	-572,002.67	-1,200,316.07
处置长期股权投资产生的投资收益		1,732,000.05

类别	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益		-183,542.30
合计	-570,592.95	234,495.15

8. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据信用减值损失	154,054.31	8,482,138.76
应收账款信用减值损失	-67,630,916.01	-34,678,063.84
其他应收款信用减值损失	3,543,766.49	-6,738,084.33
合计	-63,933,095.21	-32,934,009.41

9. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	9,900.00	-4,780,193.03
合同资产减值损失	-2,178,957.29	-1,140,223.76
合同取得成本相关资产减值损失		
固定资产减值损失	244,235.15	-22,901,421.31
无形资产减值损失		-7,580,149.84
合计	-1,924,822.14	-36,401,987.94

10. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得或损失合计	1,024,491.05	414,458.11
其中：固定资产处置利得或损失	1,024,491.05	414,458.11
合计	1,024,491.05	414,458.11

11. 营业外收入

(1) 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	2,446,214.98	2,529,110.13	2,446,214.98
其他	138,921.20	106,685.92	138,921.20

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	2,585,136.18	2,635,796.05	2,585,136.18

12. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	8,866,738.38	458,093.06	8,866,738.38
违约金	5,439,170.32	37,533,944.59	5,439,170.32
未决诉讼	13,215,065.30	162,334.96	13,215,065.30
非流动资产损坏报废损失	14,758.11	373,747.01	14,758.11
其他	249,042.31		249,042.31
合计	27,784,774.42	38,528,119.62	27,784,774.42

13. 所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	400,589.91	2,043,812.78
递延所得税费用	-5,892,998.06	12,716,484.94
合计	-5,492,408.15	14,760,297.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	-187,270,424.11
按母公司适用税率计算的所得税费用	-46,817,606.03
子公司适用不同税率的影响	392,113.50
调整以前期间所得税的影响	250,123.39
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,620.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-0.83
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	40,669,341.54
所得税费用	-5,492,408.15

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
政府补助	313,104.83	906,736.35
利息收入	10,196,198.88	3,425,893.92
往来款及其他	89,009,551.56	93,660,526.80
营业外收入	2,446,214.98	1,698,581.18
保证金及押金		2,273,332.00
合计	101,965,070.25	101,965,070.25

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
往来款及其他	33,723,443.51	110,000,000.00
付现费用	9,513,746.14	37,075,116.27
保证金备用金等		9,050,057.97
受限货币资金		61,625,519.21
合计	43,237,189.65	168,495,544.22

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
关联方资金拆借	281,448,441.67	251,600,000.00

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
关联资金拆借	274,001,000.00	253,600,000.00

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
收到少数股东借款		200,000.00
银行承兑汇票、信用证保证金		50,000,000.00
关联方往来	326,624.63	27,000,000.00
合计	326,624.63	77,200,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
融资担保费用		774,082.18
银行承兑汇票、信用证保证金		1,200,000.00
购买少数股东权益		7,000,000.00
分期付款		2,275,000.00
租赁付款	4,625,157.60	8,534,939.83

关联方往来	1,245,924.23	27,000,000.00
合计	5,871,081.83	46,784,022.01

7. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-181,778,015.96	-283,585,446.96
计提的信用减值准备	63,933,095.21	
计提的资产减值准备	1,924,822.14	69,335,997.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,263,261.05	32,360,421.12
使用权资产摊销	6,432,127.64	7,423,125.12
无形资产摊销	847,903.18	1,630,661.26
长期待摊费用及长期资产摊销	5,992,544.20	16,180,566.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	14,758.11	-414,458.11
固定资产报废损失		74,227.59
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用	21,833,188.39	16,218,320.95
投资损失（减：收益）	570,592.95	-234,495.15
递延所得税资产减少（减：增加）	-13,440,822.91	12,716,484.94
递延所得税负债增加（减：减少）	7,969,213.23	
存货的减少（减：增加）	-7,629,967.67	5,489,739.46
经营性应收项目的减少（减：增加）	81,083,672.13	373,804,182.23
经营性应付项目的增加（减：减少）	-12,854,064.19	-422,796,575.61
其他		61,625,519.21
经营活动产生的现金流量净额	-7,837,692.50	-110,171,729.84
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	106,206,214.18	135,169,616.57

项目	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	135,169,616.57	238,518,034.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-28,963,402.39	-103,348,417.75

8. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
1) 现金	106,206,214.18	135,169,616.57
其中：库存现金		104,726.81
可随时用于支付的银行存款	106,206,214.18	135,064,889.76
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	106,206,214.18	135,169,616.57

(四) 所有权或使用权受到限制的资产

1. 明细情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	45,696,249.81	法院冻结
固定资产-房屋及建筑物	722,485.89	银行贷款抵押
固定资产-运输设备	13,930,561.58	法院查封
投资性房地产-房屋及建筑物	92,712,852.52	银行贷款抵押
长期股权投资	70,000,000.00	银行贷款质押
应收账款	99,000,000.00	银行贷款质押
应收账款	91,967,847.06	银行贷款质押
合计	414,029,996.86	

六、合并范围的变更

（一）本期发生的非同一控制下企业合并情况

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

（二）本期发生的同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

（三）本期发生的反向购买

本报告期未发生本期发生的反向购买。

（四）本期出售子公司股权情况

本报告期未发生出售子公司股权情况。

（五）合并范围发生变化的其他原因

1. 合并范围增加

（1）本公司于 2023 年 1 月 5 日投资设立深圳市天赋安业实业有限公司，公司注册资本 1,000 万人民币，持股比例 100.00%，截至 2023 年 12 月 31 日尚未实际出资。

（2）本公司子公司深圳市天地物业管理有限公司于 2023 年 5 月 25 日投资设立深圳市赋天建筑材料有限公司，公司注册资本 2,500 万人民币，持股比例 100.00%，截至 2023 年 12 月 31 日尚未实际出资。

（3）本公司子公司深圳市天地顺铭科技有限公司于 2023 年 5 月 26 日投资设立深圳市禧之景建筑材料有限公司，公司注册资本 2,500 万人民币，持股比例 100.00%，截至 2023 年 12 月 31 日尚未实际出资。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市天地混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	60.00		60.00	设立
深圳市天地良材混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售		60.00	60.00	设立
深圳市天地砼剂开发有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00		100.00	设立
深圳市天地物业管理有限	深圳	深圳	服务业	100.00		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
公司							
深圳市深秦实业有限公司	深圳	深圳	加工业	60.00		60.00	设立
株洲天地混凝土有限公司	株洲	株洲	混凝土加工与销售	100.00		100.00	设立
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产投资开发	60.00		60.00	设立
连云港天地经纬房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发与销售		65.00	65.00	设立
深圳市天地建筑材料有限公司	深圳	深圳	加工业	85.00		85.00	同一控制下的企业合并
西安千禧国际置业有限公司	西安	西安	房地产开发与销售	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
株洲天地中亿混凝土有限公司	株洲	株洲	混凝土加工与销售	80.00		80.00	非同一控制下的企业合并
深圳市天地新材料有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	100.00		100.00	设立
深圳市天地宝创新材料有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售		100.00	100.00	设立
深圳市天地顺铭科技有限公司	深圳	深圳	技术咨询、研发	100.00		100.00	设立
深圳市天地东建新材料有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售		100.00	100.00	设立
深圳市天地远东新材料有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售		100.00	100.00	设立
深圳市天地顺铭贸易有限公司	深圳	深圳	对外投资	100.00		100.00	设立
深圳市天地顺铭企业管理有限公司	深圳	深圳	企业管理	100.00		100.00	设立
西安宏福商业管理有限公司	西安	西安	物业管理；非居住房地产租赁		100.00	100.00	设立
深圳市天地石材有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00		100.00	设立
深圳天地远东混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	90.00		90.00	设立
深圳市天赋安业实业有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00		100.00	设立

(八) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市天地混凝土有限公司	40.00	-10,884,182.38		29,209,450.75
深圳市深秦实业有限公司	40.00	-2,284,198.80		-4,105,507.82
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	40.00	-4,170,370.11		36,638,105.19

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
公司				

2. 重要的非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市天地混凝土有限公司	197,294,437.57	38,345,172.51	235,639,610.08	184,436,754.85	5,377,629.62	189,814,384.47
深圳市深秦实业有限公司	111,863,849.68	3,060.77	111,866,910.45	124,675,571.80	3,165,605.20	127,841,177.00
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	196,754,473.83	14,954,761.27	211,709,235.10	87,047,725.48		87,047,725.48

(续上表)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市天地混凝土有限公司	300,246,085.77	45,232,426.75	345,478,512.52	259,828,730.78	11,729,360.88	271,558,091.66
深圳市深秦实业有限公司	104,497,096.79	5,067.65	104,502,164.44	111,600,328.80	3,165,605.20	114,765,934.00
深圳市天地恒	193,781,188.45	10,700,153.26	204,481,341.71	67,904,488.92		67,904,488.92

大房 地产 投资 管理 有限 公司						
----------------------------------	--	--	--	--	--	--

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市天地混凝土有限公司	112,817,016.27	-27,210,455.95	-27,210,455.95	-77,103,345.47
深圳市深秦实业有限公司		-5,710,496.99	-5,710,496.99	-1,155,482.21
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	4,833,874.32	-11,915,343.17	-11,915,343.17	3,458,025.77

(续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市天地混凝土有限公司	132,886,179.60	-24,144,768.54	-24,144,768.54	26,833,080.98
深圳市深秦实业有限公司		-5,402,382.80	-5,402,382.80	-369,355.49
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	5,316,654.71	-996,475.41	-996,475.41	-12,797,570.39

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响：

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，

对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司余额前五大应收账款占本公司应收账款总额 25.84%。

本公司投资的银行理财产品，交易对方的信用评级须高于或与本公司相同。鉴于交易对方的信用评级良好，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（三）市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。无外币金融负债，整体外汇风险在可控的范围内。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2023 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：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和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二） 期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

（三） 持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为结构性存款，持有时间通常在 1 年以内，公司采用金融资产预期收益率进行估值。

十、 关联方关系及其交易

（一） 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
广东君浩股权投资控股有限公司	广州	股权投资；股权投资管理	850,000,000.00	27.39	27.39

本公司的最终控制方为林宏润。

（二） 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

（三） 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东君浩股权投资控股有限公司	控股股东
深圳市华粤豪霆投资有限公司	子（孙）公司之少数股东
江苏福如东海发展集团有限公司	子（孙）公司之少数股东
广东焯龙集团有限责任公司	受同一方最终控制
海南爱地投资管理有限公司	受同一方最终控制
海南宏润地产投资有限公司	受同一方最终控制
广州市万得盛贸易有限公司	受同一方最终控制
广东金诺投资有限公司	受同一方最终控制
广东焯龙集团钢铁有限公司	受同一方最终控制
广东万银投资担保有限公司	受同一方最终控制
海南信润投资集团有限公司	受同一方最终控制
海南家润房地产投资有限公司	受同一方最终控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
启恩（深圳）投资控股有限公司	与控股股东相关的其他关联方
清风（珠海）投资有限公司	与控股股东相关的其他关联方
广州宏毅投资有限公司	与控股股东相关的其他关联方
广州宁净清洁服务有限公司	与控股股东相关的其他关联方
珠海讯鑫科技有限公司	与控股股东相关的其他关联方
珠海横琴河山五矿能源进出口有限公司	与控股股东相关的其他关联方
卓邦（珠海）汽车贸易有限公司	与控股股东相关的其他关联方
深圳德源复生实业发展有公司	与控股股东相关的其他关联方
湖南省百联华科企业管理有限公司	与控股股东相关的其他关联方
深圳市微品信息咨询有限公司	与控股股东相关的其他关联方
深圳市乾阔贸易有限公司	与控股股东相关的其他关联方
林宏润	实控人，公司第九届董事会董事长、前任总经理
林凯旋	实控人的配偶
张崪	原董事
吴吉生	董事
卓爱萍	董事
罗丽香	董事
陈平	独立董事
郑德理	独立董事
肖建生	独立董事
吴汉雄	财务总监
盛业勤	监事会主席
钟作平	职工监事
林建喜	监事
罗中伟	副总经理、董事会秘书
林剑锐	原董事
焦墨山	董事
周惠都	董事长、职工董事、总经理

(四) 关联交易情况

1. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、西安千禧国际置业	28,000,000.00	2022/1/11	2022/11/14	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司、林凯旋				
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、西安千禧国际置业有限公司、林凯旋	10,498,744.53	2022/1/17	2023/10/14	否
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、林凯旋	20,411,180.57	2022/3/25	2024/1/10	否
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、林凯旋	26,000,000.00	2022/3/24	2024/1/10	否
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、林凯旋、西安千禧国际置业有限公司	28,200,000.00	2022/8/11	2023/1/19	否
林宏润、林凯旋、广东君浩股权投资控股有限公司	9,996,200.00	2022/12/28	2023/12/28	否
广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、西安千禧国际置业有限公司、林凯旋	28,000,000.00	2022/1/11	2023/11/14	否
林宏润、林凯旋、广东君浩股权投资控股有限公司	10,000,000.00	2022/12/28	2023/12/28	否

2.关联方资金拆借

关联方	拆借金额	2023 年度资金占用的利息	2023 年度偿还累计发生金额	2023 年期末占用资金余额	说明
拆出					
卓邦（珠海）汽车贸易有限公司	67,000,000.00	81,000.00	67,000,000.00	0.00	已偿还
深圳德源复生实业发展有公司	60,000,000.00	72,500.00	60,000,000.00	0.00	已偿还
深圳市微品信息咨询有限公司	55,000,000.00	691,200.00	55,000,000.00	0.00	已偿还
湖南省百联华科企业管理有限公司	82,000,000.00	1,030,500.00	82,000,000.00	0.00	已偿还
深圳市乾阅贸易有限公司	137,000,000.00	0.00	0.00	137,000,000.00	

3.关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期金额	上期金额
合计	2,723,405.50	2,853,800.00

4.关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	卓邦（珠海）汽车贸易有限公司			67,000,000.00	
其他应收款	深圳德源复生实业发展有限公司			60,000,000.00	
其他应收款	深圳市乾阔贸易有限公司	137,000,000.00			
其他应收款	吴吉生	20,000.00			
其他应收款	钟作平	45,000.00			
其他应收款	林建喜	5,000.00			
其他应收款	焦墨山	4,521.70			
其他应收款	周惠都	46,931.00			
小计		137,121,452.70		127,000,000.00	

2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	卓邦（珠海）汽车贸易有限公司	85,180.75	
应付账款	深圳德源复生实业发展有限公司	243,039.10	
其他应付款	深圳市华粤豪霆投资有限公司	45,860,619.42	43,971,079.18
其他应付款	广东君浩股权投资控股有限公司		623,176.92
小计		46,188,839.27	44,594,256.10

十一、 股份支付

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露股份支付事项。

十二、 承诺及或有事项

(一) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司尚有多宗未决诉讼/仲裁案件，其中作为被告（或仲裁被申请人）案件 144 起，分别为：买卖合同纠纷 68 起，涉案金额 74,455,803.28 元；金融借款合同纠纷 1 起，涉案金额 47,934,317.37 元；损害公司利益责任纠纷 1 起，涉案金额 32,745,500.00 元；他合同纠纷 11 起，涉案金额 60,969,591.62 元，劳动争议 52 起，涉案金额 14,210,505.04 元；其他纠纷 11 起，涉案金额 12,854,407.00 元；公司期末已计提预

计负债 24,567,658.06 元，其中重要的诉讼案件如下：

1. 深圳市前海青森熠源投资管理有限公司（原告）因损害公司利益责任纠纷起诉深圳市天地（集团）股份有限公司（被告），于 2023 年 2 月已在深圳市人民法院立案，诉讼请求：1. 判令被告一天地集团向第三人天地恒大赔偿损失 3250 万元。2. 判令被告一天地集团向第三人天地恒大赔偿利息损失（以 3250 万元为基数，自 2022 年 9 月 23 日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算，至被告一天地集团向第三人天地恒大实际赔偿损失 3250 万元之日止，暂计至 2022 年 11 月 15 日为 175,500 元）。3. 被告二至十对上述第一项与第二项损失承担连带赔偿责任。4. 判令被告承担本案诉讼费用（含受理费、保全费，以实际发生为准）保全担保费、律师费 70,000 元。以上金额暂合计 32,745,500 元。截至 2023 年 12 月 31 日本案件正在审理中。

2. 深圳市前海青森熠源投资管理有限公司（申请人）因借款合同法律效力纠纷对深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司（被告一）、深圳市天地（集团）股份有限公司（被告二），于 2023 年 3 月已在深圳市人民法院立案，诉讼请求：1. 请求确认天地恒大公司与天地集团公司于 2012 年 10 月 18 日签署的《借款协议书》无效。2. 请求确认尊地公司与天地恒大公司天地集团公司于 2015 年 12 月 25 日签署的《借款协议书》无效。3. 请求确认青森公司与天地恒大公司、天地集团公司于 2015 年 12 月 29 日签署的《借款协议书》无效。4. 请求确认青森公司与天地集团公司于 2016 年 1 月 6 日签署的《股权质押协议书》无效。5. 判决天地恒大公司、天地集团公司办理撤销青森公司向天地集团公司质押的青森公司持有天地恒大公司的 40%股权的质押登记。6. 判决天地恒大公司、天地集团公司承担本案全部诉讼费用。以上各项合同涉案金额均为同一笔借款 4000 万元，总计金额 4000 万元。

3. 江苏银行股份有限公司深圳分行（原告）因金融借款合同纠纷起诉深圳市天地（集团）股份有限公司、广东君浩股权投资控股有限公司、林宏润、林凯旋、西安千禧国际置业有限公司一案，于 2023 年 11 月已在深圳市国际仲裁院立案，诉仲裁请求：1. 请求确认申请人与第一被申请人于 2022 年 3 月 24 日签订的编号为 JK2022032410018872 的《流动资金借款合同》、2023 年 3 月 23 日签订的编号为 JK166623000088 的《借款展期合同》项下借款全部提前到期；2. 请求确认申请人与第一被申请人于 2022 年 3 月 25 日签订的编号为 JK2022032510018944 的《流动资金借款合同》、2023 年 3 月 23 日签订的编号为 JK166623000087 的《借款展期合同》、2023 年 5 月 31 日签订的编号为 BCXY2023BJ-01 的《补充协议》、2023 年 6 月 29 日签订的编号为 BCXY2023BJ-02 的《补充协议》项下借款全部提前到期；3. 请求裁决第一被申请人偿还申请人借款本金人民币 4680 万元及利息、罚息、复利（截至 2023 年 8 月 10 日，暂计利息 320555.55 元、罚息 6192.13 元、复利 658.6 元；此后复利以应付的利息为基数，按年利率 7.5%，计至第一被申请人实际清偿逾期利息之日止；罚息以逾期本金 4680 万元为基数，按年利率 7.5%，自申请人申请仲裁之日起计至第一被申请人实际清偿逾期本金之日止）4. 请求裁决第一被申请人支付申请人律师费人民币 806911.09

元;5. 请求裁决第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人、第五被申请人就第一被申请人的上述债务承担连带清偿责任;6. 请求裁决申请人有权依法处置第一被申请人持有的深圳市天地新材料有限公司 100%股权, 并就所得价款优先受偿;7. 请求裁决申请人有权依法处置第一被申请人名下位于深圳市龙岗区平湖镇东都雅苑紫荆阁 115 的不动产[证号:深房地字第 6000319551 号]、深圳市龙岗区平湖镇东都雅苑紫荆阁 116 的不动产[证号:深房地字第 6000319549 号]、深圳市南山区龙珠大道以北天地峰景园 5-9 号裙楼 121 的不动产[证号:深房地字第 4000307799 号], 并就所得价款在最高债权额 9100 万元人民币范围内优先受偿;8. 请求裁决申请人有权依法处置第五被申请人名下位于西安市经济技术开发区凤城二路 10 号天地时代广场 1 幢 1 单元 10107 室[证号:西安市房权证经济技术开发区字第 1100114020-24-1-10107~1 号]等 40 套的不动产(详见附件), 并就所得价款优先受偿。9. 请求裁决上述被申请人共同承担本案的仲裁费、保全费等费用。(以上款项暂合计人民币 47934317.37 元), 截止 2023 年 12 月 31 日未开庭。

(2) 其他或有负债及其财务影响

本公司之孙公司连云港天地经纬房地产开发有限公司就连云港“天地国际公馆”房地产项目签订如下相关合同及协议:

2018 年与中国建设银行股份有限公司东海支行签订《个人住房（商业用房）借款最高额保证合同》（合同编号：2018013 号），为购房人提供最高限额为 5,000 万元的购房按揭贷款担保，按个人住房贷款余额的一定比例向银行保证金账户中存入担保保证金，截至 2023 年 12 月 31 日，保证金余额 577,948.67 元。

十三、 资产负债表日后事项

截止审计报告出具日，本公司无需披露资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

截止审计报告出具日，本公司无需披露其他重要事项。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露-期末余额

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	45,568,061.03	99.59	0.00	0.00	45,568,061.03

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的应收账款	189,741.85	0.41	189,741.85	100.00	
其中：账龄组合	189,741.85	0.41	189,741.85	100.00	
其他组合					
合计	45,757,802.88	100.00	189,741.85	0.41	45,568,061.03

2. 应收账款分类披露-上年年末余额

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	49,774,663.83	99.62	0.00	0.00	49,774,663.83
按组合计提预期信用损失的应收账款	189,741.85	0.38	189,741.85	100.00	0.00
其中：账龄组合	189,741.85	0.38	189,741.85	100.00	0.00
其他组合					
合计	49,964,405.68	100.00	189,741.85	0.38	49,774,663.83

4. 按组合计提预期信用损失的应收账款账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年			
2—3 年			
3 年以上	189,741.85	189,741.85	100.00
合计	189,741.85	189,741.85	100.00

5. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额
1 年以内	24,833,754.01
1-2 年	19,382,304.97
2-3 年	1,178,979.00
3-4 年	
4-5 年	173,023.05
5 年以上	189,741.85
合计	45,757,802.88

6. 本期计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	189,741.85					189,741.85
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	189,741.85					189,741.85
合计	189,741.85					189,741.85

7. 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
	应收账款	合同资产	小 计		
深圳市天地新材料有限公司	34,236,352.12		34,236,352.12	74.82	
深圳市天地良材混凝土有限公司	9,833,754.01		9,833,754.01	21.49	
深圳市天地宝创新材料有限公司	1,497,954.90		1,497,954.90	3.27	
小 计	45,568,061.03		45,568,061.03	99.59	

(二) 其他应收款

1. 明细情况

类别	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	638,625,069.29	605,607,553.98
减：坏账准备	983,163.94	2,989,611.38
合计	637,641,905.35	602,617,942.60

2. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	2,799,748.82	13,048,205.37
员工备用金及借款	1,361,195.02	2,404,427.93
其他	370,031.24	25,694.10
往来款	634,094,094.21	590,129,226.58
合计	638,625,069.29	605,607,553.98

3. 明细情况

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	360,838.88	0.06	360,838.88	100	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	638,264,230.41	99.94	622,325.06	0.10	637,641,905.35
其中：账龄组合					
其他组合	638,264,230.41	99.94	622,325.06	0.10	637,641,905.35
合计	638,625,069.29	100.00	983,163.94	0.15	637,641,905.35

(续上表)

类别	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	360,838.88	0.06	360,838.88	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	605,246,715.10	99.94	2,628,772.50	0.43	602,617,942.60
其中：账龄组合					
其他组合	605,246,715.10	100.00	2,628,772.50	0.43	602,617,942.60
合计	605,607,553.98	100.00	2,989,611.38	0.49	602,617,942.60

4.账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	34,486,185.37
1-2 年	451,115,350.25
2-3 年	15,978,892.12
3-4 年	8,230,863.98
4-5 年	10,507,318.42
5 年以上	118,306,459.15
小计	638,625,069.29

5.其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市天地新材料有限公司	往来款	81,398,972.80	1-2 年	12.75	
深圳市天地顺铭贸易有限公司	往来款	76,904,000.00	3 年以上	12.04	
深圳市天地砼剂开发有限公司	往来款	61,431,571.39	1 年之内、1-2 年	9.62	
西安千禧国际置业有限公司	往来款	46,138,096.45	1 年之内、1-2 年	7.22	
深圳市天地顺铭企业管理有限公司	往来款	45,020,000.00	1 年之内、1-2 年、3 年以上	7.05	

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	坏账准备
司					
小 计		310,892,640.64		48.68	

（三）长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子 公司 投资	250,839,156.40	15,546,490.22	235,292,666.18	250,839,156.40	15,546,490.22	235,292,666.18
对联 营、 合营 企业 投资	2,520,287.34		2,520,287.34	3,092,290.01		3,092,290.01
合 计	253,359,443.74	15,546,490.22	237,812,953.52	253,931,446.41	15,546,490.22	238,384,956.19

（2）对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增 加	本期减 少	期末数	本期计 提减值 准备	减值准备 期末数
深圳市天地建材 有限公司	-					
深圳市天地石材 有限公司	11,934,004.46			11,934,004.46		10,352,045.78
深圳市天地新型 构件有限公司	-					
深圳市深秦实业 有限公司	28,135,653.76			28,135,653.76		5,194,444.44
深圳市天地砼剂 开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
深圳天地远东混 凝土有限公司	8,231,313.66			8,231,313.66		
深圳市天地石矿 有限公司	-					
深圳市天地物业 管理有限公司	8,040,743.00			8,040,743.00		

深圳市天地混凝土有限公司	12,258,000.00			12,258,000.00		
深圳市深康大岭山石矿有限公司	-					
深圳市天地建筑材料有限公司	11,306,013.70			11,306,013.70		
西安千禧国际置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
株洲天地混凝土有限公司	25,114,458.24			25,114,458.24		
株洲天地中亿混凝土有限公司	18,989,267.00			18,989,267.00		
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
深圳市天地新材料有限公司	98,829,702.58			98,829,702.58		
深圳市天赋安业实业有限公司						
小 计	250,839,156.40			250,839,156.40		15,546,490.22

2.对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
深圳市天地东建混凝土有限公司	3,092,290.01			-572,002.67	
小 计	3,092,290.01			-572,002.67	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
深圳市天地东建混凝土有限公司					2,520,287.34	
小 计					2,520,287.34	

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	38,789,993.65	36,038,166.96	81,922,572.61	75,990,798.86
二、其他业务小计	448,287.62	749,327.20	548,935.87	579,284.63
合计	39,238,281.27	36,787,494.16	82,471,508.48	76,570,083.49

(五) 投资收益

类别	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-572,002.67	-1,200,316.07
处置长期股权投资产生的投资收益		-6,741,032.44
合计	-572,002.67	-7,941,348.51

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,024,491.05	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,446,214.98	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项等减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

项目	金额	备注
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-27,645,853.22	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	128,157.56	
23. 少数股东影响额	155,455.58	
合计	-23,891,534.05	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	-264.72	-98.11	-1.15	-1.95	-1.15	-1.95
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-225.08	-87.28	-0.98	-1.74	-0.98	-1.74

深圳市天地（集团）股份有限公司

二〇二四年四月二十九日

第 1 页至第 99 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名：_____

签名：_____

签名：_____

日期：_____

日期：_____

日期：_____