



Shenzhen Properties Group

**深房集团**

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2023 年半年度财务报告（未经审计）

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	182,290,539.13	197,663,949.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	274,992,968.77	408,154,361.42
衍生金融资产		
应收票据		1,536,150.00
应收账款	55,880,663.33	63,580,422.16
应收款项融资		
预付款项	762,828.19	1,163,612.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,922,385.34	42,105,050.33
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,239,904,684.21	4,257,109,614.31
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	38,594,239.68	36,778,641.42
流动资产合计	4,814,348,308.65	5,008,091,801.62
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	93,927.64	93,927.64
其他权益工具投资	14,191,290.63	13,839,235.57
其他非流动金融资产		
投资性房地产	554,694,578.33	566,873,915.07
固定资产	20,677,375.65	21,425,475.05
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	166,069.10	232,496.72
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,829,989.34	2,176,221.53
递延所得税资产	47,180,201.16	77,036,728.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	638,833,431.85	681,678,000.56
资产总计	5,453,181,740.50	5,689,769,802.18
流动负债：		
短期借款	45,050,727.80	51,138,077.62
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	398,857,036.04	434,601,559.67
预收款项	4,871,471.88	5,465,343.96
合同负债	34,256,336.95	43,533,467.29
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,107,904.96	35,724,203.78
应交税费	37,570,635.93	190,951,185.99
其他应付款	555,065,599.75	574,331,340.84
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	20,066,196.66	6,188,794.43
其他流动负债	2,844,613.84	3,882,817.68
流动负债合计	1,124,690,523.81	1,345,816,791.26

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	141,893,437.60	54,261,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,377.36	53,885.23
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,096,348.02	3,096,348.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	145,002,162.98	57,411,233.25
负债合计	1,269,692,686.79	1,403,228,024.51
所有者权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	978,244,910.11	978,244,910.11
减：库存股		
其他综合收益	24,153,998.68	25,926,720.85
专项储备		
盈余公积	275,253,729.26	275,253,729.26
一般风险准备		
未分配利润	1,614,325,744.67	1,713,155,187.48
归属于母公司所有者权益合计	3,903,638,382.72	4,004,240,547.70
少数股东权益	279,850,670.99	282,301,229.97
所有者权益合计	4,183,489,053.71	4,286,541,777.67
负债和所有者权益总计	5,453,181,740.50	5,689,769,802.18

法定代表人：唐小平    主管会计工作负责人：汪健飞    会计机构负责人：周宏普

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	109,865,577.44	92,377,124.60
交易性金融资产	274,992,968.77	408,154,361.42
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,229,812.62	11,706,678.21
应收款项融资		
预付款项	200,000.00	200,000.00
其他应收款	1,736,355,470.74	1,711,880,332.45

其中：应收利息		
应收股利	34,222,722.88	39,222,722.88
存货	296,848.69	4,854,703.53
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	1,360,584.56	1,138,065.43
流动资产合计	2,128,301,262.82	2,230,311,265.64
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	1,582,275,489.49	1,582,275,489.49
其他权益工具投资	14,191,290.63	13,839,235.57
其他非流动金融资产		
投资性房地产	444,517,161.22	455,917,024.15
固定资产	13,310,408.53	14,046,375.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,218,574.62	1,381,401.99
递延所得税资产	190,733.76	29,502,067.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,055,703,658.25	2,096,961,594.13
资产总计	4,184,004,921.07	4,327,272,859.77
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	11,573,238.42	17,666,752.61
预收款项		
合同负债	88,985.71	184,985.71
应付职工薪酬	14,503,407.76	21,167,813.42
应交税费	26,164,837.11	178,147,095.75
其他应付款	178,966,190.10	184,614,308.51
其中：应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	125,173.22	0.00
其他流动负债	4,449.29	9,249.29
流动负债合计	231,426,281.61	401,790,205.29
非流动负债：		
长期借款	62,461,437.60	0.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,096,348.02	3,096,348.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	65,557,785.62	3,096,348.02
负债合计	296,984,067.23	404,886,553.31
所有者权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	964,711,931.13	964,711,931.13
减：库存股		
其他综合收益	1,731,481.74	1,379,426.68
专项储备		
盈余公积	252,124,115.85	252,124,115.85
未分配利润	1,656,793,325.12	1,692,510,832.80
所有者权益合计	3,887,020,853.84	3,922,386,306.46
负债和所有者权益总计	4,184,004,921.07	4,327,272,859.77

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	263,616,779.07	366,184,498.90
其中：营业收入	263,616,779.07	366,184,498.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	310,757,866.31	337,004,632.25
其中：营业成本	217,229,426.83	239,885,272.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	61,896,867.56	56,981,582.00
销售费用	8,790,640.18	10,726,031.33
管理费用	23,453,199.45	33,013,300.52
研发费用		
财务费用	-612,267.71	-3,601,554.32
其中：利息费用		
利息收入	716,366.12	2,903,815.84
加：其他收益	123,732.31	400,232.43
投资收益（损失以“-”号填列）	1,806,314.48	166,815,177.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,477,115.56	4,963,730.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	529,176.78	131,316.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-41,204,748.11	201,490,323.14
加：营业外收入	17,476.72	552,207.24
减：营业外支出	51,480.63	45,299.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-41,238,752.02	201,997,231.32
减：所得税费用	-2,580,629.05	59,036,968.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,658,122.97	142,960,262.63
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,658,122.97	142,960,262.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-37,118,182.81	145,128,330.14
2. 少数股东损益（净亏损以“-”	-1,539,940.16	-2,168,067.51

号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	-2,683,340.99	1,148,674.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,772,722.17	2,356,617.71
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	352,055.06	5,175,152.79
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	352,055.06	5,175,152.79
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		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-2,124,777.23	-2,818,535.08
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-2,124,777.23	-2,818,535.08
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-910,618.82	-1,207,943.61
七、综合收益总额	-41,341,463.96	144,108,936.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-38,890,904.98	147,484,947.85
归属于少数股东的综合收益总额	-2,450,558.98	-3,376,011.12
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	-0.0367	0.1435
(二)稀释每股收益	-0.0367	0.1435

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：唐小平    主管会计工作负责人：汪健飞    会计机构负责人：周宏普

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	45,811,654.36	160,994,487.38
减：营业成本	14,351,721.51	48,054,643.10
税金及附加	4,234,420.47	50,213,639.31
销售费用	620,765.04	1,136,952.69
管理费用	12,792,471.19	19,684,166.38
研发费用		
财务费用	-5,557,837.05	-8,916,021.09
其中：利息费用		
利息收入		



加：其他收益	68,844.09	234,931.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,806,314.48	174,994,652.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	3,477,115.56	4,963,730.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-448,326.78	-78,105.19
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）	25,170,714.11	231,092,526.82
加：营业外收入	4,745.37	550,000.10
减：营业外支出	50,894.08	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,124,565.40	231,642,526.92
减：所得税费用	-869,186.92	56,829,680.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,993,752.32	174,812,846.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,993,752.32	174,812,846.85
（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	352,055.06	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	352,055.06	
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	352,055.06	0.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	26,345,807.38	174,812,846.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	164,207,230.02	229,484,917.15
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,186,861.59	126,578,042.71
收到其他与经营活动有关的现金	74,221,616.32	74,351,558.97
经营活动现金流入小计	239,615,707.93	430,414,518.83
购买商品、接受劳务支付的现金	60,457,437.30	195,347,145.81
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	36,762,506.08	51,050,768.33
支付的各项税费	193,176,702.79	543,263,187.50
支付其他与经营活动有关的现金	141,360,009.80	188,868,560.53
经营活动现金流出小计	431,756,655.97	978,529,662.17
经营活动产生的现金流量净额	-192,140,948.04	-548,115,143.34
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	1,644,822.69	813,960.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,269.60	2,907.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		139,836,766.74
收到其他与投资活动有关的现金	136,800,000.00	115,000,000.00
投资活动现金流入小计	138,449,092.29	255,653,634.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251,357.46	126,730.24
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	251,357.46	126,730.24
投资活动产生的现金流量净额	138,197,734.83	255,526,904.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	101,586,610.82	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	101,586,610.82	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,399,744.75	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	63,399,744.75	
筹资活动产生的现金流量净额	38,186,866.07	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	172,392.24	250,898.91
五、现金及现金等价物净增加额	-15,583,954.90	-292,337,340.43
加：期初现金及现金等价物余额	190,365,069.48	612,293,635.15
六、期末现金及现金等价物余额	174,781,114.58	319,956,294.72

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	55,240,004.34	29,085,968.85
收到的税费返还	1,143,272.60	76,602,710.88
收到其他与经营活动有关的现金	40,177,648.86	187,691,251.29
经营活动现金流入小计	96,560,925.80	293,379,931.02
购买商品、接受劳务支付的现金	2,806,232.29	11,660,146.24
支付给职工以及为职工支付的现金	21,711,708.29	25,700,808.60
支付的各项税费	132,822,106.11	490,780,774.26
支付其他与经营活动有关的现金	51,390,420.56	32,302,748.93
经营活动现金流出小计	208,730,467.25	560,444,478.03
经营活动产生的现金流量净额	-112,169,541.45	-267,064,547.01
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	6,644,822.69	813,960.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	2,907.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	177,009,030.00
收到其他与投资活动有关的现金	136,800,000.00	206,413,737.42
投资活动现金流入小计	143,444,822.69	384,239,634.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	213,690.10	78,576.00
投资支付的现金		
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	14,320,000.00	207,513,737.42
投资活动现金流出小计	14,533,690.10	207,592,313.42
投资活动产生的现金流量净额	128,911,132.59	176,647,321.50
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	62,586,610.82	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	62,586,610.82	0.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,711,260.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	61,711,260.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	875,350.82	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	17,616,941.96	-90,417,225.51
加:期初现金及现金等价物余额	90,800,999.60	297,680,168.50
六、期末现金及现金等价物余额	108,417,941.56	207,262,942.99

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位:元

项目	2023 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		25,926,720.85		275,253,729.26		1,713,155,187.48		4,004,240,547.70	282,301,229.97	4,286,541,777.67
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		25,926,720.85		275,253,729.26		1,713,155,187.48		4,004,240,547.70	282,301,229.97	4,286,541,777.67

三、本期增减变动金额 (减少以 “-”号填 列)											- 98, 829 ,44 ,2.8 1		- 100 ,60 ,2,1 64. 98	- 2,4 50, 558 .98	- 103 ,05 ,2,7 23. 96
(一) 综合 收益总额											- 37, 118 ,18 ,2.8 1		- 38, 890 ,90 4.9 8	- 2,4 50, 558 .98	- 41, 341 ,46 3.9 6
(二) 所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
(三) 利润 分配											- 61, 711 ,26 0.0 0		- 61, 711 ,26 0.0 0		- 61, 711 ,26 0.0 0
1. 提取盈 余公积													0.0 0		0.0 0
2. 提取一 般风险准备													0.0 0		0.0 0
3. 对所有 者(或股 东)的分配											- 61, 711 ,26 0.0 0		- 61, 711 ,26 0.0 0		- 61, 711 ,26 0.0 0
4. 其他															
(四) 所有 者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公															

积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他										0.00							
(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	1,011,660,000.00				978,244,910.11		24,153,998.68		275,253,729.26				1,614,325,744.67		3,903,638,382.72	279,850,670.99	4,183,489,053.71

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度																
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计		
	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		36,088,963.95		241,144,854.93				1,671,121,562.98		3,938,260,291.97	289,068,877.44	4,227,329,169.41
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
二、本年期初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		36,088,963.95		241,144,854.8				1,671,121,121		3,938,260,260	289,068,888	4,227,329,329

	,00				10.		3.9		54.		,56		,29	77.	,16
	0.0				11		5		93		2.9		1.9	44	9.4
	0										8		7		1
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)							- 9,0 93, 155 .55				67, 552 ,02 3.4 0		58, 458 ,86 7.8 5	- 3,3 76, 011 .12	55, 082 ,85 6.7 3
(一) 综合 收益总额							2,3 56, 617 .71				145 ,12 8,3 30. 14		147 ,48 4,9 47. 85	- 3,3 76, 011 .12	144 ,10 8,9 36. 73
(二) 所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
(三) 利润 分配											- 89, 026 ,08 0.0 0		- 89, 026 ,08 0.0 0		- 89, 026 ,08 0.0 0
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分配											- 89, 026 ,08 0.0 0		- 89, 026 ,08 0.0 0		- 89, 026 ,08 0.0 0
4. 其他															
(四) 所有 者权益内部 结转							- 11, 449 ,77 3.2 6				11, 449 ,77 3.2 6				
1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公															





	0								0		6
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)							352,0 55.06			- 35,71 7,507 .68	- 35,36 5,452 .62
(一) 综合 收益总额							352,0 55.06			25,99 3,752 .32	26,34 5,807 .38
(二) 所有 者投入和减 少资本											
1. 所有者 投入的普通 股											
2. 其他权 益工具持有 者投入资本											
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额											
4. 其他											
(三) 利润 分配									- 61,71 1,260 .00	- 61,71 1,260 .00	
1. 提取盈 余公积											
2. 对所有 者(或股 东)的分配									- 61,71 1,260 .00	- 61,71 1,260 .00	
3. 其他											
(四) 所有 者权益内部 结转											
1. 资本公 积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公 积弥补亏损											
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益											
5. 其他综 合收益结转 留存收益											

6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,731,481.74		252,124,115.85	1,656,793,325.12	3,887,020,853.84

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,373,954.19		218,015,241.52	1,474,557,043.86		3,670,318,170.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,373,954.19		218,015,241.52	1,474,557,043.86		3,670,318,170.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,945,521.73			85,786,766.85		91,732,288.58
（一）综合收益总额							5,945,521.73			174,812,846.85		180,758,368.58
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支												

付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-		-
										89,026,080.00		89,026,080.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-		-
										89,026,080.00		89,026,080.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(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	1,011,660,000.00				964,711,931.13		7,319,475.92		218,015,241.52	1,560,343,810.71		3,762,050,459.28

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是一家在广东省深圳市注册的股份有限公司,于 1993 年 7 月经深圳市人民政府办公厅深府办复〔1993〕724 号文批准,在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司,并经广东省深圳市工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照统一社会信用代码为 91440300192179585N,注册资本为 1,011,660,000.00 元。本公司发行的 A 股及 B 股分别于 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易,1994 年 8 月 31 日,本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股,其中:A 股 891,660,000 股,B 股 120,000,000 股。本公司总部位于广东省深圳市罗湖区人民南路深房广场 45-48 层。

2004 年 10 月 13 日,根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委〔2004〕223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》,本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司,深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更,业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2005〕689 号文批准,并经中国证券监督管理委员会证监公司字〔2005〕116 号文批准豁免其要约收购义务,并于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末,深圳市投资控股有限公司持有本公司股份 564,353,838 股(占本公司总股本 55.78%),所持股份均为无限售条件股份。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构,目前设人力资源部、计划财务部、营销部、工程管理部等部门。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)业务性质和主要经营活动:从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

**2、本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第四次会议于 2023 年 8 月 25 日批准。**

### **3、合并财务报表范围**

详见“第十节、八合并范围的变更”、“九其他主体中的权益”。

## **四、财务报表的编制基础**

### **1、编制基础**

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外,本公司还按照中国证监会《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)披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

### **2、持续经营**

本财务报表以持续经营为基础列报。

## **五、重要会计政策及会计估计**

具体会计政策和会计估计提示:

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体详见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、32 收入”。

## 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2023 年上半年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

## 4、记账本位币

本公司及境内子公司及境外香港子公司均以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作

处理，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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 丧失子公司控制权的处理

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，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

## (2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## (2) 金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本集团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；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。



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

### (3) 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- 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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注五、36“公允价值计量”。

### (5) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

#### 预期信用损失的计量

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，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

### **应收票据、应收账款和合同资产**

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### **A、应收票据**

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### **B、应收账款**

应收账款组合 1：应收合并范围内关联方

应收账款组合 2：应收房产销售款

应收账款组合 3：应收其他客户

#### **C、合同资产**

·合同资产组合 1：产品销售

·合同资产组合 2：工程施工

对于划分为组合的应收票据，本集团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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### **其他应收款**

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收政府部门款项

其他应收款组合 2：应收员工备用金

其他应收款组合 3：应收代收代付款

其他应收款组合 4：应收其他往来款项

其他应收款组合 5：应收关联方款项

对划分为组合的其他应收款，本集团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。

### **债权投资、其他债权投资**

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

### **信用风险显著增加的评估**

本集团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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团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；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则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。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### （6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

## 11、应收票据

详见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、10 金融工具”相关内容。

## 12、应收账款

详见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、10 金融工具”相关内容。

## 13、应收款项融资

详见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、10 金融工具”相关内容。

## 14、其他应收款

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“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、10 金融工具”相关内容。

## 15、存货

### (1) 存货的分类

本集团存货按房地产开发项目和非房地产开发项目分类。存货主要系房地产开发项目，包括开发成本、开发产品，其中开发成本包括拟开发的开发产品、在建开发产品，开发产品包括已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。非房地产开发项目包括原材料、库存商品和工程施工。

### (2) 发出存货的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

### (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

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

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### (4) 存货的盘存制度

本集团存货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

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 16、合同资产

## 17、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 18、持有待售资产

### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产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、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本集团因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本集团停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

### **(2) 终止经营**

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

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。

### **(3) 列报**

本集团在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本集团在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。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列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## **19、长期股权投资**

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

### **(1) 初始投资成本确定**

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### **(2) 后续计量及损益确认方法**

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日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转入改按权益法核算的当期损益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见本附注五、26“长期资产减值”。

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。本公司投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物以及已出租的土地使用权。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（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、26 长期资产减值”。

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差额计入当期损益。

## 21、固定资产

### （1） 确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

### （2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17%
运输设备	年限平均法	6	5	15.83%
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00%

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如上表。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

### （3） 其他

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、26 长期资产减值”。



每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

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。

## 22、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“第十节财务报告、五重要会计政策及会计估计、26 长期资产减值”。

## 23、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 24、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人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。本集团作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注五、26“长期资产减值”。

## 25、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括软件、土地使用权、专利权等。

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见本附注五、26“长期资产减值”。

## 26、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、在建工程、固定资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 27、长期待摊费用

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

## 28、合同负债

合同负债是指本公司及其子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 29、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本集团依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本集团并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 30、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

### 31、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

### 32、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

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

本公司已向客户转让商品或服务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）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ①房地产开发销售收入确认的具体方法

1) 已经签订销售合同并在住建局备案；2) 房地产已经完工并验收合格；3) 一次性付款的，已收讫全部房款，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

### ②提供物业服务收入确认的具体方法

按物业服务合同、协议约定的服务日期与服务对应的面积、单价，在物业服务合同、协议约定的服务期间内，按年限平均法确认提供物业服务收入的实现。

### ③工程施工收入确认方法

由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为当期成本，不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

### ④ 其他收入确认方法

包括酒店经营收入等，对于酒店客房收入，由于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，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，于提供服务的会计期间按照履约进度确认收入。对于其他收入，按相关合同、协议的约定，在客户取得相关商品的控制权，相关款项已经收到或取得收款权利时确认收入的实现。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 33、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 34、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 35、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见本附注五、24；租赁负债的会计政策见本附注五、30。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本集团按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 10 万元的租赁。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

### (3) 本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## 36、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。



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

本集团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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### 37、其他重要的会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

#### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 递延所得税资产

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

#### 土地增值税的计提

本公司须缴纳土地增值税。土地增值税的计提是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本公司尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

#### 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### 38、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

### 39、其他

#### 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入长期应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

#### 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为应付账款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按房地产产品类别预缴	四级超率累进税率：30%、40%、50%、60%
房产税	房屋原值扣除 30%、租金收入	1.2%、12%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

## 2、税收优惠

本公司子公司华展监理和汕头松山公司企业所得税率适用 20%的小型微利企业优惠税率。

## 3、其他

不同业务增值税税率说明：

本集团从事房地产开发、物业管理、工程施工等业务，《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	使用税率或征收率%
房产销售收入	简易计税	5
工程收入	简易计税	9、3
不动产出租收入	简易计税	5
物业管理收入	一般计税	6

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	13,721.59	4,549.61
银行存款	154,829,181.66	163,083,275.13
其他货币资金	27,447,635.88	34,576,125.00
合计	182,290,539.13	197,663,949.74
其中：存放在境外的款项总额	5,938,023.23	5,840,173.03
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	7,509,424.55	7,298,880.26

其他说明

期末，银行存款存在受限资金 7,510,191.40 元，其中 388,115.74 元为诉讼冻结资金，5,674,439.78 元为深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金。期末，其他货币资金 27,446,869.03 为七天通知存款，其中本金为 26,000,000.00 元，利息为 1,446,869.03 元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	274,992,968.77	408,154,361.42
其中：		
理财基金	274,992,968.77	408,154,361.42
其中：		

合计	274,992,968.77	408,154,361.42
----	----------------	----------------

其他说明

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据		1,536,150.00
合计		1,536,150.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						1,617,000.00	100.00%	80,850.00	5.00%	1,536,150.00
其中：										
合计						1,617,000.00	100.00%	80,850.00	5.00%	1,536,150.00

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	80,850.00				-80,850.00	0.00
合计	80,850.00				-80,850.00	0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 □不适用

## (3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

## (4) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	1,536,150.00
合计	1,536,150.00

其他说明：

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

## 4、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	37,064,702.69	41.43%	32,348,952.20	87.28%	4,715,750.49	36,722,640.73	37.62%	32,006,890.24	87.16%	4,715,750.49
其中：										

按组合计提坏账准备的应收账款	52,390,768.74	58.57%	1,225,855.90	2.34%	51,164,912.84	60,886,221.17	62.38%	2,021,549.50	3.32%	58,864,671.67
其中:										
应收其他客户	52,390,768.74	58.57%	1,225,855.90	2.34%	51,164,912.84	60,886,221.17	62.38%	2,021,549.50	3.32%	58,864,671.67
合计	89,455,471.43	100.00%	33,574,808.10	37.53%	55,880,663.33	97,608,861.90	100.00%	34,028,439.74	34.86%	63,580,422.16

按单项计提坏账准备: 33574808.1

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代理进出口业务货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00%	预计无法收回
长期未收回售房款	10,376,052.81	10,376,052.81	100.00%	预计无法收回
深圳市鸿腾投资管理有限公司	11,789,376.23	7,073,625.74	60.00%	可回收性较低
已吊销子公司应收账款	2,314,755.46	2,314,755.46	100.00%	预计无法收回
其他客户款项	1,009,962.19	1,009,962.19	100.00%	预计无法收回
合计	37,064,702.69	32,348,952.20		

按组合计提坏账准备: 1,225,855.90

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收其他客户	52,390,768.74	1,225,855.90	2.34%
合计	52,390,768.74	1,225,855.90	

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	56,269,431.11
1至2年	9,280,506.18
3年以上	23,905,534.14
5年以上	23,905,534.14
合计	89,455,471.43

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	34,028,439.74		-440,326.78		13,304.86	33,574,808.10
合计	34,028,439.74		-440,326.78		13,304.86	33,574,808.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉二零四九保利房地产开发有限公司	18,362,798.27	20.53%	393,775.65
武汉誉天兴业置地有限公司	15,387,703.33	17.20%	549,760.09
深圳市鸿腾投资管理有限公司	11,789,376.23	13.18%	7,073,625.74
武汉林泓置业有限公司	10,523,608.18	11.76%	241,396.87
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	8,693,261.25	9.72%	260,797.84
合计	64,756,747.26	72.39%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款****(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	234,279.60	30.71%	626,155.65	53.81%
1 至 2 年	237,765.60	31.17%	336,699.64	28.94%
2 至 3 年			206.95	0.02%
3 年以上	290,782.99	6.83%	200,550.00	17.24%
合计	762,828.19		1,163,612.24	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 742,942.32 元，占预付款项期末余额合计数的比例 97.39%。

其他说明：

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	21,922,385.34	42,105,050.33
合计	21,922,385.34	42,105,050.33

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

## 2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用



## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
------------	------	------

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收员工备用金	266,831.37	147,810.19
应收代收代付款	768,208.38	689,317.63
应收其他往来款项	59,715,244.73	80,028,366.45
应收关联方往来款	154,600,573.04	156,470,188.49
合计	215,350,857.52	237,335,682.76

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	1,524,758.92		193,705,873.51	195,230,632.43
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-8,000.00			-8,000.00
其他变动	808,813.28		1,001,346.97	1,810,160.25
2023 年 6 月 30 日余额	723,945.64		192,704,526.54	193,428,472.18

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	41,623,990.70
1 至 2 年	6,583,028.71
2 至 3 年	13,300.00
3 年以上	167,130,538.11
5 年以上	167,130,538.11
合计	215,350,857.52

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款项 坏账准备	195,230,632. 43		-8,000.00		1,810,160.25	193,428,472. 18
合计	195,230,632. 43		-8,000.00		1,810,160.25	193,428,472. 18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
加拿大长城(温哥华)有限公司	关联方往来款	89,035,748.07	5 年以上	41.34%	89,035,748.07
百立有限公司	关联方往来款	19,506,273.32	5 年以上	9.06%	19,506,273.32
澳洲柏克顿有限公司	关联方往来款	12,559,290.58	5 年以上	5.83%	12,559,290.58
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有	关联方往来款	10,465,168.81	5 年以上	4.86%	10,465,168.81

限公司					
西安新峰物业商贸有限公司	关联方往来款	8,419,205.19	5 年以上	3.91%	8,419,205.19
合计		139,985,685.97		65.00%	139,985,685.97

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	3,449,617,81 0.46		3,449,617,81 0.46	3,413,963,26 1.85		3,413,963,26 1.85
开发产品	790,009,176. 74		790,009,176. 74	842,847,684. 33		842,847,684. 33
原材料			0.00	8,458.34		8,458.34
库存商品	316,588.92	38,891.91	277,697.01	329,101.70	38,891.91	290,209.79
合计	4,239,943,57 6.12	38,891.91	4,239,904,68 4.21	4,257,148,50 6.22	38,891.91	4,257,109,61 4.31

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	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
汕头新峰大厦				28,291,908.11				28,291,908.11			其他
深房林馨苑		2025 年 6 月		2,290,805.22			6,218,275.18	2,297,023.50	33,278,019.9		其他

		30 日		9.96				5.14	9		
深房光明里	2022 年 02 月 08 日	2024 年 12 月 07 日		1,094,866.12 3.78			29,436,273.43	1,124,302.39 7.21	2,265,037.89	1,609,531.95	银行贷款、其他
合计				3,413,963.26 1.85			35,654,548.61	3,449,617.81 0.46	35,543,057.88	1,609,531.95	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

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
金叶岛海天阁多	1997 年 09 月 16 日	39,546,392.27	4,200.00		39,477,078.34		
金叶岛十期	2010 年 12 月 02 日	5,696,007.25		0.00	5,696,007.25		
金叶岛十一期	2008 年 08 月 20 日	2,333,281.42		0.00	2,333,281.42		
悦景东方项目	2014 年 11 月 18 日	6,476,404.76		118,459.23	6,357,945.53		
黄埔新邨		140,000.00			140,000.00		
北京新峰大厦		304,557.05			304,557.05		
天悦湾一期	2017 年 12 月 15 日	225,653,522.83		6,281,424.21	219,372,098.62		
深房翠林苑	2018 年 05 月 08 日	45,617,437.79		19,908,371.01	25,709,066.78		
传麒东湖名苑	2019 年 12 月 08 日	4,289,919.17		4,289,919.17	0.00		
天悦湾二期	2021 年 06 月 30 日	512,790,161.79		22,171,020.04	490,619,141.75		
合计		842,847,684.33	4,200.00	52,769,193.66	790,009,176.74		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	38,891.91					38,891.91	
合计	38,891.91					38,891.91	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2023 年 6 月 30 日, 本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为 35,543,057.88 元。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	965,000,000.00	965,000,000.00	项目开发贷款土地抵押
合计	965,000,000.00	965,000,000.00	

## 8、其他流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,397,895.00	1,212,848.49
多交或预缴所得税	789,501.68	1,692,386.28
预缴增值税额	1,876,020.62	1,620,352.66
待抵扣进项税额	30,787,643.44	29,247,467.16
土地增值税	2,594,592.04	1,813,337.72
营业税	150,024.32	250,719.98
其他	998,562.58	941,529.13
合计	38,594,239.68	36,778,641.42

其他说明:

## 9、长期股权投资

单位: 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09									9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38									9,455,465.38	9,455,465.38
小计	19,424,671.47									19,424,671.47	19,424,671.47

二、联营企业											
深圳市 荣华机 电工程 有限公 司	1,170, 882.28									1,170, 882.28	1,076, 954.64
深圳润 华汽车 贸易公 司	1,445, 425.56									1,445, 425.56	1,445, 425.56
东益地 产有限 公司	30,376 ,084.8 9									30,376 ,084.8 9	30,376 ,084.8 9
小计	32,992 ,392.7 3									32,992 ,392.7 3	32,898 ,465.0 9
合计	52,417 ,064.2 0									52,417 ,064.2 0	52,323 ,136.5 6

其他说明

## 10、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
汕头市中小企业融资担保有限公司	14,191,290.63	13,839,235.57
合计	14,191,290.63	13,839,235.57

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
汕头市中小企 业融资担保有 限公司		5,550,600.00				

其他说明：

## 11、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,044,744,895.39	107,350,053.05		1,152,094,948.44
2. 本期增加金额		3,779,432.13		3,779,432.13

(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他(汇率变动)		3,779,432.13		3,779,432.13
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,044,744,895.39	111,129,485.18		1,155,874,380.57
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	482,985,291.20			482,985,291.20
2. 本期增加金额	12,856,812.57			12,856,812.57
(1) 计提或摊销	12,856,812.57			12,856,812.57
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	495,842,103.77			495,842,103.77
三、减值准备				
1. 期初余额	14,128,544.62	88,107,197.55		102,235,742.17
2. 本期增加金额		3,101,956.30		3,101,956.30
(1) 计提				
(2) 其他(汇率变动)		3,101,956.30		3,101,956.30
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	14,128,544.62	91,209,153.85		105,337,698.47
四、账面价值				
1. 期末账面价值	534,774,247.00	19,920,331.33		554,694,578.33
2. 期初账面价值	547,631,059.57	19,242,855.50		566,873,915.07

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租	期初公允	期末公允	公允价值	公允价值
------	------	------	------	------	------	------	------	------

			(m <sup>2</sup> )	金收入	价值	价值	变动幅度	变动原因及报告索引
--	--	--	-------------------	-----	----	----	------	-----------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	20,677,375.65	21,425,475.05
合计	20,677,375.65	21,425,475.05

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	100,422,074.10	8,307,455.41	7,403,998.70	116,133,528.21
2. 本期增加金额	0.00	377,300.00	232,308.74	609,608.74
(1) 购置	0.00	377,300.00	232,308.74	609,608.74
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		895,187.50	10,382.05	905,569.55
(1) 处置或报废		895,187.50	10,382.05	905,569.55
4. 期末余额	100,422,074.10	7,789,567.91	7,625,925.39	115,837,567.40
二、累计折旧				
1. 期初余额	81,649,438.77	7,111,284.47	5,947,329.92	94,708,053.16
2. 本期增加金额	1,083,182.69	118,565.87	155,440.48	1,357,189.04
(1) 计提	1,083,182.69	118,565.87	155,440.48	1,357,189.04
3. 本期减少金额		895,187.50	9,862.95	905,050.45
(1) 处置或报废		895,187.50	9,862.95	905,050.45
4. 期末余额	82,732,621.46	6,334,662.84	6,092,907.45	95,160,191.75



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) 处置或 报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	17,689,452.64	1,454,905.07	1,533,017.94	20,677,375.65
2. 期初账面价值	18,772,635.33	1,196,170.94	1,456,668.78	21,425,475.05

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

## (5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 13、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	431,779.61	431,779.61
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	431,779.61	431,779.61
二、累计折旧		
1. 期初余额	199,282.89	199,282.89

2. 本期增加金额	66,427.64	66,427.64
(1) 计提	66,427.64	66,427.64
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	265,710.53	265,710.53
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	166,069.08	166,069.08
2. 期初账面价值	232,496.72	232,496.72

其他说明：

## 14、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,192,000.00	2,192,000.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				2,192,000.00	2,192,000.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				2,192,000.00	2,192,000.00
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				2,192,000.00	2,192,000.00
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值					
2. 期初账面价值					

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

## 15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,719,057.99	20,803.21	283,035.94		1,456,825.26
其他	457,163.54		83,999.46		373,164.08
合计	2,176,221.53	20,803.21	367,035.40		1,829,989.34

其他说明

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,026,682.71	3,006,670.68	12,026,682.71	3,006,670.68
内部交易未实现利润	83,966,762.00	20,991,690.50	86,124,778.41	21,531,194.60
可抵扣亏损	69,016,233.12	17,254,058.28	69,038,992.71	17,259,748.18
土地增值税的计提			117,245,335.26	29,311,333.82
合同暂估成本	23,711,126.84	5,927,781.70	23,711,126.84	5,927,781.70
合计	188,720,804.67	47,180,201.16	308,146,915.93	77,036,728.98

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	1,839,235.57	459,808.89	1,839,235.57	459,808.89
未到期利息	1,576,125.00	394,031.25	1,576,125.00	394,031.25
交易性金融资产公允	8,970,031.50	2,242,507.88	8,970,031.50	2,242,507.88

价值变动				
合计	12,385,392.07	3,096,348.02	12,385,392.07	3,096,348.02

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		47,180,201.16		77,036,728.98
递延所得税负债		3,096,348.02		3,096,348.02

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	49,941,635.58	54,027,120.82
坏账准备	197,543,730.87	197,543,730.87
长期股权投资减值准备	220,084,700.95	220,084,700.95
投资性房地产减值准备	102,235,742.17	102,235,742.17
合计	569,805,809.57	573,891,294.81

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		4,085,485.24	
2024 年	688,456.49	688,456.49	
2025 年	1,629.25	1,629.25	
2026 年	346,891.06	346,891.06	
2027 年	48,904,658.78	48,904,658.78	
合计	49,941,635.58	54,027,120.82	

其他说明

**17、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	45,050,727.80	51,138,077.62
合计	45,050,727.80	51,138,077.62

短期借款分类的说明：

说明：期末借款为本公司以应收账款申请保理借款。

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明

**18、应付票据**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 220,898,556.87 元。

**19、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	397,127,529.59	432,902,243.31
其他	1,729,506.45	1,699,316.36
合计	398,857,036.04	434,601,559.67

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

**20、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
进出口代理货款	4,218,370.69	4,218,370.69
其他	653,101.19	1,246,973.27
合计	4,871,471.88	5,465,343.96

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

**21、合同负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收售房款	34,155,928.57	43,431,327.09
预收客房费	100,408.38	102,140.20
合计	34,256,336.95	43,533,467.29

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	9,275,398.52	房地产销售达到收入确认条件，结转收入所致
合计	9,275,398.52	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

## 22、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	35,672,352.37	25,379,314.03	34,995,612.73	26,056,053.67
二、离职后福利-设定提存计划	51,851.41	4,882,198.99	4,882,199.11	51,851.29
合计	35,724,203.78	30,261,513.02	39,877,811.84	26,107,904.96

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	35,211,378.77	18,382,586.31	27,665,932.85	25,928,032.23
2、职工福利费	220,742.00	1,678,076.40	1,898,818.40	0.00
3、社会保险费		2,061,716.10	2,061,716.10	0.00
其中：医疗保险费		1,928,118.49	1,928,118.49	0.00
工伤保险费		30,931.54	30,931.54	0.00
生育保险费		102,666.07	102,666.07	0.00
4、住房公积金		2,685,845.63	2,685,845.63	0.00
5、工会经费和职工教育经费	240,231.60	571,089.59	683,299.75	128,021.44
合计	35,672,352.37	25,379,314.03	34,995,612.73	26,056,053.67

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,910,855.30	2,910,855.30	0.00
2、失业保险费		32,286.62	32,286.62	0.00
3、企业年金缴费	51,851.41	1,939,057.07	1,939,057.19	51,851.29
合计	51,851.41	4,882,198.99	4,882,199.11	51,851.29

其他说明

## 23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,816,273.69	3,843,704.80
企业所得税	18,971,573.83	61,927,050.99
个人所得税	603,654.85	1,611,643.13
城市维护建设税	852,519.05	734,949.61
土地增值税	8,253,213.62	121,891,472.74
房产税	4,982,103.54	287,141.98
教育费附加	361,834.61	316,008.58
地方教育费附加	241,223.07	197,568.44
其他	488,239.67	141,645.72
合计	37,570,635.93	190,951,185.99

其他说明

## 24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
其他应付款	538,530,321.81	557,796,062.90
合计	555,065,599.75	574,331,340.84

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款利息（应付母公司利息）	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,535,277.94	16,535,277.94

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	暂缓支付
合计	16,535,277.94	

其他说明：

说明：借款本金已于 2016 年 12 月 22 日全额偿还。

## (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

## (3) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非关联方往来款项	160,011,335.42	166,065,259.07
关联方往来款项	230,698,698.75	232,502,015.42
押金	24,822,234.12	28,723,844.16
其他	122,998,053.52	130,504,944.25
合计	538,530,321.81	557,796,062.90

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州博琵企业管理咨询有限公司	203,265,265.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年
惠州市桂荣投资信息咨询有限公司	100,033,126.03	1-2 年
合计	303,298,391.53	

其他说明

## 25、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	19,983,173.22	6,105,770.99
一年内到期的租赁负债	83,023.44	83,023.44
合计	20,066,196.66	6,188,794.43

其他说明：

## 26、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,844,613.84	2,265,817.68
已背书未到期不能终止确认的应收票据		1,617,000.00
合计	2,844,613.84	3,882,817.68

短期应付债券的增减变动：

单位：元



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计											

其他说明:

## 27、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	161,876,610.82	60,366,770.99
减: 一年内到期的长期借款	-19,983,173.22	-6,105,770.99
合计	141,893,437.60	54,261,000.00

长期借款分类的说明:

其他说明, 包括利率区间:

说明: 利率期间 3.70%-4.20%。

## 28、租赁负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应付租赁款	95,400.80	136,908.67
减: 一年内到期的租赁负债	-83,023.44	-83,023.44
合计	12,377.36	53,885.23

其他说明:

## 29、股本

单位: 元

	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	1,011,660,000.00						1,011,660,000.00

其他说明:

## 30、资本公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	557,433,036.93			557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18			420,811,873.18
合计	978,244,910.11			978,244,910.11

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

## 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能 重分类进 损益的其 他综合收 益	1,379,426 .68	352,055.0 6				352,055.0 6		1,731,481 .74
其他 权益工具 投资公允 价值变动	1,379,426 .68	352,055.0 6				352,055.0 6		1,731,481 .74
二、将重 分类进损 益的其 他综合收 益	24,547,29 4.17	- 3,035,396 .05				- 2,124,777 .23	- 910,618.8 2	22,422,51 6.94
外币 财务报表 折算差额	24,547,29 4.17	- 3,035,396 .05				- 2,124,777 .23	- 910,618.8 2	22,422,51 6.94
其他综合 收益合计	25,926,72 0.85	- 2,683,340 .99				- 1,772,722 .17	- 910,618.8 2	24,153,99 8.68

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	275,253,729.26			275,253,729.26
合计	275,253,729.26			275,253,729.26

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,713,155,187.48	1,671,121,562.98
调整后期初未分配利润	1,713,155,187.48	1,671,121,562.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-37,118,182.81	153,718,805.57
减：提取法定盈余公积		34,108,874.33
应付普通股股利	61,711,260.00	89,026,080.00
其他		-11,449,773.26

期末未分配利润	1,614,325,744.67
---------	------------------

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 34、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	260,483,681.12	216,130,758.55	364,450,882.21	238,944,330.95
其他业务	3,133,097.95	1,098,668.28	1,733,616.69	940,941.77
合计	263,616,779.07	217,229,426.83	366,184,498.90	239,885,272.72

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中:			
按经营地区分类			
其中:			
市场或客户类型			
其中:			
合同类型			
其中:			
按商品转让的时间分类			
其中:			
按合同期限分类			
其中:			
按销售渠道分类			
其中:			
合计			

与履约义务相关的信息:

本集团关于房地产开发销售收入的确认条件,应同时符合以下四点:一是已经签订销售合同并在国土部门备案;二是房地产项目已经完工并验收合格;三是一次性付款的,已收讫全部房款;按揭方式的,已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续;四是按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 383,836,155.28 元,其中,134,646,809.83 元预计将于 2023 年度确认收入,155,008,753.46 元预计将于 2024 年度确认收入,51,532,342.89 元预计将于 2025 年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	天悦湾二期	33,679,147.75
2	天悦湾一期	20,692,277.20
3	传麒东湖名苑	14,830,961.90
4	翠林苑	3,025,788.60
5	悦景东方	176,190.48

### 35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	569,808.42	1,170,922.86
教育费附加	244,769.19	502,679.96
房产税	797,547.13	4,650,644.11
土地使用税	271,394.26	322,273.95
车船使用税	840.00	2,040.00
印花税	48,899.52	229,657.72
土地增值税	59,792,949.35	49,721,941.06
地方教育费附加	162,868.57	337,561.61
堤围防护费等	7,791.12	43,860.73
合计	61,896,867.56	56,981,582.00

其他说明：

### 36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,571,290.26	2,722,521.43
广告费	2,202,118.31	1,366,337.04
业务费	218,421.79	246,246.42
销售代理费及佣金	1,629,485.30	3,940,062.31
其他	3,169,324.52	2,450,864.13
合计	8,790,640.18	10,726,031.33

其他说明：

### 37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,886,780.81	25,452,857.55
折旧费	1,257,650.48	1,296,844.73
业务招待费	848,919.03	1,181,431.41

中介机构费	1,008,889.63	932,733.24
差旅费	65,435.94	21,150.06
办公费	648,239.75	826,098.42
修理费	128,922.09	343,507.92
水电费	137,684.88	164,773.58
其他摊销费用	251,350.50	194,229.28
其他	3,219,326.34	2,599,674.33
合计	23,453,199.45	33,013,300.52

其他说明

### 38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,609,531.95	89,286.77
减：利息收入	716,366.12	2,903,815.84
减：利息资本化金额	1,609,531.95	89,286.77
汇兑损益	11,609.26	-811,005.72
减：汇兑损益资本化金额		
其他	92,489.15	113,267.24
合计	-612,267.71	-3,601,554.32

其他说明

### 39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税减免	54,434.68	236,488.67
以工代训职业培训补贴		33,625.00
就业扶持补贴		10,000.00
稳岗补贴	932.80	123,118.76
个税返还	68,364.83	
合计	123,732.31	403,232.43

### 40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	161,491.79	159,619.01
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		813,960.00
债务重组收益		2,489,520.46
处置子公司产生的投资收益		163,352,077.77
其他	1,644,822.69	
合计	1,806,314.48	166,815,177.24

其他说明

### 41、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,477,115.56	4,963,730.62
合计	3,477,115.56	4,963,730.62

其他说明:

本集团自 2021 年 6 月起通过投资货币基金进行理财, 报告期内产生公允价值变动损益 3,477,115.56 元。

#### 42、信用减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	8,000.00	-18,503.49
应收账款减值转回	440,326.78	149,819.69
应收票据减值转回	80,850.00	
合计	529,176.78	131,316.20

其他说明

#### 43、资产减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明:

#### 44、营业外收入

单位: 元

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/违约收入	7,202.16	550,000.00	7,202.16
其他	10,274.56	2,207.24	10,274.56
合计	17,476.72	552,207.24	17,476.72

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明:

#### 45、营业外支出

单位: 元

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
非货币性资产交换损失		1,892.06	0.00
对外捐赠	30,000.00	43,357.00	30,000.00
其他	20,894.08	50.00	20,894.08

合计	51,480.63	45,299.06	50,894.08
----	-----------	-----------	-----------

其他说明：

#### 46、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-29,856,527.82	59,036,968.69
递延所得税费用	27,275,898.77	
合计	-2,580,629.05	59,036,968.69

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-41,238,752.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,309,688.01
子公司适用不同税率的影响	547,107.51
调整以前期间所得税的影响	4,439,887.46
非应税收入的影响	1,320,857.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,421,206.48
所得税费用	-2,580,629.05

其他说明

#### 47、其他综合收益

详见附注七、31“其他综合收益”

#### 48、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	451,599.51	2,805,382.05
各项押金、保证金	910,167.70	244,977.70
本体维修基金	34,057.61	46,833.81
代收房产办证费、公证费	655,731.73	680,720.00
其他	72,170,059.77	70,573,645.41
合计	74,221,616.32	74,351,558.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	4,462,006.40	3,613,201.28
销售费用支付的现金	4,028,948.96	2,931,332.85
各项押金、保证金	2,766,624.73	472,001.70
代付房产办证费、公证费	585,125.55	17,696.81
其他	129,517,304.16	181,834,327.89
合计	141,360,009.80	188,868,560.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买货币基金	136,800,000.00	115,000,000.00
合计	136,800,000.00	115,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 49、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		



净利润	-38,658,122.97	142,960,262.63
加：资产减值准备	529,176.78	131,316.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,214,001.61	14,088,045.80
使用权资产折旧	66,427.62	66,427.63
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	367,035.40	183,931.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-2,009.21	1,892.06
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-3,477,115.56	-4,963,730.62
财务费用（收益以“－”号填列）	11,609.26	-811,005.72
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,806,314.48	-166,815,177.24
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-29,856,527.82	12,024,737.52
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-2,984,434.17
存货的减少（增加以“－”号填列）	-17,204,930.10	-35,445,828.25
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-28,003,759.61	-53,847,916.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-88,320,418.96	-452,703,664.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-192,140,948.04	-548,115,143.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	174,781,114.58	319,956,294.72
减：现金的期初余额	190,365,069.48	612,293,635.15
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	-15,583,954.90	-292,337,340.43

## （2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	174,781,114.58	190,365,069.48
三、期末现金及现金等价物余额	174,781,114.58	190,365,069.48

其他说明：

## 50、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 51、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,674,439.78	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金
存货	965,000,000.00	项目开发贷款土地抵押
货币资金	388,115.74	诉讼冻结
应收账款	45,050,727.80	短期借款质押
合计	1,016,113,283.32	

其他说明：

## 52、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	10,250.16	7.2098	73,901.60
欧元			
港币	6,370,721.40	0.92048	5,864,121.63
应收账款			
其中：美元	24,483.34	7.2098	176,519.98
欧元			
港币	4,905,150.10	0.92048	4,515,092.56
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：港币	513,915.14	0.92048	473,048.61
预付账款			
其中：港币	253.12	0.92048	232.99
应付账款			
其中：港币	2,000.00	0.92048	1,840.96
其他应付款			
其中：美元	11,781.17	7.2098	5,205,797.88

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

## 53、政府补助

## (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费补助	122,799.51	其他收益	122,799.51
稳岗补贴	932.80	其他收益	932.80

## (2) 政府补助退回情况

□适用 不适用

其他说明：

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

## (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

## (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

## (2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明:

其他说明:

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位: 元

	合并日	上期期末
资产:		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债:		
借款		
应付款项		
净资产		
减: 少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债:

其他说明:

### 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算:

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如,新设子公司、清算子公司等)及其相关情况:

## 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
美国长城地产有限公司	美国	美国	房地产开发	70.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	68.10%	31.90%	通过设立或投资等方式取得
深圳圳通工程有限公司	深圳	深圳	安装维修	73.00%	27.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	深圳	监理	75.00%	25.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市联华企业有限公司	深圳	深圳	机械机电设备安装	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
新峰置业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00%		通过设立或投资等方式取得
新峰企业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	深圳	进出品贸易	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房投资有限公司	深圳	深圳	投资	90.00%	10.00%	通过设立或投资等方式取得
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	北京	房地产经营	75.00%	25.00%	通过设立或投资等方式取得
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	惠州	惠州	房地产经营	51.00%		通过业务收购取得
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产经营	100.00%		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

① 本公司纳入合并范围的长期停业且工商登记处于已吊销未注销状态的子公司共 4 家,分别为北京深房物业管理有限责任公司、广州黄埔新邨房地产开发有限公司、新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司、北京新峰房地产开发经营有限公司,以非持续经营为基础列报,这 4 家子公司对本集团合并范围以外公司的债权已全额计提减值准备。

② 本公司未纳入合并范围的已注销、吊销、停业的控股公司情况如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房百货有限公司	深圳	深圳	商贸	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
百立有限公司	香港	香港	商贸	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得
澳洲柏克顿有限公司	澳大	澳大	房地产	60.00	—	通过设立或投资

	利亚	利亚				等方式取得
加拿大长城(温哥华)有限公司	加拿大	加拿大	房地产	--	60.00	通过设立或投资等方式取得
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	广东封开	广东封开	制造业	--	90.00	通过设立或投资等方式取得
江门新江房地产有限公司	广东江门	广东江门	房地产	--	90.91	通过设立或投资等方式取得
西安新峰物业商贸有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产	--	67.00	通过设立或投资等方式取得
深圳深喜建筑装饰公司	深圳	深圳	建筑装饰	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	深圳	机电工程	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市房产机电管理公司	深圳	深圳	机电管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市南洋大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店经营	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市康泰隆工业电炉有限公司	深圳	深圳	工业制造	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	深圳	深圳	实业投资	--	79.92	通过设立或投资等方式取得

说明:

- 1、深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。
- 2、百立有限公司、澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城(温哥华)有限公司，这三家公司系本公司早年在境外设立的公司，2000 年 12 月 13 日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城(温哥华)有限公司已完成注销程序。
- 3、广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产(包括有形资产和无形资产)已于 2006 年 1 月 22 日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司。
- 4、深圳深喜建筑装饰公司为本公司已注销子公司深圳市特发房产建筑装修公司的控股子公司，经本公司《关于深圳圳通工程有限公司与深圳深喜建筑装饰公司合并的通知》(深房[1997]19 号)，深圳深喜建筑装饰公司所有经营业务由深圳圳通工程有限公司承接，已于 2002 年 2 月 8 日吊销。

未纳入合并范围的被投资单位因或已注销，或已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的账面价值已全额计提减值。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

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
美国长城地产有限公司	30.00%	-42,734.35		-22,331,144.86
新峰投资有限公司	45.00%	-258.69		-116,180,132.59
柏伟置业有限公司	20.00%	-198.54		-3,892,312.98
广东建邦集团(惠)	49.00%	-1,995,664.77		422,665,964.05

阳) 实业有限公司				
-----------	--	--	--	--

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						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	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
美国长城地产有限公司	250,421.58	19,920,331.33	20,170,752.91	113,437,480.80	0.00	113,437,480.80	157,276.13	19,242,855.50	19,400,131.63	109,489,015.64		109,489,015.64
新峰投资有限公司	4,837.87	36,016.90	40,854.77	258,219,010.18	0.00	258,219,010.18	220,030,110.80		220,030,110.80	254,831,542.93		254,831,542.93
柏伟置业有限公司	1,077.88		1,077.88	32,922,013.48	0.00	32,922,013.48	1,046.02		1,046.02	32,920,988.91		32,920,988.91
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	1,486,739,140.61	5,218,484.42	1,491,957,625.03	1,511,714,588.75	12,377.36	1,511,726,966.11	1,468,798,461.17	5,502,260.78	1,474,300,721.95	1,489,943,392.55	53,885.23	1,489,997,277.78

单位: 元

子公司名称	本期发生额				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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
美国长城地产有限公司	340,294.12	-	-	-	260,141.10	-	-	-
		142,447.83	142,447.83	30,443.57		505,165.93	4,531,644.62	495,723.39
新峰投资有限公司		-574.87	-574.87					
柏伟置业有限公司		-992.71	-992.71					
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司		-	-	-	0.00	-	-	-
		4,072,785.25	4,072,785.25	14,762,328.06		4,115,342.31	4,115,342.31	110,177,413.44

其他说明:



(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
—现金	
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		

非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		

净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	93,937.67	93,937.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		-178,240.64

其他说明

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,217,955.89		2,217,955.89

其他说明

深圳市新峰地产顾问有限公司成立于 1993 年 03 月 15 日，注册资本人民币 300.00 万元，本公司认缴 60.00 万元，占深圳市新峰地产顾问有限公司注册资本 20.00%。截至 2023 年 6 月 30 日本公司实际出资 60.00 万元，已确认长期股权投资损益变动-60.00 万元。

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

### 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

## 十、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、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、租赁负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

#### （1）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。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款，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、信用记录及其他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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 72.39%（2022 年：56.87%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 65.00%（2022 年：58.72%）。

#### （2）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结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时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。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2023 年 6 月 30 日，本公司尚未使用的银行借款

额度为 73,812.34 万元（2022 年 12 月 31 日：43,971.00 万元）。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	期末余额			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合计
金融负债：				
短期借款	4,505.07			4,505.07
应付账款	39,885.7			39,885.7
其他应付款	55,506.56			55,506.56
一年内到期的非流动负债	2,006.62			2,006.62
长期借款		14,189.34		14,189.34
租赁负债		1.24		1.24
为购房者提供的担保	38,038.27			38,038.27
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>139,942.22</b>	<b>14,190.58</b>		<b>154,132.80</b>

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	上年年末余额			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融负债：				
短期借款	5,113.81			5,113.81
应付票据	42,478.79			42,478.79
应付账款	56,761.54			56,761.54
应付利息	618.88			618.88
其他应付款	5,426.10			5,426.10
持有待售负债	5.39			5.39
为购房者提供的担保	40,158.39			40,158.39
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>150,562.90</b>			<b>150,562.90</b>

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息

金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

报告期内本公司以自有资金运营，截至期末无银行借款等固定或浮动利率的金融负债，因此本公司认为面临的利率风险并不重大。

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结算货币的资产外，只有小额香港市场投资业务，本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2023 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 23.28%（2021 年 12 月 31 日：24.66%）。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	274,992,968.77			274,992,968.77
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	274,992,968.77			274,992,968.77
（三）其他权益工具投资			14,191,290.63	14,191,290.63
持续以公允价值计量的负债总额	274,992,968.77		14,191,290.63	289,184,259.40
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
权益工具投资：				
非上市股权投资	14,191,290.63	资产净值法	账面净资产、流动性折价	/

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析****6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策****7、本期内发生的估值技术变更及变更原因****8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况****9、其他****不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	投资、房地产开发、担保	3,050,900.00	55.78%	55.78%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是深圳市国资委。

其他说明：

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3,050,900.00	185,000.00	—	3,235,900.00

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3“在合营安排或者联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制
深圳东方新世界百货有限公司	参股公司
深圳深喜建筑装饰公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	未纳入合并的长期停业控股子公司
深圳市南洋大酒店有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市房产机电管理公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
广州博琵企业管理咨询有限公司	广东建邦集团（惠阳）实业有限公司股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员
深圳市物业管理有限公司	同受母公司控制
国任财产保险股份有限公司	同受母公司控制
深圳市水务规划设计院股份有限公司	同受母公司控制
深圳市建筑设计研究总院有限公司	同受母公司控制

其他说明

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市水务规划设计院股份有限公司	深房光明里项目基坑支护设计等	0.00		否	554,056.60
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深房光明里项目建设工程设计	0.00		否	763,773.58
国任财产保险股份有限公司	保险服务	80,263.00		否	4,134.00
深圳市物业管理有限公司	物业服务	352,967.09		否	100,579.23
深圳市深房物业清洁有限公司	清洁服务	22,924.56		否	
深圳市物业管理有限公司汕头分公司	物业服务	1,049,250.38		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------



国任财产保险股份有限公司	租赁服务	421,519.98	421,519.98
深圳市物业管理有限公司	租赁服务	2,678,833.32	2,678,833.32

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
国任财产保险股份有限公司	房屋、建筑物	421,519.98	421,519.98
深圳市物业管理有限公司	房屋、建筑物	2,678,833.32	724,518.75

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位: 元

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
-----	------	-------	-------	------------

毕

关联担保情况说明

## (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,521,369.00	2,902,600.00

## (8) 其他关联交易

为倡导集团核心员工与公司共享市场化项目的经营成果，共担经营风险，激发其提效率、增效益的内生动力，提升资产管理效率，实现国有资产保值增值，公司制定了《深房集团林溪郡项目员工跟投管理办法》，根据上述管理办法规定，跟投事项将会与公司部分董事、监事、高管构成共同投资的关联交易。截至 2023 年 6 月 30 日止，公司董事、监事、高管共计跟投金额为 895.00 万元。

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,231,177.92	1,231,177.92	1,201,345.82	1,201,345.82
其他应收款	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
其他应收款	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
其他应收款	加拿大长城(温哥华)有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
其他应收款	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
其他应收款	百立有限公司	19,506,273.32	19,506,273.32	18,689,545.58	18,870,785.54
其他应收款	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	237,648.82	237,648.82	237,648.82
其他应收款	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	475,223.46	475,223.46
其他应收款	西安新峰物业商贸有限	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19

	公司				
其他应收款	深圳深喜建筑装饰公司	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37
其他应收款	深圳市南洋大酒店有限公司	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
应付账款	深圳市建安(集团)股份有限公司	9,154,310.21	10,654,310.21
应付账款	深圳市物业管理有限公司	11,053,366.80	11,053,366.80
其他应付款	深圳市物业管理有限公司	48,908.08	148,908.08
其他应付款	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
其他应付款	封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
其他应付款	深圳市房产机电管理公司	14,981,420.99	14,981,420.99
其他应付款	深圳市圳通新机电实业发展有限公司	8,827,940.07	8,310,832.50
其他应付款	深圳市深房百货有限公司	639,360.38	639,360.38
其他应付款	深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	165,481.09	165,481.09
其他应付款	广州博琵企业管理咨询有限公司	203,265,265.50	203,345,881.60

**7、关联方承诺****8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、股份支付的修改、终止情况****5、其他****十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
---------------------	------	--------

大额发包合同	321,823,819.24	328,654,477.52
--------	----------------	----------------

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 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

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
西安新峰物业商贸有限公司	西安市商业贸易委员会西安商贸旅游有限责任公司	投资补偿纠纷	陕西省高级人民法院	3,662 万元及其利息	执行中

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称西安新峰公司）是本公司之全资子公司新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中新峰企业有限公司以现金出资占 67%，西安市商业贸易委员会（以下简称西安商贸委）直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，香港大地王实业投资公司占股 17%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称商贸旅游公司）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“[2000]陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。本案经多次执行，陕西省高院于 2004 年对商贸旅游公司全部资产依法进行拍卖，申请人分得 1,520.10 万元成交款。现商贸旅游公司已无可供执行财产，西安市商务局一直拒不履行判决，继续追索难度较大。本案目前处于执行阶段。截至 2023 年 6 月 30 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面余额 32,840,729.61 元，已全额计提减值准备，账面债权余额 8,419,205.19 元，已全额计提减值准备。

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司、惠州市锦隆昇实业有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	票据纠纷诉讼	惠阳区法院	本金 17,715.14 万元	一审已判决

广东建邦集团(惠阳)实业有限公司（以下简称“建邦公司”）是本公司持 51% 股份的子公司，因建邦公司无力兑付于 2022 年 1 月到期的商业承兑汇票，合计金额为 17,715.14 万元，原告公司向惠阳区法院提起票据付款请求权纠纷诉讼，惠阳区法院于 2023 年 3 月一审判决建邦公司支付承兑汇票款及利息。深房集团和建邦公司正积极与原告协商一揽子解决方案。

#### ②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计 38,038.27 万元。

项目	期限	金额(万元)	备注
尚林苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	49.35	
翠林苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,148.92	
传麒东湖名苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	1,229.46	
天悦湾	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	33,640.55	
林馨苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	970.00	
合计		38,038.27	

## ③其他或有负债（不包括极不可能导致经济利益流出企业的或有负债）

与合营企业或联营企业投资相关的或有负债详见附注九、3“在合营安排或联营企业中的权益”。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

## 2、利润分配情况

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

## (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

## 2、债务重组

## 3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

## 6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计
----	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项	9,653,566.27	63.67%	9,653,566.27	100.00%	0.00	10,020,587.91	45.38%	10,020,587.91	100.00%	

计提坏账准备的应收账款										
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,509,350.65	36.33%	279,538.03	5.07%	5,229,812.62	12,059,521.38	54.62%	352,843.17	2.93%	11,706,678.21
其中:										
应收合并范围内关联方	32,453.79	0.21%			32,453.79	5,002,657.79	22.66%		5,002,657.79%	5,002,657.79
应收其他客户	5,476,896.86	36.12%	279,538.03	5.00%	5,203,052.02	7,056,863.59	31.96%	352,843.17	5.00%	6,704,020.42
合计	15,162,916.92	100.00%	9,933,104.30	65.51%	5,229,812.62	22,080,109.29	100.00%	10,373,431.08	46.98%	11,706,678.21

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
长期未收回售房款	9,677,610.54	9,677,610.54	100.00%	预计无法收回
合计	9,677,610.54	9,677,610.54		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收合并范围内关联方	32,453.79		
合计	32,453.79		

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备: 应收其他客户

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收其他客户	5,476,896.86	279,538.03	5.10%
合计	5,476,896.86	279,538.03	

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	5,509,350.65
3 年以上	9,653,566.27
5 年以上	9,653,566.27
合计	15,162,916.92

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	----------	-----------------	----------

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	34,222,722.88	39,222,722.88
其他应收款	1,702,132,747.86	1,672,657,609.57



合计	1,736,355,470.74	1,711,880,332.45
----	------------------	------------------

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## 2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	34,222,722.88	39,222,722.88
合计	34,222,722.88	39,222,722.88

## 2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收代收代付款	81,000.00	61,133.60

应收其他往来款项	5,380,433.19	7,106,322.88
应收关联方往来款	137,686,536.98	137,686,536.98
合并范围内往来款	2,363,782,867.02	2,328,975,282.16
合计	2,506,930,837.19	2,473,829,275.62

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	178,826.36	659,978,808.23	141,014,031.46	801,171,666.05
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	-8,000.00			-8,000.00
其他变动		3,634,423.28		3,634,423.28
2023 年 6 月 30 日余额	170,826.36	663,613,231.51	141,014,031.46	804,798,089.33

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	664,588,609.32
1 至 2 年	400.00
2 至 3 年	209,903,457.31
3 年以上	1,632,438,370.56
3 至 4 年	78,698,092.26
5 年以上	1,553,740,278.30
合计	2,506,930,837.19

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	801,171,666.05		-8,000.00		3,634,423.28	804,798,089.33
合计	801,171,666.05		-8,000.00		3,634,423.28	804,798,089.33

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	756,160,642.87	1-3年、3年以上	30.16%	
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	子公司往来款	782,131,884.73	3年以内	31.20%	
新峰企业有限公司	子公司往来款	528,148,362.01	2年以内、5年以上	21.07%	508,377,320.74
美国长城地产有限公司	子公司往来款	106,865,680.98	5年以上	4.26%	103,231,257.70
新峰置业有限公司	子公司往来款	91,208,173.59	5年以上	3.64%	
合计		2,264,514,744.18		90.33%	611,608,578.44

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,716,020,833.00	133,839,271.15	1,582,181,561.85	1,716,020,833.00	133,839,271.15	1,582,181,561.85
对联营、合营企业投资	12,071,773.22	11,977,845.58	93,927.64	12,071,773.22	11,977,845.58	93,927.64

合计	1,728,092,606.22	145,817,116.73	1,582,275,489.49	1,728,092,606.22	145,817,116.73	1,582,275,489.49
----	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,047.50					20,605,047.50	
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
新峰企业有限公司	556,500.00					556,500.00	
新峰置业有限公司	22,717,697.73					22,717,697.73	
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45					11,332,321.45	
美国长城地产有限公司	1,435,802.00					1,435,802.00	
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00					4,750,000.00	
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
北京深房物业管理有限责任公司	0.00					0.00	500,000.00
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05					13,458,217.05	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,000.00					30,850,000.00	
北京新峰房地产开发经营有限公司	0.00					0.00	64,183,888.90
汕头市华峰房地产开发有限公司	16,467,021.02					16,467,021.02	
百立有限公司	0.00					0.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	0.00					0.00	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	0.00					0.00	9,500,000.00
汕头新峰大厦	0.00					0.00	58,547,652.25
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	450,000,000.00					450,000,000.00	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	995,000,000.00					995,000,000.00	
华林有限公司	8,955.10					8,955.10	
合计	1,582,181,561.85					1,582,181,561.85	133,839,271.15

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单	期初余	本期增减变动	期末余	减值准
-----	-----	--------	-----	-----

位	额(账面价值)	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	额(账面价值)	备期末余额
一、合营企业											
封开杏花宾馆											9,455,465.38
小计											9,455,465.38
二、联营企业											
深圳市荣华机电工程有限公司	93,927.64									93,927.64	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	0.00										1,445,425.56
小计	93,927.64									93,927.64	2,522,380.20
合计	93,927.64									93,927.64	11,977,845.58

### (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,457,639.46	14,351,721.51	160,962,949.24	48,054,643.10
其他业务	354,014.90		6,035.31	
合计	45,811,654.36	14,351,721.51	160,968,984.55	48,054,643.10

收入相关信息：

与履约义务相关的信息：

公司关于房地产开发销售收入的确认条件，应同时符合以下四点：一是已经签订销售合同并在国土部门备案；二是房地产项目已经完工并验收合格；三是一次性付款的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；四是按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 127,778,556.13 元，其中，29,610,712.32 元预计将于 2023 年度确认收入，46,182,244.76 元预计将于 2024 年度确认收入，32,218,840.95 元预计将于 2025 年度确认收入。

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益		174,021,073.48
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	161,491.79	159,619.01
债权投资在持有期间取得的利息收入		813,960.00
其他	1,644,822.69	
合计	1,806,314.48	174,994,652.49

## 6、其他

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	3,750.50	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	123,732.31	收到的政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	3,638,607.35	投资货币基金产生的公允价值变动和投资收益
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	1,644,822.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,754.41	
减：所得税影响额	22,432.10	
合计	5,350,726.34	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

#### 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.94%	-0.0367	-0.0367
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.07%	-0.0420	-0.0420

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

## (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-37,118,182.81	145,128,330.14	3,903,638,382.72	4,004,240,547.70
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则	-37,118,182.81	145,128,330.14	3,903,638,382.72	4,004,240,547.70

## (2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

不适用

## 4、其他