

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2023 年年度财务报告



2024 年 3 月

财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 03 月 28 日
审计机构名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	毕马威华振审字第 2403542 号
注册会计师姓名	陈泳意、刘琬婷

审计报告正文

深圳市建筑科学研究院股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“建科院集团”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了建科院集团 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

收入确认	
请参阅财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计”26 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”36 及“十九、母公司财务报表主要项目注释”6。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
建科院集团的主要业务包括建筑设计业务、绿色建筑咨询业务、生态城市规划业务、EPC 及项目全过程管理业务及公信业务。2023 年度，建科院集团确认的营业收入为人民币 4.16 亿元。 建科院集团综合评估相关合同和业务安排，识别合同中的各项履约义务，判断相关履约义务属于在某一时段内履行，还是在某一时点履行。 对于建筑设计业务、绿色建筑咨询业务、生态城市规划业务及 EPC 及项目全过程管理业务以及包干类的工程质量检测业务，由于建科院集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且建科院集团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，因此建科院集团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。 对于按出具的每份检测报告计费的检测业务，建科院	本年度财务报表审计中，与收入确认相关的审计程序中包括以下程序： <ul style="list-style-type: none"> • 了解与收入确认相关的关键财务报告内部控制，并评价其设计和运行有效性； • 选取建科院集团与客户签订的服务合同，检查其主要条款，评价建科院集团收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的要求； • 对于按履约进度确认的收入，在抽样的基础上，将本年度确认的收入核对至经客户确认的成果交付件等确认证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的支持性文件，以评价收入是否按照建科院集团的会计政策予以确认； • 对于以提交相关检测报告时确认的收入，在抽样的基础上，将本年度确认的收入核对至经客户确认的成果交付件等证明相关报告已提交的支持性文件，以评价收入是否按照建科院集团的会计政策予以确认； • 选取本年度确认收入的项目，就项目已完成工作量实施函证程序；

集团在经客户确认已提交相关检测报告时确认收入。由于收入是建科院集团的关键业绩指标之一，且存在管理层为了达到特定目标或预期而提前或推迟收入确认的风险，我们将收入确认识别为关键审计事项。	<ul style="list-style-type: none"> • 选取接近资产负债表日前后的收入确认记录，核对至相关收入确认的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间；及 • 选取符合特定风险标准的收入会计分录，向管理层询问作出以上会计分录的原因，并检查相关支持性文件。
---	--

应收账款和合同资产减值准备	
请参阅财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计”10 (6) 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”3 和 4 及“十九、母公司财务报表主要项目注释”1 和 3。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
于 2023 年 12 月 31 日，建科院集团应收账款原值为人民币 4.52 亿元，已计提的应收账款减值准备金额为人民币 9,270 万元；合同资产原值为人民币 1.40 亿元，已计提的合同资产减值准备金额为人民币 698 万元。管理层基于依据信用风险特征划分的每类应收账款和合同资产的预期信用损失率，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。预期信用损失率考虑应收账款和合同资产的逾期账龄、客户的回收历史、当前市场情况和前瞻性信息。该评估涉及重大的管理层判断和估计。 由于应收账款减值准备及合同资产减值准备的确定涉及重大的管理层判断，且其存在固有不确定性，我们将应收账款减值准备、合同资产减值准备识别为关键审计事项。	本年度财务报表审计中，与应收账款和合同资产减值准备相关的审计程序中包括以下程序： <ul style="list-style-type: none"> • 了解与信用风险控制及预期信用损失估计相关的关键财务报告内部控制，并评价其设计和运行有效性； • 评价建科院集团估计信用损失准备的会计政策是否符合相关会计准则的要求； • 从应收账款和合同资产账龄表中选取测试项目，核对至相关支持性文件，结合客户信用期政策，评价逾期账龄区间划分的准确性； • 了解管理层预期信用损失模型中所运用的关键参数及假设，包括管理层基于客户信用风险特征对应收账款和合同资产进行分组的基础、以及管理层预期信用损失率中包含的历史损失数据等； • 通过检查管理层用于作出判断的信息，包括测试历史损失数据的准确性，评估管理层确定预期信用损失率时是否已考虑并根据当前市场情况及前瞻性信息对历史损失率进行调整，评价管理层对于预期信用损失估计的适当性；及 • 基于建科院集团的预期信用损失模型重新计算于 2023 年 12 月 31 日的应收账款和合同资产减值准备金额。

投资性房地产公允价值	
请参阅财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计”14 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”11。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
建科院集团的投资性房地产为坐落在深圳市的未来大厦，采用公允价值模式进行后续计量。于 2023 年 12 月 31 日，建科院集团的投资性房地产账面价值为人民币 5.65 亿元，2023 年度确认的投资性房地产公允价值变动收益为人民币 4,500 万元。公允价值由建科院集团管理层参考其聘请的第三方评估机构作出的评估结果确定。 投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层判断和估计，尤其是对估值技术的确定以及估值技术下关键假设的选择。 由于投资性房地产账面价值及其公允价值变动损益对建科院集团合并财务报表的重要性，且管理层在进行公允价值评估时对估值技术的确定和关键假设的选择均需要作出重大判断，这些判断具有固有不确定性，可能受到管理层偏向的影响，因此我们将投资性房地产公允价值识别为关键审计事项。	本年度财务报表审计中，与投资性房地产公允价值相关的审计程序中包括以下程序： <ul style="list-style-type: none"> • 了解与评价与投资性房地产公允价值评估相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性； • 对第三方评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价； • 了解管理层作出投资性房地产公允价值会计估计时对估值技术、关键假设的选择和运用，评价其相对于上期发生的变化（如存在）是否适当； • 利用毕马威估值专家的工作，评价管理层所聘用的第三方评估机构出具的投资性房地产估值报告中所采用的估值技术的适当性，以及可比物业的选择和调整因素等关键假设的适当性；及 • 评价财务报表中对投资性房地产公允价值的披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

建科院集团管理层对其他信息负责。其他信息包括建科院集团 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估建科院集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非建科院集团计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建科院集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对建科院集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致建科院集团不能持续经营。

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

(6) 就建科院集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

陈泳意（项目合伙人）

中国 北京

刘婉婷

2024 年 3 月 28 日

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：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	168,885,747.19	163,732,422.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,036,100.79	0.00
应收账款	359,374,979.83	429,986,287.34
应收款项融资	50,000.00	1,021,928.54
预付款项	1,732,358.81	2,744,506.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,288,675.20	7,731,496.34
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	61,027.95	66,217.67
合同资产	132,629,142.80	61,570,903.41
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,647,383.94	6,557,840.16
流动资产合计	683,705,416.51	673,411,602.53
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	3,570,493.56	3,553,536.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	564,599,310.00	516,834,200.00
固定资产	93,415,458.11	104,055,143.55

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	33,155,636.24	27,457,303.91
无形资产	28,625,161.31	32,799,328.33
开发支出	142,787.56	0.00
商誉		
长期待摊费用	3,534,357.23	4,369,414.53
递延所得税资产	15,822,529.76	13,797,526.98
其他非流动资产	6,920,430.05	5,955,814.67
非流动资产合计	749,786,163.82	708,822,268.01
资产总计	1,433,491,580.33	1,382,233,870.54
流动负债：		
短期借款	230,493,794.68	119,576,178.89
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	204,542,668.21	209,456,505.88
预收款项	4,351,108.12	2,794,358.33
合同负债	9,488,459.56	16,311,616.80
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	8,206,522.43	32,850,864.73
应交税费	10,165,208.42	9,044,272.49
其他应付款	23,242,829.09	44,067,616.80
其中：应付利息		
应付股利	304,231.20	
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	23,777,908.61	22,811,586.49
其他流动负债	27,968,372.96	28,399,417.79
流动负债合计	542,236,872.08	485,312,418.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	229,521,844.64	241,601,941.76

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	22,381,817.23	21,506,787.90
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,405,432.66	6,735,295.48
递延所得税负债	285,132.44	264,391.16
其他非流动负债		
非流动负债合计	257,594,226.97	270,108,416.30
负债合计	799,831,099.05	755,420,834.50
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,541,353.92	127,541,353.92
减：库存股		
其他综合收益	7,601,086.69	7,601,086.69
专项储备		
盈余公积	30,169,212.91	25,500,328.14
一般风险准备		
未分配利润	296,436,779.78	293,612,649.60
归属于母公司所有者权益合计	608,415,133.30	600,922,118.35
少数股东权益	25,245,347.98	25,890,917.69
所有者权益合计	633,660,481.28	626,813,036.04
负债和所有者权益总计	1,433,491,580.33	1,382,233,870.54

法定代表人：叶青 主管会计工作负责人：邵晓东 会计机构负责人：陈友莲

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	95,630,576.47	77,592,091.07
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	228,901,883.56	304,695,161.79
应收款项融资	50,000.00	
预付款项	807,627.47	1,142,241.44
其他应收款	67,024,674.61	10,009,860.69
其中：应收利息		

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
应收股利	50,634,540.14	0.00
存货		3,875.00
合同资产	83,898,056.89	59,729,784.01
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,989,434.16	5,267,949.75
流动资产合计	480,302,253.16	458,440,963.75
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	94,710,389.29	95,223,431.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	564,599,310.00	516,834,200.00
固定资产	62,555,710.82	68,589,358.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,573,835.11	5,799,212.98
无形资产	21,653,500.02	25,461,632.34
开发支出	215,054.08	
商誉		
长期待摊费用	1,163,820.39	2,400,062.71
递延所得税资产	9,688,640.01	8,641,587.63
其他非流动资产	1,844,683.61	2,065,357.61
非流动资产合计	772,004,943.33	725,014,843.40
资产总计	1,252,307,196.49	1,183,455,807.15
流动负债：		
短期借款	224,641,748.89	119,576,178.89
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	197,438,572.88	217,814,052.66
预收款项	108,589.19	99,033.15
合同负债	3,593,785.90	5,078,834.78
应付职工薪酬	855,695.53	15,494,979.69
应交税费	4,582,067.75	3,424,404.07
其他应付款	32,966,757.80	56,958,772.00
其中：应付利息		

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	15,658,044.84	14,358,082.20
其他流动负债	15,439,887.84	17,877,061.62
流动负债合计	495,285,150.62	450,681,399.06
非流动负债：		
长期借款	229,521,844.64	241,601,941.76
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,504,263.58	6,621,869.82
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,448,529.21	3,558,698.77
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	245,474,637.43	251,782,510.35
负债合计	740,759,788.05	702,463,909.41
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,053,280.71	128,053,280.71
减：库存股		
其他综合收益	6,663,297.81	6,663,297.81
专项储备		
盈余公积	30,115,708.24	25,446,823.47
未分配利润	200,048,421.68	174,161,795.75
所有者权益合计	511,547,408.44	480,991,897.74
负债和所有者权益总计	1,252,307,196.49	1,183,455,807.15

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	416,144,135.74	474,135,919.77
其中：营业收入	416,144,135.74	474,135,919.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	441,575,414.99	441,882,265.53

项目	2023 年度	2022 年度
其中：营业成本	299,526,515.76	297,482,432.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,392,314.29	1,693,545.42
销售费用	33,176,366.57	41,471,484.33
管理费用	50,282,508.14	59,544,565.51
研发费用	40,682,923.24	38,415,648.08
财务费用	15,514,786.99	3,274,589.81
其中：利息费用	15,429,785.47	3,858,627.13
利息收入	789,998.34	1,084,048.82
加：其他收益	8,264,815.33	48,685,719.73
投资收益（损失以“-”号填列）	7,880,123.50	5,065,787.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,957.52	123,272.01
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）	44,996,413.11	3,304,512.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,936,959.32	-10,173,292.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,739,907.46	2,409,794.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	427,823.59	91,084.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,461,029.50	81,637,259.69
加：营业外收入	5,242,053.66	1,896,391.67
减：营业外支出	2,222,756.19	103,187.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,480,326.97	83,430,464.24
减：所得税费用	2,803,596.48	8,514,612.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,676,730.49	74,915,852.24
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,676,730.49	74,915,852.24
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	23,626,351.95	73,139,001.59
2. 少数股东损益	3,050,378.54	1,776,850.65
六、其他综合收益的税后净额	0.00	7,601,086.69
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	7,601,086.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

项目	2023 年度	2022 年度
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	0.00	7,601,086.69
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	0.00	7,601,086.69
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	26,676,730.49	82,516,938.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	23,626,351.95	80,740,088.28
归属于少数股东的综合收益总额	3,050,378.54	1,776,850.65
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.1611	0.4987
(二) 稀释每股收益	0.1611	0.4987

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：叶青 主管会计工作负责人：邵晓东 会计机构负责人：陈友莲

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	210,357,236.91	268,469,134.81
减：营业成本	169,959,172.15	169,803,970.09
税金及附加	1,577,671.83	860,719.15
销售费用	27,062,422.97	35,260,783.98
管理费用	37,017,148.98	44,331,382.65
研发费用	26,283,612.38	23,964,243.53
财务费用	14,878,404.02	2,496,229.49
其中：利息费用	14,372,013.26	2,734,188.33
利息收入	265,037.33	612,384.83
加：其他收益	5,120,376.12	45,837,225.41
投资收益（损失以“-”号填列）	60,194,886.70	5,686,721.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,957.52	123,272.01
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）	44,996,413.11	3,304,512.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-420,775.47	-2,014,892.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,272,014.45	2,391,607.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	362,390.14	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,560,080.73	46,956,979.63
加：营业外收入	4,787,199.58	1,060,963.67
减：营业外支出	1,904,086.01	20,000.00

项目	2023 年度	2022 年度
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	45,443,194.30	47,997,943.30
减：所得税费用	-1,245,653.40	6,342,891.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	46,688,847.70	41,655,051.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	46,688,847.70	41,655,051.81
（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		6,663,297.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		6,663,297.81
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		6,663,297.81
六、综合收益总额	46,688,847.70	48,318,349.62
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 年度	2022 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	435,554,431.21	441,637,629.71
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	1,011.20	4,491,402.32
收到其他与经营活动有关的现金	17,463,545.68	22,729,593.07
经营活动现金流入小计	453,018,988.09	468,858,625.10
购买商品、接受劳务支付的现金	124,341,582.92	129,745,457.64
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		

项目	2023 年度	2022 年度
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	246,870,115.40	247,967,425.46
支付的各项税费	21,511,334.84	20,469,924.12
支付其他与经营活动有关的现金	48,323,014.13	57,920,775.28
经营活动现金流出小计	441,046,047.29	456,103,582.50
经营活动产生的现金流量净额	11,972,940.80	12,755,042.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,105.00	6,510.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	3,584,742.46
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	48,105.00	3,591,252.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,072,045.16	50,124,845.55
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	327,230.78	
投资活动现金流出小计	24,399,275.94	50,124,845.55
投资活动产生的现金流量净额	-24,351,170.94	-46,533,593.09
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	230,326,969.53	129,815,440.58
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	230,326,969.53	129,815,440.58
偿还债务支付的现金	131,560,097.12	126,040,048.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,186,230.79	32,024,519.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,691,511.67	2,344,552.25
支付其他与筹资活动有关的现金	17,441,379.90	18,649,884.00
筹资活动现金流出小计	182,187,707.81	176,714,451.96
筹资活动产生的现金流量净额	48,139,261.72	-46,899,011.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	35,761,031.58	-80,677,561.87
加：期初现金及现金等价物余额	128,136,830.92	208,814,392.79
六、期末现金及现金等价物余额	163,897,862.50	128,136,830.92

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	279,299,424.45	240,046,963.09
收到的税费返还	0.00	2,862,117.89
收到其他与经营活动有关的现金	14,467,136.22	15,356,203.54
经营活动现金流入小计	293,766,560.67	258,265,284.52
购买商品、接受劳务支付的现金	111,000,051.05	88,946,398.52
支付给职工以及为职工支付的现金	139,112,636.11	140,759,212.33

项目	2023 年度	2022 年度
支付的各项税费	6,971,032.99	5,929,840.16
支付其他与经营活动有关的现金	31,540,501.77	32,781,785.48
经营活动现金流出小计	288,624,221.92	268,417,236.49
经营活动产生的现金流量净额	5,142,338.75	-10,151,951.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	979,047.93	4,900,000.00
取得投资收益收到的现金	1,794,341.11	1,563,034.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,320.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,600,000.00	1,000,000.00
投资活动现金流入小计	8,380,709.04	7,463,034.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,470,570.95	37,285,966.14
投资支付的现金	0.00	12,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,100,000.00	4,000,000.00
投资活动现金流出小计	22,570,570.95	53,285,966.14
投资活动产生的现金流量净额	-14,189,861.91	-45,822,931.31
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	224,480,000.00	129,815,440.58
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	224,480,000.00	129,815,440.58
偿还债务支付的现金	131,560,097.11	116,040,048.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,030,068.38	29,160,093.85
支付其他与筹资活动有关的现金	5,922,532.75	12,365,734.66
筹资活动现金流出小计	167,512,698.24	157,565,877.07
筹资活动产生的现金流量净额	56,967,301.76	-27,750,436.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	47,919,778.60	-83,725,319.77
加：期初现金及现金等价物余额	45,895,911.47	129,621,231.24
六、期末现金及现金等价物余额	93,815,690.07	45,895,911.47

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	146,666,700.00				127,541,353.92		7,601,086.69	25,500,328.14		293,612,649.60		600,922,118.35	25,890,917.69	626,813,036.04
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	146,666,700.00				127,541,353.92		7,601,086.69	25,500,328.14		293,612,649.60		600,922,118.35	25,890,917.69	626,813,036.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								4,668,884.77		2,824,130.18		7,493,014.95	-645,569.71	6,847,445.24
（一）综合收益总额										23,626,351.95		23,626,351.95	3,050,378.54	26,676,730.49
（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							4,668,884.77	-20,802,221.77	-16,133,337.00	-2,995,742.89	-19,129,079.89			
1. 提取盈余公积							4,668,884.77	-4,668,884.77						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配								-16,133,337.00	-16,133,337.00	-2,995,742.89	-19,129,079.89			
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														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他													-700,205.36	-700,205.36
四、本期期末余额	146,666,700.00			127,541,353.92	7,601,086.69	30,169,212.91	296,436,779.78	608,415,133.30	25,245,347.98	633,660,481.28				

上期金额

单位：元

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	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		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	146,666,700.00				127,541,353.92				21,334,822.96		239,305,823.19	534,848,700.07	26,430,275.80	561,278,975.87
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	146,666,700.00				127,541,353.92				21,334,822.96		239,305,823.19	534,848,700.07	26,430,275.80	561,278,975.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							7,601,086.69	4,165,505.18		54,306,826.41	66,073,418.28	-539,358.11	65,534,060.17	
（一）综合收益总额							7,601,086.69			73,139,001.59	80,740,088.28	1,776,850.65	82,516,938.93	
（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							4,165,505.18	-18,832,175.18	-14,666,670.00	-2,344,552.25	-17,011,222.25
1. 提取盈余公积							4,165,505.18	-4,165,505.18			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配								-14,666,670.00	-14,666,670.00	-2,344,552.25	-17,011,222.25
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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他										28,343.49	28,343.49
四、本期期末余额	146,666,700.00			127,541,353.92	7,601,086.69	25,500,328.14	293,612,649.60	600,922,118.35	25,890,917.69	626,813,036.04	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	146,666,700.00				128,053,280.71		6,663,297.81		25,446,823.47	174,161,795.75		480,991,897.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,666,700.00				128,053,280.71		6,663,297.81		25,446,823.47	174,161,795.75		480,991,897.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,668,884.77	25,886,625.93		30,555,510.70
（一）综合收益总额										46,688,847.70		46,688,847.70
（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									4,668,884.77	-20,802,221.77		-16,133,337.00
1. 提取盈余公积									4,668,884.77	-4,668,884.77		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,133,337.00		-16,133,337.00
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	146,666,700.00				128,053,280.71		6,663,297.81		30,115,708.24	200,048,421.68		511,547,408.44

上期金额

单位：元

项目	2022 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	146,666,700.00				128,053,280.71				21,281,318.29	151,338,919.12		447,340,218.12
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,666,700.00				128,053,280.71				21,281,318.29	151,338,919.12		447,340,218.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							6,663,297.81		4,165,505.18	22,822,876.63		33,651,679.62
(一) 综合收益总额							6,663,297.81			41,655,051.81		48,318,349.62
(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								4,165,505.18	-18,832,175.18		-14,666,670.00	
1. 提取盈余公积								4,165,505.18	-4,165,505.18			
2. 对所有者(或股东)的分配									-14,666,670.00		-14,666,670.00	
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	146,666,700.00				128,053,280.71		6,663,297.81		25,446,823.47	174,161,795.75		480,991,897.74

三、公司基本情况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名深圳市建筑科学研究院，前身深圳市建筑科学研究所根据深圳市机构编制委员会下发的深编 [1992] 46 号《关于市建筑设计院机构编制问题的批复》设立。2001 年 9 月经深圳市机构编制委员会办公室深编办 [2001] 55 号《关于深圳市建筑科学研究所更名的批复》批准，该所更名为深圳市建筑科学研究院，为属于深圳市规划局下属事业单位深圳市建筑设计研究总院（现深圳市建筑设计研究总院有限公司）下属的市属事业单位。根据 2006 年 7 月 5 日中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发的深办 [2006] 35 号文件《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，及 2006 年 8 月 16 日深圳市规划局、深圳市投资控股有限公司签订的《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》，本公司随深圳市建筑设计研究总院划转到深圳市投资控股有限公司。2007 年 8 月 20 日，本公司办理了工商注册登记手续，领取了深圳市工商行政管理局颁发的 440301102792750 号企业法人营业执照，公司类型为有限责任公司（法人独资），股东为深圳市投资控股有限公司，占股比例为 100%，注册资本人民币 2,000 万元，扣除以土地评估增值出资的人民币 199.58 万元后实收资本为人民币 1,800.42 万元。

2012 年 4 月 10 日，根据《深圳市投资控股有限公司关于完善深圳市建筑科学研究院有限公司注册资本金问题的批复》（深投控 [2012] 169 号）文件，深圳市投资控股有限公司以货币资金人民币 1,995,759.92 元等额置换 2007 年改制土地评估增值出资，出资后，公司注册资本人民币 2,000 万元，实收资本人民币 2,000 万元。

根据 2012 年 7 月 30 日深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委 [2012] 132 号文件《关于深圳市建筑科学研究院有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股总体方案的批复》，2012 年 12 月 18 日经本公司股东会决议和增资协议，本公司注册资本由原来人民币 2,000 万元变更为人民币 3,333.3333 万元，变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币 2,000 万元，股权比例为 60%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币 333.3333 万元，股权比例为 10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 333.3333 万元，股权比例为 10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币 166.6667 万元，股权比例为 5%；深圳市建科投资股份有限公司出资额人民币 500 万元，股权比例为 15%。上述出资已经中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具的中天运（深圳）[2012] 验字第 00007 号《验资报告》验证。本公司已于 2012 年 12 月 26 日办理了工商变更登记手续。

2013 年 11 月 28 日，本公司按照发起人协议及章程（草案）的规定，以 2013 年 5 月 31 日为基准日，将深圳市建筑科学研究院有限公司整体变更设立为股份有限公司，以截至 2013 年 5 月 31 日深圳市建筑科学研究院有限公司的净资产人民币 166,322,358.71 元，按 1:0.6614 的比例折合股份总额 11,000 万股，每股人民币 1 元，共计股本人民币 110,000,000.00 元，大于股本部分计入资本公积。变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币 6,600 万元，股权比例为 60%；深圳市建科投资股份有限公司出资额 1,650 万元人民币，股权比例为 15%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币 1,100 万元，股权比例为 10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 1,100 万元，股权比例为 10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币 550 万元，股权比例为 5%。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字 [2013] 第 310546 号《验资报告》验证。本公司已于 2013 年 12 月 25 日办理了工商变更登记手续。

2014 年 11 月 24 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于对本公司股权实施战略性调整的通知（深国资委 [2014] 564 号），决定将深圳市投资控股有限公司持有的本公司 60% 股权战略性调整至深圳市资本运营集团有限公司（原名“深圳市远致投资有限公司”，经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、深圳市市场监督管理局核准，“深圳市远致投资有限公司”自 2020 年 3 月 3 日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”），深圳市投资控股有限公司已于 2014 年 12 月 31 日在深圳联合产权交易所办理完权益交割。

2017 年 6 月 23 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监许可 [2017] 1028 号文《关于核准深圳市建筑科学研究院股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股。本公司于 2017 年

7 月 5 日向社会公众投资者定价发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股，注册资本变更为人民币 146,666,700.00 元。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字〔2017〕第 ZI10642 号《验资报告》验证。本公司股票于 2017 年 7 月 19 日在深圳证券交易所挂牌交易。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 146,666,700.00 元。

公司经营范围：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，节能管理服务，会议展览，物业租赁与管理，建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。

本公司及子公司（以下简称“本集团”）的主营业务分为：建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、EPC 及项目全过程管理和公信业务等。本公司子公司的相关信息参见附注十。

本报告期内，本集团减少子公司的情况参见附注九。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

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：

具体详见报告。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2023 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入 $\geq 10\%$
重要的无形资产	金额 \geq 人民币 200 万元
重要的资本化研发项目	金额 \geq 人民币 100 万元
重要合营企业或联营企业	对合/联营企业的投资收益占集团投资收益 $\geq 10\%$
重要的应付账款	金额 \geq 人民币 1,000 万元
重要的预收款项	金额 \geq 人民币 200 万元
重要的合同负债	金额 \geq 人民币 200 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团将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。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余金额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

(4) 少数股东权益变动

本公司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净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。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，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

10、金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应收款项融资、应付款项、借款及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注五、26 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，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。

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。

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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可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，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将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。

管理金融资产的商业模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。商业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商业模式。

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。

截至资产负债表日，本集团不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益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权益工具投资。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 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。

- 以摊余成本计量的金融资产

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、重分类、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债权投资

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其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，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，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 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。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

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

(6) 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；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资。

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。

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）。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，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。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

应收款项的坏账准备

(a) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

应收票据	根据承兑人信用风险特征的不同，本集团将应收票据划分银行承兑汇票和商业承兑汇票两个组合。
应收账款	本集团基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失，根据资产负债表日对历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况和未来经济状况预测的评估，将客户划分为房地产客户和非房地产客户两个组合，在计算坏账准备时作区分。
应收款项融资	本集团应收款项融资为有双重持有目的的应收银行承兑汇票。由于承兑银行均为信用等级较高的银行，本集团将全部应收款项融资作为一个组合。

其他应收款	本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收股利等。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部其他应收款作为一个组合，在计算其他应收款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。
合同资产	根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部合同资产作为一个组合，在计算合同资产的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

(b) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款和合同资产，通常按照信用风险特征组合计量其损失准备。若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，或该对手方信用风险特征发生显著变化，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。例如，当某对手方发生严重财务困难，应收该对手方款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率时，对其单项计提损失准备。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

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：

- 借款人不大会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 日。

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，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

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。

(7) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

11、合同资产

合同资产，是指本集团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）。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、10(6)）。

无。

12、存货

(1) 存货类别

存货包括库存商品等。

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

(2) 发出计价方法

发出存货的实际成本采用加权平均法计量。

(3) 盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值，是指在日常活动中，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。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。

13、长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日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，作为该投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

- 对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但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除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注五、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制（参见附注五、13(3)）且仅对其净资产享有权利的一项安排。本报告期内，本集团没有合营企业。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响（参见附注五、13(3)）的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团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，分别确认投资损益和其他综合收益并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分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、21。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

本集团持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注五、20）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

15、固定资产

（1）确认条件

固定资产指本集团为提供劳务、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。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备后在资产负债表内列示。

（2）折旧方法

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	10-30 年	0.00%-5.00%	3.17%-10.00%
机器设备	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%
运输设备	年限平均法	10 年	0.00%	10.00%
电子设备	年限平均法	5-10 年	0.00%-5.00%	9.50%-20.00%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	0.00%-5.00%	19.00%-20.00%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（3）减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、21。

(4) 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

16、借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

17、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，详见附注五、30。

18、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注五、21）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

各项无形资产的使用寿命及其确定依据、摊销方法为：

项目	使用寿命（年）	确定依据	摊销方法
----	---------	------	------

土地使用权	50 年	土地使用年限	平均年限法
专利权	3-10 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法
软件	3 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法

本集团至少在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。

本集团将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

本集团研发支出核算集团内部在研究、开发过程中发生的与研究开发活动相关的各项支出，或可以用合理的基础分摊给这类活动的支出，包括研发人员职工薪酬、外聘研发人员劳务费用、直接投入费用、设计与试验费用、折旧费用与无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。研究开发活动，是指公司为获得科学与技术新知识，创造性运用科学技术新知识，或实质性改进技术、产品(服务)、工艺而持续进行的具有明确目标的系统性活动。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，如果开发形成的某项产品或工序等在技术和商业上可行，而且本集团有充足的资源和意向完成开发工作，并且开发阶段支出能够可靠计量，则开发阶段的支出便会予以资本化。资本化开发支出按成本减减值准备（参见附注五、21）在资产负债表内列示。其他开发费用则在其产生的期间内确认为费用。

企业对于研发过程中产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

19、长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

20、公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括收益法、市场法、成本法。

21、除存货及金融资产外的其他资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 使用权资产
- 无形资产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注五、20）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。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务（参见附注五、26）。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费和工伤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

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 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；
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期。

24、租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率，详见附注五、30。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

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。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团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，本集团在合同开始日，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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在不相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本集团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：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团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）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、10(6)）。本集团拥有的、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。本集团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列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体描述如下：

(1) 建筑设计业务

参照《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本，国家发展和改革委员会、建设部编写）规定，公司建筑设计业务具体工作流程一般分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等五个阶段，各阶段业务活动具体情况如下：

- I. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目合同负债，不确认收入；
- II. 方案设计阶段：该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计；
- III. 初步设计阶段：该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计；
- IV. 施工图设计阶段：该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计；
- V. 施工配合阶段：该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改。

(2) 绿色建筑咨询业务

公司绿建咨询业务的具体工作流程一般分为业务接洽、方案评估、初步设计审查、施工图审查和绿色建筑标识申报等五个阶段，各阶段业务活动具体情况如下：

- I. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订绿建咨询合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目合同负债，不确认收入；
- II. 方案评估阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据合同要求对设计方案进行分析、评估，并提出优化建议；
- III. 初步设计审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据项目绿色建筑目标，针对初步设计图纸进行专项分析；
- IV. 施工图审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据就施工图设计文件的绿色建筑达标情况进行审查，并对项目星级达标情况进行评估；
- V. 绿色标识认证阶段：该阶段主要工作系撰写、评审和校核绿色建筑评价标识专项分析报告；整理绿色建筑评价标识申报文件；并协助委托方取得绿色建筑评价标识。

(3) 生态城市规划业务

公司规划业务的具体工作流程一般划分为业务接洽、规划初稿、规划送审稿、规划成果通过评审等四个阶段，各阶段业务活动具体情况如下：

- I. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目合同负债，不确认收入；
- II. 规划初稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据合同要求设计项目规划的初稿；
- III. 规划送审稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案设计规划送审稿；
- IV. 规划成果通过评审阶段：该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审（或者项目获得绿色建筑的认证）等。

(4) EPC 及项目全过程管理业务

EPC 及项目全过程管理业务包括 EPC 总承包、全过程代建和全过程咨询等建设项目管理业务。EPC 总承包指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等全过程或若干阶段的承包。全过程代建是指公司接受建设单位（委托单位）委托，按照合同约定履行代建项目全过程中的建设管理职责，项目竣工验收后移交委托单位。全过程咨询业务是指公司作为专业化项目管理单位，按照合同约定实施工程项目管理、工程监理以及其他工程咨询工作。

EPC 及项目全过程管理业务的具体工程流程一般分为业务接洽、勘察设计阶段、施工阶段和竣工结算阶段等四个阶段。

(5) 公信业务

本集团公信业务主要为检测业务，业务流程通常为签订业务合同、执行检测服务并提交检测报告，分为按出具的每份检测报告计费的检测业务和包干类的工程质量检测业务两种类型。

对于建筑设计业务、绿色建筑咨询业务、生态城市规划业务及 EPC 及项目全过程管理业务以及包干类的工程质量检测业务，由于本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团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，因此本集团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。

本集团按照产出法确定提供服务的履约进度，即根据合同约定履约义务的各个阶段，在提交阶段成果并取得经客户确认的成果交付件等确认证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时，确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

对于按出具的每份检测报告计费的检测业务，本集团在经客户确认已提交相关检测报告时确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况不适用。

27、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：

- 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；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 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。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，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：

- 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；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

28、政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

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作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

29、所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

30、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，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（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。使用权资产按附注五、21 所述的会计政策计提减值准备。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

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

租赁期开始后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。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，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值较低）不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将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。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注五、10 所述的会计政策进行会计处理。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。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。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。

(3) 其他

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人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；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注五、26 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

31、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(2) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本公司的关联方。

(3) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团只有一个经营分部。

(4) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

- 主要会计估计

除固定资产、使用权资产、无形资产及长期待摊费用等资产的折旧及摊销（参见附注五、15、17、18 及 19）和各类资产减值（参见附注七、3、4、6 以及附注十九、1、3、4、5）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

(i) 附注七、16 - 递延所得税资产的确认；

(ii) 附注十三、金融工具和投资性房地产的公允价值估值。

- 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

附注十 - 披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

32、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

《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定：

根据该规定，本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易中因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产，而不再按照产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的净额确认递延所得税负债或者递延所得税资产。采用上述规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当	3%、5%、6%、9%、13%

	期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%
房产税	按房产原值的 70%计征	1.2%

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
本公司	15%
深圳市市政工程咨询中心有限公司（简称“市政中心”）	15%
深圳市建研检测有限公司（简称“建研检测”）	15%
雄安绿研检验认证有限公司（简称“绿研检验”）	15%
北京艾科城工程技术有限公司（简称“北京艾科城”）	20%
深圳艾科筑业工程技术有限公司（简称“艾科筑业”）	20%
深圳艾科城绿色科技文化有限公司（简称“深圳艾科城”）	20%
深圳玖伊绿色运营管理有限公司（简称“深圳玖伊”，本年已处置）	20%
河北雄安玖壹生态科技有限公司（简称“雄安玖壹”）	20%
常州市城建艾科绿色技术有限公司（简称“常州城建艾科”）	20%
深圳市迪赛恩科技有限公司（简称“迪赛恩”，本年已注销）	20%
上海市爱轲城生态科技有限公司（简称“上海爱轲城”）	20%
湖北建胜工程技术咨询有限公司（简称“湖北建胜”）	20%
湖北丰天工程技术服务有限公司（简称“丰天工程”）	20%
湖北图强全过程咨询有限公司（简称“图强咨询”）	20%
湖北精兴建设工程质量检测有限公司（简称“精兴建设”）	20%
荆门市领航职业技能培训有限公司（简称“领航培训”）	20%
湾区（深圳）城市规划设计有限公司（简称“湾区规划设计”）	20%
湾区（深圳）绿色技术有限公司（简称“湾区绿色技术”）	20%

2、税收优惠

（1）2023 年 12 月 12 日，本公司续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344207602，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。

（2）2023 年 10 月 16 日，市政中心续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344201519，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。

（3）2022 年 12 月 19 日，建研检测续申国家高新技术企业，证书编号：GR202244204605，有效期为 2022 至 2024 年度，企业所得税税率为 15%。

（4）2022 年 11 月 22 日，绿研检验续申国家高新技术企业，证书编号：GR202213004388，有效期为 2022 至 2024 年度，企业所得税税率为 15%。

（5）本公司之其他子公司符合财政部和国家税务总局发布的 2023 年第 6 号《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（有效期：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）和 2022 年第 13 号《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（有效期：2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）中的相关条件，执行：当年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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	124,021.89	185,321.89
银行存款	163,773,840.61	127,951,509.03
其他货币资金	4,987,884.69	35,595,591.56
存放财务公司款项	0.00	0.00
合计	168,885,747.19	163,732,422.48

其他说明：

其中其他货币资金明细如下：

单位：元

项目	2023 年	2022 年
保函保证金	3,167,498.29	3,899,411.96
代建户监管资金	1,814,886.40	31,696,179.60
ETC 业务押金	5,500.00	-
合计	4,987,884.69	35,595,591.56

截至 2023 年 12 月 31 日，保函保证金共人民币 3,167,498.29 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,899,411.96 元），为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款，其使用受到限制。

截至 2023 年 12 月 31 日，代建户监管资金共人民币 1,814,886.40 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 31,696,179.60 元），为以本集团名义在银行开立的三方监管账户余额，根据有关的《三方监管协议》，这些监管账户的资金仅可用于代建项目工程建设资金的支付，其使用受到限制。

截至 2023 年 12 月 31 日，ETC 业务押金共人民币 5,500 元，为本集团办理 ETC 业务的押金，其使用受到限制。

2、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
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	1,370,000.00	0.00
坏账准备	-333,899.21	0.00
合计	1,036,100.79	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

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

	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例	值
按单项计提坏账准备的应收票据	1,370,000.00	100.00%	333,899.21	24.37%	1,036,100.79	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	1,370,000.00	100.00%	333,899.21	24.37%	1,036,100.79	0.00%	0.00	0.00%	0.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备:

适用 不适用

(3) 其他

年末本集团不存在已质押的应收票据。

年末本集团不存在已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	208,184,744.01	292,217,632.60
1 至 2 年	91,431,614.16	82,978,968.20
2 至 3 年	49,632,126.39	45,810,544.91
3 年以上	102,827,180.48	96,253,674.72
3 至 4 年	28,223,716.15	35,019,112.65
4 至 5 年	27,148,082.45	21,842,773.71
5 年以上	47,455,381.88 ¹	39,391,788.36
合计	452,075,665.04	517,260,820.43

注: 1 账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 按客户类别披露

单位: 元

客户类别	期末余额	期初余额
应收第三方	443,469,008.72	508,946,655.61
应收关联方	8,606,656.32	8,314,164.82
小计	452,075,665.04	517,260,820.43
减: 坏账准备	92,700,685.21	87,274,533.09
合计	359,374,979.83	429,986,287.34

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位: 元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	7,318,146.07	1.62%	1,880,149.85	25.69%	5,437,996.22	8,676,899.92	1.67%	1,947,632.12	22.45%	6,729,267.80
其中:										
个别政府单位	5,741,127.77	1.27%	303,131.55	5.28%	5,437,996.22	7,099,881.62	1.37%	370,613.82	5.22%	6,729,267.80
个别房地产开发商客户	1,577,018.30	0.35%	1,577,018.30	100.00%	0.00	1,577,018.30	0.30%	1,577,018.30	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	444,757,518.97	98.38%	90,820,535.36	20.42%	353,936,983.61	508,583,920.51	98.33%	85,326,900.97	16.78%	423,257,019.54
其中:										
组合一	384,636,942.29	85.08%	78,095,139.85	20.30%	306,541,802.44	456,450,804.60	88.25%	74,599,537.06	16.34%	381,851,267.54
组合二	60,120,576.68	13.30%	12,725,395.51	21.17%	47,395,181.17	52,133,115.91	10.08%	10,727,363.91	20.58%	41,405,752.00
合计	452,075,665.04	100.00%	92,700,685.21	20.51%	359,374,979.83	517,260,820.43	100.00%	87,274,533.09	16.87%	429,986,287.34

确定该组合依据的说明:

(1) 2023 年按单项计提坏账准备的计提理由:

个别政府单位合作项目的请款审批流程较长,考虑到这些政府单位的履约能力良好,结合这些政府单位历史回款情况、未来 12 个月的回款承诺等因素,本集团按照未逾期的预期信用损失率 5.28% (2022 年: 5.22%) 对其计算预期信用损失。个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻,本集团按 100% 计提减值准备。

(2) 2023 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明:

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应收账款的减值准备,并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合,本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失,并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起,房地产行业风险较高,在根据逾期信息计算减值准备时,本集团将客户群体区分为组合一(非房地产开发商客户)和组合二(房地产开发商客户),分别适用不同的预期信用损失率。

按单项计提坏账准备: 单项认定

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
个别政府单位	7,099,881.62	370,613.82	5,741,127.77	303,131.55	5.28%	
个别房地产开发商客户	1,577,018.30	1,577,018.30	1,577,018.30	1,577,018.30	100.00%	
合计	8,676,899.92	1,947,632.12	7,318,146.07	1,880,149.85		

按组合计提坏账准备: 组合一

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	135,445,653.81	7,151,530.52	5.28%
逾期 1 年以内	115,504,878.78	10,119,826.16	8.76%

逾期 1 到 2 年	50,344,279.08	8,996,522.67	17.87%
逾期 2 到 3 年	22,222,239.29	6,042,226.86	27.19%
逾期 3 到 4 年	14,333,346.55	5,746,238.63	40.09%
逾期 4 到 5 年	16,050,784.43	9,303,034.66	57.96%
逾期 5 年以上	30,735,760.35	30,735,760.35	100.00%
合计	384,636,942.29	78,095,139.85	

按组合计提坏账准备：组合二

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	15,594,251.11	998,970.70	6.41%
逾期 1 年以内	22,029,716.74	2,357,392.04	10.70%
逾期 1 到 2 年	10,555,702.32	2,288,579.44	21.68%
逾期 2 到 3 年	4,190,290.08	1,382,316.85	32.99%
逾期 3 到 4 年	3,286,280.04	1,598,434.82	48.64%
逾期 4 到 5 年	1,228,579.26	863,944.53	70.32%
逾期 5 年以上	3,235,757.13	3,235,757.13	100.00%
合计	60,120,576.68	12,725,395.51	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(4) 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	87,274,533.09	29,103,778.48	23,677,626.36	0.00	0.00	92,700,685.21
合计	87,274,533.09	29,103,778.48	23,677,626.36	0.00	0.00	92,700,685.21

(5) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：

本年无金额重大的应收账款核销。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
单位一	47,610,513.77	52,948,511.79	100,559,025.56	17.00%	6,342,038.39
单位二	21,705,347.61	7,674,825.49	29,380,173.10	4.97%	3,856,853.45

单位三	16,401,827.65	4,954,450.58	21,356,278.23	3.61%	4,564,250.51
单位四	13,213,632.88	4,282,140.31	17,495,773.19	2.96%	1,745,384.95
单位五	13,284,335.37	42,744.00	13,327,079.37	2.25%	2,344,944.39
合计	112,215,657.28	69,902,672.17	182,118,329.45	30.79%	18,853,471.69

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	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
合同资产	139,609,624.11	6,980,481.31	132,629,142.80	64,811,477.26	3,240,573.85	61,570,903.41
合计	139,609,624.11	6,980,481.31	132,629,142.80	64,811,477.26	3,240,573.85	61,570,903.41

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
年初余额	64,811,477.26	
从年初确认的合同资产于本年结算并收款	-17,725,528.09	从年初确认的合同资产于本年结算并收款
由于履约进度计量的变化而增加的金额	92,523,674.94	由于履约进度计量的变化而增加的金额
合计	139,609,624.11	——

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
提供服务产生的合同资产	5,226,059.23	1,486,151.77	0.00	
合计	5,226,059.23	1,486,151.77	0.00	——

其他说明：

本集团的合同资产主要涉及在资产负债表日本集团与不同客户的服务合同。本集团根据合同约定履行服务义务，并按合同约定的收款节点收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

5、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据 - 银行承兑汇票	50,000.00	1,021,928.54
合计	50,000.00	1,021,928.54

(2) 其他说明

本集团根据近期公开信息披露的票据违约情况、《中国银保监会办公厅关于进一步加强企业集团财务公司票据业务监管的通知》(银保监办发[2019]133号)并参考《上市公司执行企业会计准则案例解析(2019)》等。将信用等级较高、拥有国资背景或为上市银行、资金实力雄厚、经营情况良好的由6家大型商业银行和9家上市股份制商业银行承兑的汇票分类至应收款项融资科目。

对于上述应收票据,本集团评估其信用风险极低,未计提信用减值损失。

(a) 年末本集团不存在已质押的应收款项融资。

(b) 年末本集团不存在已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

6、其他应收款

单位:元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	12,288,675.20	7,731,496.34
合计	12,288,675.20	7,731,496.34

(1) 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
押金	4,390,221.05	6,374,437.15
员工备用金	969,650.90	1,567,709.64
保证金	756,915.17	797,232.00
其他	1,114,653.63	1,188,655.99
股权处置款	7,300,000.00	0.00
坏账准备	-2,242,765.55	-2,196,538.44
合计	12,288,675.20	7,731,496.34

2) 其他应收款按客户类型分类情况

单位:元

客户类别	2023年	2022年
应收第三方	14,531,440.75	8,980,861.13
应收关联方	-	947,173.65
合计	14,531,440.75	9,928,034.78

3) 按账龄披露

单位:元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	9,836,823.04	2,728,714.45
1至2年	1,101,141.69	2,522,793.75

2 至 3 年	287,483.16	1,604,849.11
3 年以上	3,305,992.86	3,071,677.47
3 至 4 年	494,563.98	1,069,332.71
4 至 5 年	891,884.12	393,169.45
5 年以上	1,919,544.76	1,609,175.31
合计	14,531,440.75 ¹	9,928,034.78

注：1 账龄自其他应收款确认日起开始计算。

4) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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	626,077.87	1,570,460.57	0.00	2,196,538.44
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-148,369.19	148,369.19	0.00	0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	222,914.77	663,607.10	0.00	886,521.87
本期转回	413,061.95	427,232.81	0.00	840,294.76
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年 12 月 31 日余额	287,561.50	1,955,204.05	0.00	2,242,765.55

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

5) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	2,196,538.44	886,521.87	840,294.76	0.00	0.00	2,242,765.55
合计	2,196,538.44	886,521.87	840,294.76	0.00	0.00	2,242,765.55

(1) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

(2) 本年无金额重大的其他应收款核销。

6) 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
单位一	股权处置款	2,710,800.00	1年以内	18.65%	0.00
单位二	股权处置款	1,564,500.00	1年以内	10.77%	0.00
单位三	股权处置款	1,043,000.00	1年以内	7.18%	0.00
单位四	股权处置款	1,043,000.00	1年以内	7.18%	0.00
单位五	押金	800,000.00	5年以上	5.51%	0.00
合计		7,161,300.00		49.29%	0.00

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0.00
情况说明	不适用。

7、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	1,326,321.33	76.56%	2,538,448.55	92.49%
1至2年	347,306.04	20.05%	108,076.45	3.94%
2至3年	0.00	0.00%	38,993.80	1.42%
3年以上	58,731.44	3.39%	58,987.79	2.15%
合计	1,732,358.81		2,744,506.59	

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：

不适用。

(2) 预付款项分类列示如下

单位：元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
预付办公室租金	29,362.83	358,680.58
预付技术咨询费	124,908.59	166,649.37
其他预付款项	1,578,087.39	2,219,176.64
合计	1,732,358.81	2,744,506.59

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
------	------	---------------------

单位一	286,933.33	16.56%
单位二	168,371.00	9.72%
单位三	100,256.50	5.79%
单位四	91,592.99	5.29%
单位五	73,956.26	4.27%
合计	721,110.08	41.63%

其他说明：

无。

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

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
库存商品	61,027.95		61,027.95	66,217.67		66,217.67
合计	61,027.95		61,027.95	66,217.67		66,217.67

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	2,012,451.27	1,756,280.75
预缴增值税	3,565,792.21	4,801,559.41
预缴企业所得税	2,069,140.46	
合计	7,647,383.94	6,557,840.16

其他说明：

无。

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	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												
二、联营企业												
荆门玖伊园科技有限公司	1,119,361.05				33,614.25						1,152,975.30	
雄安绿研智库有限公司	2,434,174.99				-16,656.73						2,417,518.26	
北京邻元技术有限公司 ¹	0.00				0.00						0.00	
小计	3,553,536.04				16,957.52						3,570,493.56	
合计	3,553,536.04				16,957.52						3,570,493.56	

注：1 2023 年 1 月，六邻科技（北京）有限公司更名为北京邻元技术有限公司。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：

本报告期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，无需进行减值测试。

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

(2) 采用公允价值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、期初余额	516,834,200.00			516,834,200.00
二、本期变动	47,765,110.00			47,765,110.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	44,996,413.11			44,996,413.11
结算调整	2,768,696.89			2,768,696.89
三、期末余额	564,599,310.00			564,599,310.00

(3) 其他

有关公允价值的相关披露信息参见附注十三。

(a) 本公司于年末委托中瑞世联资产评估集团有限公司对投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，并出具了《投资性房地产公允价值项目资产评估报告》中瑞评报字（2024）第 000117 号（2022 年：中瑞评报字（2023）第 000160 号）。

(b) 该投资性房地产已于 2022 年 11 月获取产权登记证书（粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号）。

(c) 该投资性房地产已设定了借款抵押，详见附注七、28 长期借款。

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	93,415,458.11	104,055,143.55
合计	93,415,458.11	104,055,143.55

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	105,747,668.32	92,803,668.21	2,058,824.22	37,410,759.50	29,893,004.32	267,913,924.57
2. 本期增加金额		1,335,126.53		1,051,516.17	9,493,354.05	11,879,996.75
(1) 购置		1,335,126.53		1,051,516.17	9,493,354.05	11,879,996.75
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		712,599.07	150,000.00	421,554.76	1,199,685.17	2,483,839.00
(1) 处置或报废		712,599.07	150,000.00	421,554.76	1,199,685.17	2,483,839.00
4. 期末余额	105,747,668.32	93,426,195.67	1,908,824.22	38,040,720.91	38,186,673.20	277,310,082.32
二、累计折旧						
1. 期初余额	49,219,958.73	69,399,957.62	294,328.51	19,609,047.09	25,335,489.07	163,858,781.02
2. 本期增加金额	3,832,724.83	9,287,289.64	235,901.62	6,598,963.99	2,510,932.67	22,465,812.75
(1) 计提	3,832,724.83	9,287,289.64	235,901.62	6,598,963.99	2,510,932.67	22,465,812.75
3. 本期减少金额		703,722.72	142,500.00	389,385.06	1,194,361.78	2,429,969.56
(1) 处置或报废		703,722.72	142,500.00	389,385.06	1,194,361.78	2,429,969.56
4. 期末余额	53,052,683.56	77,983,524.54	387,730.13	25,818,626.02	26,652,059.96	183,894,624.21
三、减值准备						

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
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	52,694,984.76	15,442,671.13	1,521,094.09	12,222,094.89	11,534,613.24	93,415,458.11
2. 期初账面价值	56,527,709.59	23,403,710.59	1,764,495.71	17,801,712.41	4,557,515.25	104,055,143.55

(2) 其他

- (a) 本报告期无暂时闲置的固定资产。
- (b) 本报告期本集团的房屋及建筑物有少部分闲置面积暂时用于对外出租。
- (c) 本报告期无未办妥产权证书的固定资产。
- (d) 本报告期无用于抵押的固定资产。

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	62,404,272.65	62,404,272.65
2. 本期增加金额	24,033,247.43	24,033,247.43
3. 本期减少金额	39,246,154.75	39,246,154.75
4. 期末余额	47,191,365.33	47,191,365.33
二、累计折旧		
1. 期初余额	34,946,968.74	34,946,968.74
2. 本期增加金额	13,978,488.11	13,978,488.11
(1) 计提	13,978,488.11	13,978,488.11
3. 本期减少金额	34,889,727.76	34,889,727.76
(1) 处置	34,889,727.76	34,889,727.76
4. 期末余额	14,035,729.09	14,035,729.09
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	33,155,636.24	33,155,636.24
2. 期初账面价值	27,457,303.91	27,457,303.91

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	23,724,703.96	219,924.98		63,172,971.53	87,117,600.47
2. 本期增加金额				4,223,871.51	4,223,871.51
(1) 购置				907,735.78	907,735.78
(2) 内部研发				3,316,135.73	3,316,135.73
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				516,956.65	516,956.65
(1) 处置				41,092.55	41,092.55

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(2) 处置子公司减少				475,864.10	475,864.10
4. 期末余额	23,724,703.96	219,924.98		66,879,886.39	90,824,515.33
二、累计摊销					
1. 期初余额	5,360,449.08	219,924.98		48,737,898.08	54,318,272.14
2. 本期增加金额	476,942.52			7,887,115.38	8,364,057.90
(1) 计提	476,942.52			7,887,115.38	8,364,057.90
3. 本期减少金额				482,976.02	482,976.02
(1) 处置				41,092.55	41,092.55
(2) 处置子公司减少				441,883.47	441,883.47
4. 期末余额	5,837,391.60	219,924.98		56,142,037.44	62,199,354.02
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	17,887,312.36			10,737,848.95	28,625,161.31
2. 期初账面价值	18,364,254.88			14,435,073.45	32,799,328.33

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 30.47%。

其他说明：

(1) 重要的单项无形资产如下：

项目	账面价值（元）	剩余摊销期限（月）
建科大楼土地使用权	11,301,183.16	411
湖北建胜办公楼及临街楼土地使用权	6,586,129.20	538
xID 去标识化数据流通服务平台	2,890,680.81	20

(2) 本报告期无未办妥产权证书的土地使用权。

(3) 本报告期无存在抵押或担保的无形资产。

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

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
租入固定资产改良支出	982,106.48		948,340.06		33,766.42
办公室装修	3,387,308.05	3,294,658.94	3,181,376.18		3,500,590.81
合计	4,369,414.53	3,294,658.94	4,129,716.24		3,534,357.23

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	102,257,831.29	14,989,303.39	91,330,080.07	13,622,592.73
递延收益	5,405,432.66	802,336.69	6,735,295.48	1,087,575.32
折旧税会差异	9,209,647.32	1,318,200.41	7,672,278.15	996,756.89
租赁负债	33,821,248.92	4,948,889.55	31,945,838.26	3,710,670.54
可抵扣亏损	53,920,075.80	8,076,598.03		
合计	204,614,235.99	30,135,328.07	137,683,491.96	19,417,595.48

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	-5,287,823.20	-264,391.16	-5,287,823.23	-264,391.16
投资性房地产初始计量差异	-7,839,173.89	-1,175,876.08	-7,839,173.89	-1,175,876.08
投资性房地产公允价值变动	-48,300,925.73	-7,245,138.86	-3,304,512.62	-495,676.89
使用权资产	-33,155,636.24	-4,817,524.65	-27,457,303.91	-3,948,515.53
投资收益税会差异	-7,300,000.00	-1,095,000.00		
合计	-101,883,559.06	-14,597,930.75	-43,888,813.65	-5,884,459.66

(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	-14,312,798.31	15,822,529.76	-5,620,068.50	13,797,526.98
递延所得税负债	14,312,798.31	285,132.44	5,620,068.50	264,391.16

(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
可抵扣暂时性差异	1,205,560.52	542,068.76
可抵扣亏损	6,737,013.60	13,180,825.35
合计	7,942,574.12	13,722,894.11

(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		4,261,964.28	

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年	1,547,730.54	5,650,083.72	
2025 年	648,170.17	648,170.17	
2026 年	18,803.41	18,855.41	
2027 年	2,584,126.96	2,601,751.77	
2028 年	1,938,182.52		
合计	6,737,013.60	13,180,825.35	

其他说明：

因部分子公司亏损，未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损确认递延所得税资产。

17、其他非流动资产

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
预付设备采购款	3,715,272.74		3,715,272.74	2,911,088.49		2,911,088.49
预付软件开发款	1,640,405.31		1,640,405.31	1,479,974.18		1,479,974.18
预付购房款	1,564,752.00		1,564,752.00	1,564,752.00		1,564,752.00
合计	6,920,430.05		6,920,430.05	5,955,814.67		5,955,814.67

其他说明：

无。

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	4,987,884.69	4,987,884.69	监管资金、 资金冻结	保函保证 金、代建户 监管资金、 ETC 业务押 金	35,595,591.56	35,595,591.56	监管资金	保函保证 金、代建户 监管资金
投资性房地 产	564,599,310.00	564,599,310.00	用于抵押借 款	长期借款抵 押	516,834,200.00	516,834,200.00	用于抵押借 款	长期借款抵 押
合计	569,587,194.69	569,587,194.69			552,429,791.56	552,429,791.56		

其他说明：

无。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	230,493,794.68	119,576,178.89
合计	230,493,794.68	119,576,178.89

短期借款分类的说明：

本年末短期借款的利率为基于 LPR 的浮动利率，借款利率区间为 2.40%到 3.35%之间，没有逾期的短期借款。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	76,629,025.32	76,090,856.18
1 至 2 年（含 2 年）	42,447,970.57	28,582,250.63
2 至 3 年（含 3 年）	15,688,091.01	57,177,454.85
3 年以上	69,777,581.31	47,605,944.22
合计	204,542,668.21	209,456,505.88

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
未来大厦工程建设款	68,542,921.65	未达到付款条件
合计	68,542,921.65	

其他说明：

无。

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	304,231.20	
其他应付款	22,938,597.89	44,067,616.80
合计	23,242,829.09	44,067,616.80

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	304,231.20	
合计	304,231.20	

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：

不适用。

(2) 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
代收代付工程款	11,800,904.02	37,974,856.60
代收代付课题经费	3,788,400.00	
押金及保证金	4,031,469.26	2,149,249.48
往来款	610,435.20	1,415,282.16
其他	2,707,389.41	2,528,228.56
合计	22,938,597.89	44,067,616.80

其他说明：

无。

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,341,104.59	1,880,157.20
1 年至 2 年（含 2 年）	674,606.00	636,746.09
2 年至 3 年（含 3 年）	140,996.99	202,216.54
3 年至 4 年（含 4 年）	172,186.54	42,458.50
4 年至 5 年（含 5 年）	22,214.00	32,780.00
5 年以上	0.00	0.00
合计	4,351,108.12	2,794,358.33

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,921,323.28	13,761,930.07
1 年至 2 年（含 2 年）	1,144,102.96	1,058,437.52
2 年至 3 年（含 3 年）	690,679.80	764,827.39
3 年至 4 年（含 4 年）	271,300.50	266,007.80
4 年至 5 年（含 5 年）	197,027.00	327,275.00
5 年以上	264,026.02	133,139.02
合计	9,488,459.56	16,311,616.80

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
减：包括在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	-13,744,480.52	在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入
加：因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）	6,921,323.28	因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）
合计	-6,823,157.24 ¹	——

注：1 合同负债主要涉及本集团从不同客户的服务合同中收取的预收款项。该预收款项在合同签订时收取，金额为合同对价的固定百分比。合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

24、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	32,812,210.28	210,912,640.41	235,681,734.62	8,043,116.07
二、离职后福利-设定提存计划	38,654.45	13,368,003.87	13,243,251.96	163,406.36
三、辞退福利	0.00	2,063,552.82	2,063,552.82	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	32,850,864.73	226,344,197.10	250,988,539.40	8,206,522.43

(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	32,668,055.82	181,048,009.39	205,865,810.82	7,850,254.39
2、职工福利费	0.00	5,741,499.19	5,741,499.19	0.00
3、社会保险费	51,192.46	7,489,161.00	7,439,768.78	100,584.68
其中：医疗保险费	45,707.84	6,943,758.24	6,893,370.04	96,096.04
工伤保险费	589.32	214,131.36	210,874.04	3,846.64
生育保险费	4,895.30	331,271.40	335,524.70	642.00
4、住房公积金	88,962.00	10,922,380.46	10,919,065.46	92,277.00
5、工会经费和职工教育经费	4,000.00	1,584,646.37	1,588,646.37	0.00
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
8、劳务派遣	0.00	4,118,424.00	4,118,424.00	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	8,520.00	8,520.00	0.00
合计	32,812,210.28	210,912,640.41	235,681,734.62	8,043,116.07

(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	37,483.40	13,036,442.72	12,915,475.26	158,450.86
2、失业保险费	1,171.05	331,561.15	327,776.70	4,955.50
合计	38,654.45	13,368,003.87	13,243,251.96	163,406.36

其他说明：

无。

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,642,594.86	1,224,159.35
企业所得税	4,190,141.37	5,013,354.41
个人所得税	897,984.04	1,617,762.53
城市维护建设税	731,506.76	589,176.41
教育费附加	525,175.06	420,969.29
房产税	7,816.75	7,816.75
印花税	161,288.46	162,332.63
其他	8,701.12	8,701.12
合计	10,165,208.42	9,044,272.49

26、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	12,338,476.92	12,372,536.13
一年内到期的租赁负债	11,439,431.69	10,439,050.36
合计	23,777,908.61	22,811,586.49

其他说明：

本年末无已逾期未偿付的一年内到期的长期借款。

27、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	27,968,372.96	28,399,417.79
合计	27,968,372.96	28,399,417.79

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	241,601,941.76	253,682,038.87
一年内到期的长期借款	-12,080,097.12	-12,080,097.11
合计	229,521,844.64	241,601,941.76

(2) 长期借款情况

单位：元

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
工商银行深圳中心区支行	210,232,558.15	抵押	3.85%	2021年2月26日	2032年2月4日
工商银行深圳中心区支行	333,931.53	抵押	3.85%	2021年10月28日	2032年2月4日

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
工商银行深圳中心区支行	828,274.26	抵押	3.85%	2021年10月28日	2032年2月4日
工商银行深圳中心区支行	2,262,196.32	抵押	3.85%	2021年11月18日	2032年2月4日
工商银行深圳中心区支行	18,330,618.18	抵押	3.85%	2021年12月24日	2032年2月4日
工商银行深圳中心区支行	9,614,363.32	抵押	3.85%	2022年1月24日	2032年2月4日
合计	241,601,941.76				

(3) 一年内到期的长期借款人民币 12,080,097.12 元（2022 年：人民币 12,080,097.11 元）以及计提的应付利息人民币 258,379.80 元（2022 年：人民币 292,439.02 元）归集在一年内到期的非流动负债科目。

(4) 本集团的长期借款主要用于未来大厦项目的建设，以房屋产权证《粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号》深圳市龙岗区坪地街道建科院未来大厦作为抵押物。

29、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	33,821,248.92	31,945,838.26
减：一年内到期的租赁负债	-11,439,431.69	-10,439,050.36
合计	22,381,817.23	21,506,787.90

其他说明：

本集团有关租赁活动的具体安排，参见附注七、53。

30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,735,295.48	2,897,110.00	4,226,972.82	5,405,432.66	
合计	6,735,295.48	2,897,110.00	4,226,972.82	5,405,432.66	

其他说明：

递延收益为收到的政府补助，具体项目详情如下：

单位：元

负债项目	年初余额	本年新增	本年减少	年末余额	补充说明
低碳检测服务机构培育工程	1,923,786.75	-	445,371.79	1,478,414.96	资产相关
建科大楼（节能贴息）	1,600,140.15	-	101,650.93	1,498,489.22	资产相关
启动区碳排放实时监测公共平台	848,869.72	-	848,869.72	-	资产相关
国际低碳城碳认证服务中心项目	772,809.96	-	688,027.77	84,782.19	资产相关
建筑直流机电设备工程应用与检测评价	-	722,400.00	295,771.20	426,628.80	收益相关
既有建筑绿色低碳改造与碳中和技术联合研究与示范	-	647,500.00	151,637.71	495,862.29	收益相关

负债项目	年初余额	本年新增	本年减少	年末余额	补充说明
建筑直流配电系统运行控制与工程示范	-	511,600.00	-	511,600.00	收益相关
其他与资产相关项目	364,860.00	-	59,860.00	305,000.00	资产相关
其他与收益相关项目	1,224,828.90	1,015,610.00	1,635,783.70	604,655.20	收益相关
合计	6,735,295.48	2,897,110.00	4,226,972.82	5,405,432.66	

31、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	146,666,700.00						146,666,700.00

其他说明：

无。

32、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）	126,541,353.92			126,541,353.92
其他资本公积	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	127,541,353.92			127,541,353.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

33、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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	7,601,086.69							7,601,086.69
在建工程转为公允价值模式计量的投资性房地产	7,601,086.69							7,601,086.69

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	
其他综合收益合计	7,601,086.69							7,601,086.69

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：

无。

34、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	25,500,328.14	4,668,884.77		30,169,212.91
合计	25,500,328.14	4,668,884.77		30,169,212.91

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

法定盈余公积按净利润的 10%提取。

35、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	293,612,649.60	239,305,823.19
调整后期初未分配利润	293,612,649.60	239,305,823.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	23,626,351.95	73,139,001.59
减：提取法定盈余公积	4,668,884.77 ¹	4,165,505.18
应付普通股股利	16,133,337.00 ²	14,666,670.00
期末未分配利润	296,436,779.78	293,612,649.60

注：1 年末未分配利润的说明：截至 2023 年 12 月 31 日，本集团归属于母公司的未分配利润中包含了本公司的子公司提取的盈余公积人民币 9,404,030.99 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 8,824,630.34 元）。

2 本年内分配普通股股利：根据 2023 年 5 月 19 日股东大会的批准，本公司于 2023 年 6 月 8 日向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.11 元（2022 年：每股人民币 0.10 元），合计人民币 16,133,337.00 元（2022 年：人民币 14,666,670.00 元）。

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。

36、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	414,683,316.78	299,157,206.62	466,430,853.60	288,220,019.60
其他业务	1,460,818.96	369,309.14	7,705,066.17	9,262,412.78
合计	416,144,135.74	299,526,515.76	474,135,919.77	297,482,432.38

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	416,144,135.74	扣除前收入	474,135,919.77	扣除前收入
营业收入扣除项目合计金额	99,874.42	销售废品及文化物料	5,247.75	销售书籍
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.02%		0.00%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	99,874.42	销售废品及文化物料	5,247.75	销售书籍
与主营业务无关的业务收入小计	99,874.42	销售废品及文化物料	5,247.75	销售书籍
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	416,044,261.32	扣除销售废品及文化物料后的收入	474,130,672.02	扣除销售书籍后的收入

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
公信服务	167,691,276.96	119,509,882.78	167,691,276.96	119,509,882.78
建筑设计	87,821,142.56	76,448,654.93	87,821,142.56	76,448,654.93
城市规划	113,688,335.19	61,849,142.22	113,688,335.19	61,849,142.22
建筑咨询	21,724,224.03	14,664,306.46	21,724,224.03	14,664,306.46
EPC 及项目全过程管理	13,187,993.54	9,870,935.81	13,187,993.54	9,870,935.81
其他	12,031,163.46	17,183,593.56	12,031,163.46	17,183,593.56

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类				
其中：				
华南地区	279,001,784.40	188,451,886.29	279,001,784.40	188,451,886.29
华北地区	76,768,987.61	69,123,090.37	76,768,987.61	69,123,090.37
华中地区	48,160,414.44	31,777,007.97	48,160,414.44	31,777,007.97
华东地区	4,910,062.51	5,385,957.35	4,910,062.51	5,385,957.35
西南地区	7,302,886.78	4,788,573.78	7,302,886.78	4,788,573.78
合计	416,144,135.74	299,526,515.76	416,144,135.74	299,526,515.76

其他说明

于 2023 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 4.71 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本集团预计在未来 1~3 年内，完成存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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 470,935,144.36 元，其中，192,674,017.51 元预计将于 2024 年度确认收入，114,857,475.88 元预计将于 2025 年度确认收入，58,106,410.45 元预计将于 2026 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

无。

其他说明：

年末本集团不存在重大合同变更或重大交易价格调整。

37、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	659,635.06	344,800.08
教育费附加	483,674.67	239,606.77
房产税	905,009.19	686,573.64
土地使用税	75,089.76	65,070.99
车船使用税	6,322.50	7,099.97
印花税	262,583.11	350,393.97
合计	2,392,314.29	1,693,545.42

其他说明：

无。

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	28,408,696.22	33,896,852.70
咨询服务费	4,951,779.28	5,595,593.35
办公及会务费	4,617,005.76	5,322,207.91
固定资产折旧及无形资产摊销	3,835,086.65	4,315,323.09
水电气及维修费	1,509,471.31	2,178,193.31
差旅费	572,803.87	534,182.11
使用权资产折旧	284,558.88	318,862.24
其他	6,103,106.17	7,383,350.80
合计	50,282,508.14	59,544,565.51

其他说明：

无。

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	14,764,044.47	17,355,744.15
业务招待费	7,593,950.48	9,856,276.93
广告宣传费	4,028,134.86	2,869,180.51
差旅费	1,612,112.56	619,124.97
办公及会务费	969,184.67	1,787,060.19
交通及汽车费	863,176.48	692,944.55
固定资产折旧及无形资产摊销	815,374.09	1,766,755.83
图文制作费	702,754.97	685,314.61
使用权资产折旧	350,719.58	3,134,089.12
其他	1,476,914.41	2,704,993.47
合计	33,176,366.57	41,471,484.33

其他说明：

无。

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	17,177,669.09	22,348,019.61
固定资产折旧及无形资产摊销	12,340,646.56	10,235,776.98
课题研发经费	8,195,263.06	4,396,485.83
使用权资产折旧	1,166,495.50	378,218.96
其他	1,802,849.03	1,057,146.70
合计	40,682,923.24	38,415,648.08

其他说明：

无。

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款的利息支出	14,093,737.95	14,995,963.97
加：租赁负债的利息支出	1,336,047.52	1,271,077.72
减：资本化的利息支出		12,408,414.56
减：存款的利息收入	789,998.34	1,084,048.82
加：手续费支出	874,999.86	500,011.50
合计	15,514,786.99	3,274,589.81

其他说明：

无。

42、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
政府补助	6,287,633.82	40,328,541.14
个税返还	344,250.06	393,309.65
增值税进项税加计扣除	1,632,931.45	7,963,868.94

43、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
按公允价值计量的投资性房地产	44,996,413.11	3,304,512.62
合计	44,996,413.11	3,304,512.62

其他说明：

无。

44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	16,957.52	123,272.01
处置长期股权投资产生的投资收益	7,863,165.98	4,942,515.23
合计	7,880,123.50	5,065,787.24

其他说明：

无。

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-333,899.21	0.00
应收账款坏账损失	-5,548,970.05	-9,639,029.02
其他应收款坏账损失	-54,090.06	-534,263.96
合计	-5,936,959.32	-10,173,292.98

其他说明：

无。

46、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	-3,739,907.46	2,409,794.21
合计	-3,739,907.46	2,409,794.21

其他说明：

无。

47、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期资产	427,823.59	91,084.63

48、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
接受捐赠	3,657,137.40		3,657,137.40
政府补助	229,696.22	1,799,108.05	229,696.22
其他	1,355,220.04	97,283.62	1,355,220.04
合计	5,242,053.66	1,896,391.67	5,242,053.66

其他说明：

无。

49、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
对外捐赠	1,230,000.00	50,325.00	1,230,000.00
其他	992,756.19	52,862.12	992,756.19
合计	2,222,756.19	103,187.12	2,222,756.19

其他说明：

无。

50、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	4,807,857.98	3,876,010.20
递延所得税费用	-2,004,261.50 ^(a)	4,638,601.80
合计	2,803,596.48	8,514,612.00

注：(a) 递延所得税的变动分析如下：2023 年暂时性差异的产生为 2,004,261.50 元，2022 年暂时性差异的转回为 4,638,601.80 元。

(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	29,480,326.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,422,049.05
子公司适用不同税率的影响	-512,874.07
调整以前期间所得税的影响	-389,084.96
非应税收入的影响	-2,543.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,080,589.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,515.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	111,339.39
研发费用加计扣除的影响	-2,904,363.41
所得税费用	2,803,596.48

其他说明：

无。

51、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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
补贴收入	12,177,006.17	13,600,970.26
利息收入	789,998.34	1,084,048.82
收到的往来款项及其他	4,496,541.17	8,044,573.99
合计	17,463,545.68	22,729,593.07

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

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
租金费用	2,149,670.90	3,308,038.09
差旅及交通费用	14,560,647.40	17,619,966.01
其他	31,612,695.83	36,992,771.18
合计	48,323,014.13	57,920,775.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

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
处置子公司	327,230.78	0.00
合计	327,230.78	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

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
支付的租赁负债	16,570,041.48	18,649,884.00
注销子公司	871,338.42	0.00
合计	17,441,379.90	18,649,884.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	119,576,178.89	230,326,969.53	166,825.15	119,576,178.89		230,493,794.68
长期借款（含一年内到期的部分）	253,974,477.89		258,379.80	12,372,536.13		241,860,321.56
租赁负债（含一年内到期的部分）	31,945,838.26		23,185,816.70	16,570,041.46	4,740,364.58	33,821,248.92
合计	405,496,495.04	230,326,969.53	23,611,021.65	148,518,756.48	4,740,364.58	506,175,365.16

52、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	26,676,730.49	74,915,852.24
加：资产减值准备	9,676,866.78	7,763,498.77

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,465,812.75	21,155,957.41
使用权资产折旧	13,978,488.11	19,499,811.74
无形资产摊销	8,364,057.90	8,857,549.90
长期待摊费用摊销	4,129,716.24	9,452,752.05
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）	-427,823.59	-91,084.63
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-44,996,413.11	-3,304,512.62
财务费用（收益以“-”号填列）	15,429,785.47	3,858,627.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,880,123.50	-5,065,787.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,025,002.78	5,840,972.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	20,741.28	-26,494.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,189.72	37,212.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,827,956.46	-69,123,710.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,287,265.68	-24,034,460.16
其他	-1,329,862.82	-36,981,141.14
经营活动产生的现金流量净额	11,972,940.80	12,755,042.60
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额		
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额	163,897,862.50	128,136,830.92
减：现金等价物的期初余额	128,136,830.92	208,814,392.79
现金及现金等价物净增加额	35,761,031.58	-80,677,561.87

（2） 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

处置子公司及其他营业单位的有关信息：

单位：元

	2023 年	2022 年
处置子公司的价格	7,300,000.00	4,900,000.00
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-	4,900,000.00
其中：深圳玖伊绿色运营管理有限公司	-	-
深圳市建信筑和科技有限公司	-	4,900,000.00
减：子公司持有的现金及现金等价物	327,230.78	1,315,257.54
其中：深圳玖伊绿色运营管理有限公司	327,230.78	-
深圳市建信筑和科技有限公司	-	1,315,257.54
处置子公司（减少）/收到的现金净额	(327,230.78)	3,584,742.46
处置子公司的非现金资产和负债		
- 流动资产	1,851,728.97	1,747,970.06

	2023 年	2022 年
- 非流动资产	104,487.57	71,951.53
- 流动负债	2,690,515.58	3,206,037.85
- 非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	124,021.89	185,321.89
可随时用于支付的银行存款	163,773,840.61	127,951,509.03
二、现金等价物	163,897,862.50	128,136,830.92
三、期末现金及现金等价物余额	163,897,862.50	128,136,830.92
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	3,167,498.29	3,899,411.96	不可随时用于支付的银行存款
代建户监管资金	1,814,886.40	31,696,179.60	不可随时用于支付的银行存款
ETC 业务押金	5,500.00		不可随时用于支付的银行存款
合计	4,987,884.69	35,595,591.56	

其他说明：

无。

53、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年	2022 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	2,141,055.48	3,290,371.96
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	8,615.42	17,666.13
转租使用权资产取得的收入	1,004,429.48	7,001,312.51
与租赁相关的总现金净流出	17,715,282.88	14,956,609.58

(a) 续租选择权

本集团部分办公楼租赁含有在不可撤销的合同到期前一年内可行使的续租选择权。本集团会在可行的情况下寻求在新租赁中加入续租选择权以增加经营的灵活性。续租选择权只有本集团可以行使，出租人不能行使。本集团在租赁期开始日评估是否能合理确定会行使续租选择权。当发生本集团可控范围内的重大事件或变化时，本集团会重新评估是否能合理确定会行使续租选择权。

(b) 短期租赁或低价值租赁

本集团还租用房屋、车辆和办公设备等，租赁期为 2 个月至 3 年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

涉及售后租回交易的情况

无。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,460,818.96	55,282.27
合计	1,460,818.96	55,282.27

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	380,000.00	2,654,935.32
第二年	0.00	330,000.00
五年后未折现租赁收款额总额	380,000.00	2,984,935.32

54、其他

(1) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元

	2023 年	2022 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	23,626,351.95	73,139,001.59
本公司发行在外普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00
基本每股收益（元 / 股）	0.1611	0.4987

普通股的加权平均数计算过程如下：

单位：元

	2023 年	2022 年
年初及年末已发行普通股股数	146,666,700.00	146,666,700.00
年初及年末普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00

本公司无稀释性潜在普通股。

(2) 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

单位：元

项目	2023 年	2022 年
营业收入	416,144,135.74	474,135,919.77
减：职工薪酬费用	226,344,197.10	233,691,837.25
分包费	38,276,568.75	38,944,750.17
折旧和摊销费用	48,938,075.00	58,966,071.10
租金费用	2,149,670.90	3,308,038.09
政府补助	-6,287,633.82	-40,328,541.14
办公及会务费	11,860,013.92	11,576,482.80
课题研发经费	8,195,263.06	4,396,485.83
公允价值变动收益	-44,996,413.11	-3,304,512.62
资产减值损失	3,739,907.46	-2,409,794.21
信用减值损失	5,936,959.32	10,173,292.98
业务招待费	13,551,014.23	10,966,827.12
财务费用	15,514,786.99	3,274,589.81
税金及附加	2,392,314.29	1,693,545.42
其他费用	64,068,382.15	61,549,587.48
营业利润	26,461,029.50	81,637,259.69

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	20,489,677.72	26,745,568.10
固定资产折旧及无形资产摊销	12,340,646.56	10,235,776.98
课题研发经费	8,195,263.06	4,396,485.83
使用权资产折旧	1,166,495.50	378,218.96
其他	1,949,763.69	1,057,146.70
合计	44,141,846.53	42,813,196.57
其中：费用化研发支出	40,682,923.24	38,415,648.08
资本化研发支出	3,458,923.29	4,397,548.49

1、符合资本化条件的研发项目

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
		内部开发支出	确认为无形资产	
城区软件平台开发	0.00	1,149,840.19	1,149,840.19	0.00

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		内部开发支出	确认为无形资产	
灵动操作系统开发	0.00	882,825.01	882,825.01	0.00
低碳管理系统开发	0.00	780,333.98	780,333.98	0.00
建筑虚拟电厂平台开发（首期）	0.00	292,612.93	292,612.93	0.00
行业一阶段语言及图像模型研究	0.00	115,429.11	115,429.11	0.00
伊建造-评估平台开发	0.00	95,094.51	95,094.51	0.00
新乐活系统研发	0.00	92,947.37	0.00	92,947.37
低碳管理系统——大会场景应用研发	0.00	49,840.19	0.00	49,840.19
合计	0.00	3,458,923.29	3,316,135.73	142,787.56

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
城区软件平台开发	100%	2023 年 12 月 31 日	拓展规划类咨询类新增合同	2023 年 01 月 01 日	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

 是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳玖伊绿色运营管理有限公司（“深圳玖伊”）	7,300,000.00	76.92%	股权转让	2023 年 12 月 30 日	股权转让协议经审批并签署、购买方实际已经控制了被购买方的财务和经营决策	7,864,822.81	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

2023 年 12 月 30 日，本公司以 730 万元的代价处置了深圳玖伊绿色运营管理有限公司的股权，受让方分别为深圳市方益城市服务发展有限公司、成都洁定医疗检测技术中心（有限合伙）、北京鸿逢物业服务有限公司、北京天健智勤物业管理有限公司、陈梦樊、康建华。于处置日，深圳玖伊的净资产为人民币-734,299.04 元，对应的少数股东权益为人民币-169,476.23 元。处置后本公司不再持有深圳玖伊的股权。

于 2024 年 1 月 19 日，本公司累计收到全额 730 万的股权转让对价款。

本集团由于丧失对深圳玖伊的股权和控制权而产生的利得为 7,864,822.81 元，列示在合并财务报表的投资收益项目中。

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

2、其他

2023 年，深圳市迪赛恩科技有限公司已完成工商注销并不再纳入合并范围。

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
艾科筑业	500,000.00	深圳市	深圳市	住宅产业化和可再生资源与建筑一体化的研究	75.00%	0.00%	投资设立
市政中心	6,000,000.00	深圳市	深圳市	市政建设及规划咨询	100.00%	0.00%	无偿划转
北京艾科城	3,000,000.00	北京市	北京市	工程设计	100.00%	0.00%	投资设立
深圳艾科城	3,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑工程设计与咨询	100.00%	0.00%	投资设立
建研检测	5,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测	100.00%	0.00%	投资设立
常州城建艾科	1,000,000.00	常州市	常州市	绿色城市与绿色建筑研发服务	60.00%	0.00%	投资设立
上海爱轲城	3,000,000.00	上海市	上海市	生态科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；房地产经纪，物业管理	100.00%	0.00%	投资设立
雄安玖壹	10,000,000.00	保定市	保定市	生态环境技术开发	100.00%	0.00%	投资设立
绿研检验	50,000,000.00	保定市	保定市	工程检测	100.00%	0.00%	投资设立
湖北建胜*	31,038,500.00	武汉市、荆门市	武汉市	建筑工程安全生产评价，工程技术咨询及指导服务，工程造价信息咨询服务，工程技术专家论证服务，房屋租赁	40.00%	0.00%	收购
精兴建设*	2,000,000.00	荆门市	荆门市	建设工程检测，地基与基础工程检测，主体结构工程现场检测等	0.00%	40.00%	收购
图强咨询*	3,000,000.00	武汉市	武汉市	一类及一类以下建筑工程施工图设计文件审查	0.00%	40.00%	收购
领航培训*	1,000,000.00	荆门市	荆门市	建筑行业从业人员职业技能培训	0.00%	40.00%	收购

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
丰天工程*	1,000,000.00	荆门市	荆门市	工程项目招标代理服务, 工程项目咨询、代理服务, 政府采购代理服务, 不动产测绘等	0.00%	40.00%	收购
湾区绿色技术	1,000,000.00	深圳市	深圳市	工程项目管理及相关技术服务; 环境工程咨询; 绿色节能改造工程咨询与施工	100.00%	0.00%	投资设立
湾区规划设计	1,000,000.00	深圳市	深圳市	城市规划设计、建筑工程设计	100.00%	0.00%	投资设立

单位: 元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用。

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:

* 截至本报告期末, 本集团所持湖北建胜及其子公司的股权比例为 40%, 根据湖北建胜公司章程中关于表决权的约定, 本集团可以控制湖北建胜及其子公司。

本公司于 2023 年 12 月处置子公司深圳玖伊绿色运营管理有限公司, 详见附注九、1, 于 2023 年 7 月清算了子公司深圳市迪赛恩科技有限公司, 详见附注九、2。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据:

不适用。

其他说明:

不适用。

(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
湖北建胜及其子公司	60.00%	2,980,164.04	2,691,511.67	24,761,140.23

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用。

其他说明:

无。

(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
湖北建胜及其子公司	34,947,432.98	18,673,605.05	53,621,038.03	11,780,961.26	571,505.66	12,352,466.92	30,428,124.75	20,375,494.83	50,803,619.58	9,751,744.60	264,391.16	10,016,135.76

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
湖北建胜及其子公司	47,597,781.21	4,966,940.07	4,966,940.07	10,481,200.89	46,927,877.39	5,064,118.48	5,064,118.48	10,059,028.82

其他说明：

上表列示了上述子公司的主要财务信息，这些子公司的主要财务信息是集团内部交易抵销前的金额，但是经过了合并日公允价值以及统一会计政策的调整。

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

本年本集团未发生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。

3、在合营安排或联营企业中的权益
(1) 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	3,570,493.56	3,553,536.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	16,957.52	123,272.01
--综合收益总额	16,957.52	123,272.01

其他说明：

本集团无合营企业。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	5,510,466.58	0.00		2,143,780.21		3,366,686.37	与资产相关
递延收益	1,224,828.90	2,897,110.00		2,083,192.61		2,038,746.29	与收益相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	6,287,633.82	40,328,541.14
营业外收入	229,696.22	1,799,108.05

其他说明

本年本集团不存在政府补助的退回情况。

有关政府补助的披露详见附注七、30，42，48。

十二、与金融工具相关的风险

金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

-信用风险

-流动性风险

-利率风险

-汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团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集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计

相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团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集团经营活动的改变。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项、合同资产等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团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。本集团没有提供可能使本集团承受信用风险的担保。

(1) 应收账款和合同资产

本集团信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，而不是客户所在的行业或国家和地区。因此重大信用风险集中的情况主要源自本集团存在对个别客户的重大应收账款和合同资产。于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收账款和合同资产占本集团应收账款和合同资产总额的 31% (2022 年：30%)。

对于应收账款，本集团风险管理委员会已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录（如有可能）。有关的应收账款自出具账单日起 90 天内到期。在一般情况下，本集团不会要求客户提供抵押品。

有关应收账款和合同资产的具体信息，请参见附注七、3 和 4 的相关披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团实行现金统一管理，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量（包括按合同利率（如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率）计算的利息）的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

单位：元

项目	2023 年末折现的合同现金流量					资产负债表日账面价值
	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	232,391,503.15	0.00	0.00	0.00	232,391,503.15	230,493,794.68
应付账款	204,542,668.21	0.00	0.00	0.00	204,542,668.21	204,542,668.21
其他应付款	23,242,829.09	0.00	0.00	0.00	23,242,829.09	23,242,829.09
长期借款（含一年内到期的部分）	21,640,151.67	9,301,674.76	27,905,024.27	258,318,810.34	317,165,661.04	241,860,321.56
租赁负债（含一年内到期的部分）	12,483,548.20	10,158,338.34	12,687,963.27	0.00	35,329,849.81	33,821,248.92
合计	494,300,700.32	19,460,013.10	40,592,987.54	258,318,810.34	812,672,511.30	733,960,862.46

项目	2022 年末折现的合同现金流量					资产负债表日账面价值
	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	120,117,966.07	0.00	0.00	0.00	120,117,966.07	119,576,178.89
应付账款	209,456,505.88	0.00	0.00	0.00	209,456,505.88	209,456,505.88
其他应付款	44,067,616.80	0.00	0.00	0.00	44,067,616.80	44,067,616.80

项目	2022 年未折现的合同现金流量					资产负债表日账面价值
	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
长期借款 (含一年内到期的部分)	22,900,340.74	10,527,804.61	31,583,413.84	284,751,519.02	349,763,078.21	253,974,477.89
租赁负债 (含一年内到期的部分)	14,860,043.19	9,034,809.73	8,741,850.88	0.00	32,636,703.80	31,945,838.26
合计	411,402,472.68	19,562,614.34	40,325,264.72	284,751,519.02	756,041,870.76	659,020,617.72

3、利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，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。

(1) 本集团于 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

固定利率金融工具：

单位：元

项目	2023 年		2022 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融负债				
- 短期借款	2.4000% - 3.3500%	230,326,969.53	2.8000% - 3.1900%	119,480,000.00
合计		230,326,969.53		119,480,000.00

浮动利率金融工具：

单位：元

项目	2023 年		2022 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融负债				
- 长期借款 (含一年内到期部分)	3.85% (基于 LPR 浮动)	241,601,941.76	4.1500% (基于 LPR 浮动)	253,682,038.87
- 租赁负债 (含一年内到期部分)	3.7500% - 3.8500% (基于 LPR 浮动)	33,821,248.92	3.8500% - 4.2000% (基于 LPR 浮动)	31,945,838.26
合计		275,423,190.68		285,627,877.13

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2023 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 1,170,548.56 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 287,947.79 元)。

对于本集团在资产负债表日持有的使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响，并考虑了借款利息资本化的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

4、汇率风险

公司的主要经营业务来源于中国境内，主要业务以人民币结算，本集团存在的汇率风险较小。

十三、公允价值的披露

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：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：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

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	--	--	--	--
（四）投资性房地产		564,599,310.00		564,599,310.00
2. 出租的建筑物		564,599,310.00		564,599,310.00
（六）应收款项融资		50,000.00		50,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		564,649,310.00		564,649,310.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、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

应收款项融资主要为本集团持有的信用等级较高的银行承兑汇票，公允价值按票面金额确认。2023 年，投资性房地产的公允价值采用市场比较法进行，估值中参考了公开可获得的可比类似物业近期的市场报价，并考虑了市场报价的调整系数。

3、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

2022 年，以第三层次公允价值计量的投资性房地产采用成本法进行估值。

第三层次公允价值计量的量化信息如下：

单位：元

	2022 年 12 月 31 日的公允价值	估值技术	不可观察输入值
以公允价值计量的投资性房地产	516,834,200.00	重置成本法、 公示地价系数修正法	综合成新率、 修正系数

4、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

(1) 持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息：

单位：元

2022 年	年初余额	转入第三层次	本年利得或损失总额		年末余额	对于年末持有的资产，计入损益的当年未实现利得或损失
			计入损益	计入其他综合收益		
资产						
投资性房地产						

其中：出租的土地使用权	-	69,010,000.00	326,300.00	1,902,300.00	71,238,600.00	326,300.00
出租的建筑物	-	435,577,232.45	2,978,212.62	7,040,154.93	445,595,600.00	2,978,212.62
合计	-	504,587,232.45	3,304,512.62	8,942,454.93	516,834,200.00	3,304,512.62

注：上述于本年度确认的利得或损失计入损益或其他综合收益的具体项目情况如下：

单位：元

项目	2022 年
本年计入损益的未实现利得或损失	
- 公允价值变动收益	3,304,512.62
计入其他综合收益的利得或损失	
- 投资性房地产公允价值大于账面价值的差额	8,942,454.93

(2) 持续的第三层次公允价值计量项目，不可观察参数敏感性分析：

2022 年，未来大厦的房屋建筑物的公允价值是按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置全价确定的，该估值考虑了房屋建筑物的重置成本和综合成新率。该房屋建筑物的公允价值与综合成新率正相关。未来大厦的土地使用权的公允价值是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等于公示条件的条件相比较，进而通过修正确定其价值，该估值考虑了标定地价和修正系数。该土地使用权的公允价值与修正系数正相关。

5、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

于 2023 年，以公允价值计量的投资性房地产估值技术由成本法转为市场法，相应的公允价值计量层次由第三层次转入第二层次。本集团是在发生转换当年的报告期末确认各层次之间的转换。

6、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本集团的自建投资性房地产未来大厦于 2022 年 10 月竣工验收并于 2022 年 11 月取得房产证，由于 2022 年末的市场依据尚不充分，故采用成本法进行估值。2023 年，本集团对未来大厦的运营计划逐步落地，将于 2024 年上半年正式对外运营，同时由于周边类似物业市场交易较活跃，在市场上有较多可供参照或可经修正后的交易案例，具备采用市场法进行评估的条件，故采用市场法进行估值。

7、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

本集团截止 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

8、其他

无。

十四、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
深圳市资本运营集团有限公司	深圳	投资业务	1,532,000.00 万元	42.86%	42.86%

本企业的母公司情况的说明

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市资本运营集团有限公司 100% 的股权，为本企业实际控制人。

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1。

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十、3。

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
雄安绿研智库有限公司	联营企业

其他说明：

无。

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
深圳市柳鑫实业股份有限公司	控股股东的控股公司
雅昌文化（集团）有限公司	控股股东的控股公司
深圳市中科孵化创业投资有限公司	控股股东的控股公司
万科企业股份有限公司	控股股东董事长出任董事的公司
深圳市创新投资集团有限公司	控股股东董事出任董事的公司
深圳市科陆电子科技股份有限公司	本集团非独立董事出任董事的公司
深圳市天健（集团）股份有限公司	本集团非独立董事出任董事的公司
深圳南山热电股份有限公司	本集团非独立董事出任董事的公司
深圳市振业（集团）股份有限公司	本集团非独立董事出任董事的公司
中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中关村发展”）	本集团监事任职公司的控股股东
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	中关村发展的控股公司
北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	中关村发展的控股公司
北京市工业设计研究院有限公司	中关村发展的控股公司
深圳市建设工程标准学会	本集团董事长出任会长的社会组织

其他说明：

无。

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
深圳市建设工程标准学会	采购服务等	155,504.95	20,000,000.00 ^a	否	130,000.00
雄安绿研智库有限公司	采购服务等	529,433.96	3,000,000.00	否	957,358.49
雅昌文化(集团)有限公司	采购服务等	0.00	0.00	否	77,256.64
合计		684,938.91		否	1,164,615.13

注：a. 该额度为未列明关联方名称的各关联方总额度。

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
深圳市柳鑫实业股份有限公司	提供服务等	2,752,358.49	0.00
深圳市振业(集团)股份有限公司	提供服务等	1,041,328.30	1,248,905.67
深圳市资本运营集团有限公司	提供服务等	325,588.73	1,304,450.66
万科企业股份有限公司	提供服务等	258,754.72	1,706,188.69
雄安绿研智库有限公司	提供服务等	66,273.58	73,018.87
深圳南山热电股份有限公司	提供服务等	25,471.70	0.00
深圳市科陆电子科技股份有限公司	提供服务等	22,641.51	737,765.91
深圳市创新投资集团有限公司	提供服务等	0.00	960,376.80
深圳市天健(集团)股份有限公司	提供服务等	0.00	369,830.87
合计		4,492,417.03	6,400,537.47

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 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
雄安绿研智库有限公司	租赁场地	82,568.81	152,311.93

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
中关村发展集团股份有限公司	租赁场地	0.00	0.00	0.00	0.00	3,384,860.89	3,136,686.72	198,654.71	342,814.82	0.00	0.00

关联租赁情况说明

本公司作为承租方的金额不含因房屋租赁提前解约产生的违约金 947,173.65 元。

(3) 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
深圳市中科孵化创业投资有限公司	转让建信筑和 30% 股权	0.00	2,450,000.00

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,596,180.42	7,964,995.84

(5) 其他关联交易

(a) 本期无关联担保。

(b) 本期无关联方资金拆借。

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	深圳市天健（集团）股份有限公司	2,585,932.96	521,467.03	2,585,932.96	299,616.72
应收账款	深圳市柳鑫实业股份有限公司	2,139,500.00	147,392.10	0.00	0.00
应收账款	深圳市振业（集团）股份有限公司	1,952,576.00	294,772.34	981,888.00	109,432.84
应收账款	万科企业股份有限公司	1,487,867.36	265,447.86	1,937,558.90	224,046.41
应收账款	北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	400,000.00	108,760.00	400,000.00	79,840.00
应收账款	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	32,143.00	22,603.16	32,143.00	16,457.72
应收账款	深圳市创新投资集团有限公司	7,800.00	1,393.86	909,999.40	55,161.25
应收账款	雄安绿研智库有限公司	837.00	227.58	20,187.00	1,177.14
应收账款	深圳市科陆电子科技股份有限公司	0.00	0.00	772,681.86	58,324.64
应收账款	深圳市资本运营集团有限公司	0.00	0.00	673,773.70	35,170.99
应收账款合计		8,606,656.32	1,362,063.93	8,314,164.82	879,227.71
合同资产	深圳市创新投资集团有限公司	142,450.00	7,122.50	170,925.60	8,546.28
合同资产	深圳市资本运营集团有限公司	0.00	0.00	9,400.00	470.00
合同资产合计		142,450.00	7,122.50	180,325.60	9,016.28
其他应收款	中关村发展集团股份有限公司	0.00	0.00	947,173.65	284,152.10
其他应收款合计		0.00	0.00	947,173.65	284,152.10

(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
应付账款	雄安绿研智库有限公司	1,084,575.48	971,981.14
应付账款合计		1,084,575.48	971,981.14

其他应付款	雄安绿研智库有限公司	0.00	12,775.00
其他应付款合计		0.00	12,775.00

十五、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、本期股份支付费用

适用 不适用

十六、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

(1) 资本承担

单位：元

项目	2023 年	2022 年
未来大厦已签约的及已授权未签约的资本承担	0.00	11,643,546.20

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

员工诉讼

本集团子公司上海市爱轲城生态科技有限公司（以下称“上海爱轲城”）的五名前员工离职后，向上海市杨浦区劳动人事争议仲裁委员会提起劳动仲裁，仲裁结果为判令上海爱轲城向该五名前员工支付解除劳动合同经济补偿、代通金及未休年假工资合计人民币 950,000.56 元（其中未休年假工资人民币 2,503 元裁决后已支付），上海爱轲城基于五名前员工主动离职事实清晰且有直接的内部证据，于 2023 年 12 月 20 日向上海市杨浦区人民法院提起反诉，请求法院判决上海爱轲城无需支付上述款项，5 名员工未针对该反诉另行起诉。杨浦法院受理后于 2024 年 2 月 27 日组织了首次证据交

换，之后将另行安排庭审，具体庭审日期未定。本集团管理层依据事实情况、相关凭证分析以及案件的动态进展评估该事项导致的经济利益流出可能性较小，故在报告期财务报表中未计提相关预计负债。

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.4
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.4
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	根据本公司 2024 年 3 月 28 日第三届董事会第七次定期会议，2023 年年度利润分配预案为：公司拟以截至 2023 年 12 月 31 日公司总股本 146,666,700 股为基数，向全体股东进行现金分红，每 10 股分配现金 0.40 元（含税），共计分配现金 5,866,668.00 元（含税），不进行资本公积转增股本，不送红股。剩余未分配利润滚存至下一年度，用于支持公司经营发展。该方案须提交 2024 年度股东大会审议。

十八、其他重要事项

1、其他

本集团本年无需要披露的其他重要事项。

本集团各公司由集团统一管理，未设立报告分部。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	143,383,367.85	228,405,999.59
1 至 2 年	43,052,961.07	27,149,082.20
2 至 3 年	25,230,956.07	32,859,147.79
3 年以上	77,889,161.07	76,375,337.23
3 至 4 年	19,505,330.73	22,296,002.34
4 至 5 年	16,561,131.55	17,265,995.19
5 年以上	41,822,698.79	36,813,339.70
合计	289,556,446.06	364,789,566.81

(2) 应收账款按客户类别分析如下:

单位: 元

客户类别	2023 年	2022 年
应收第三方	242,864,107.34	308,603,096.48
应收关联方	46,692,338.72	56,186,470.33
小计	289,556,446.06	364,789,566.81
减: 坏账准备	60,654,562.50	60,094,405.02
合计	228,901,883.56	304,695,161.79

(3) 按坏账计提方法分类披露

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	4,462,468.85	1.54%	923,037.86	20.68%	3,539,430.99	5,821,222.70	1.60%	989,875.70	17.00%	4,831,347.00
其中:										
个别政府单位	3,698,158.00	1.28%	158,727.01	4.29%	3,539,430.99	5,056,911.85	1.39%	225,564.85	4.46%	4,831,347.00
个别房地产开发商客户	764,310.85	0.26%	764,310.85	100.00%	0.00	764,310.85	0.21%	764,310.85	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	285,093,977.21	98.46%	59,731,524.64	20.95%	225,362,452.57	358,968,344.11	98.40%	59,104,529.32	16.47%	299,863,814.79
其中:										
组合一	226,552,885.01	78.24%	54,549,737.72	24.08%	172,003,147.29	344,358,321.65	94.39%	54,125,359.60	15.72%	290,232,962.05
组合二	14,388,253.48	4.97%	5,181,786.92	36.01%	9,206,466.56	14,610,022.46	4.01%	4,979,169.72	34.08%	9,630,852.74
组合三	44,152,838.72	15.25%	0.00	0.00%	44,152,838.72					
合计	289,556,446.06	100.00%	60,654,562.50	20.95%	228,901,883.56	364,789,566.81	100.00%	60,094,405.02	16.47%	304,695,161.79

确定该组合依据的说明:

(a) 2023 年按单项计提坏账准备的计提理由:

个别政府单位合作项目的请款审批流程较长, 考虑到这些政府单位的履约能力良好, 结合这些政府单位历史回款情况、未来 12 个月的回款承诺等因素, 本公司按照 4.29% (2022 年: 4.46%) 对其计算预期信用损失。

个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻, 本公司按 100% 计提减值准备。

(b) 2023 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明:

本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备, 并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合, 本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失, 并考

考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。由于本年房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本公司将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率，组合三为建科院集团公司内部的应收账款，此类应收账款历年没有发生坏账的情况，本公司对该组合应收账款不计提坏账准备。

按单项计提坏账准备：单项认定

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
个别政府单位	5,056,911.85	225,564.85	3,698,158.00	158,727.01	4.29%	
个别房地产开发商客户	764,310.85	764,310.85	764,310.85	764,310.85	100.00%	
合计	5,821,222.70	989,875.70	4,462,468.85	923,037.86		

按组合计提坏账准备：组合一

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	76,834,750.43	3,297,790.54	4.29%
逾期一年以内	69,441,915.90	5,812,938.20	8.37%
逾期1到2年	20,729,798.98	3,676,950.51	17.74%
逾期2到3年	12,491,737.74	3,634,027.41	29.09%
逾期3到4年	9,698,783.10	4,199,977.03	43.30%
逾期4到5年	9,507,170.92	6,079,326.09	63.94%
逾期5年以上	27,848,727.94	27,848,727.94	100.00%
合计	226,552,885.01	54,549,737.72	

按组合计提坏账准备：组合二

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	4,332,714.52	225,621.12	5.21%
逾期一年以内	2,652,576.42	255,873.91	9.65%
逾期1到2年	1,667,683.91	358,889.49	21.52%
逾期2到3年	989,480.00	349,242.16	35.30%
逾期3到4年	1,461,207.83	767,707.82	52.54%
逾期4到5年	268,253.93	208,115.55	77.58%
逾期5年以上	3,016,336.87	3,016,336.87	100.00%
合计	14,388,253.48	5,181,786.92	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(4) 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	
单项	989,875.70	2,060.43	68,898.27	0.00	0.00	923,037.86
组合	59,104,529.32	16,215,865.10	15,588,869.78			59,731,524.64
合计	60,094,405.02	16,217,925.53	15,657,768.05	0.00	0.00	60,654,562.50

(5) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：

本年无金额重大的应收账款核销。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
单位一	31,136,457.89	10,807,119.50	41,943,577.39	11.10%	3,034,782.06
单位二	33,159,217.09	0.00	33,159,217.09	8.78%	0.00
单位三	16,401,827.65	4,954,450.58	21,356,278.23	5.65%	4,564,250.51
单位四	5,536,573.09	7,473,847.99	13,010,421.08	3.44%	1,431,382.17
单位五	10,522,318.28	0.00	10,522,318.28	2.78%	0.00
合计	96,756,394.00	23,235,418.07	119,991,812.07	31.75%	9,030,414.74

(7) 其他说明

(a) 预期信用损失率基于过去 3 年的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本公司所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整。

(b) 本期无因金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

(c) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

2、应收款项融资

应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据 - 银行承兑汇票	50,000.00	0.00
合计	50,000.00	0.00

3、合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
提供服务产生的合同资产	88,313,744.18	62,873,456.84
减：减值准备	4,415,687.29	3,143,672.83
合计	83,898,056.89	59,729,784.01

本公司的合同资产主要涉及在资产负债表日本公司与不同客户的服务合同。本公司根据合同约定履行服务义务，并按合同约定的收款节点收取款项。当本公司取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

(2) 合同资产原值本年的重大变动:

单位: 元

项目	变动金额
年初余额	62,873,456.84
减: 从年初确认的合同资产于本年转入应收账款	17,173,678.00
加: 由于履约进度计量的变化而增加的金额	42,613,965.34
年末余额	88,313,744.18

(3) 本年合同资产计提减值准备情况:

单位: 元

项目	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
提供服务产生的合同资产	3,143,672.83	2,730,573.72	1,458,559.26	4,415,687.29

4、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	50,634,540.14	0.00
其他应收款	16,390,134.47	10,009,860.69
合计	67,024,674.61	10,009,860.69

(1) 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
深圳市建研检测有限公司	23,727,357.36	0.00
深圳市市政工程咨询中心有限公司	21,071,229.71	0.00
河北雄安绿研检验认证有限公司	2,831,714.94	0.00
上海市爱轲城生态科技有限公司	1,697,383.91	0.00
北京艾科城工程技术有限公司	850,507.43	0.00
常州市城建艾科绿色技术有限公司	456,346.79	0.00
合计	50,634,540.14	0.00

(2) 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
内部往来	6,973,000.00	5,855,335.25
押金	1,885,372.33	3,595,900.18
员工备用金	748,147.77	1,226,180.55
保证金	346,114.06	339,027.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	285,122.60	280,421.99
股权处置款	7,300,000.00	0.00
坏账准备	-1,147,622.29	-1,287,004.28
合计	16,390,134.47	10,009,860.69

2) 按客户类别分析如下

单位：元

	2023 年	2022 年
应收关联方	6,973,000.00	6,558,005.94
应收第三方	10,564,756.76	4,738,859.03
小计	17,537,756.76	11,296,864.97
减：坏账准备	-1,147,622.29	-1,287,004.28
合计	16,390,134.47	10,009,860.69

3) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,855,135.02	7,203,721.18
1 至 2 年	494,731.45	2,143,747.15
2 至 3 年	146,825.15	911,911.06
3 年以上	1,041,065.14	1,037,485.58
3 至 4 年	73,579.56	153,666.27
4 至 5 年	141,666.27	147,880.00
5 年以上	825,819.31	735,939.31
合计	17,537,756.76	11,296,864.97

4) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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	355,927.83	931,076.45		1,287,004.28
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-22,073.87	22,073.87		0.00
本期计提	131,804.25	202,761.83		334,566.08
本期转回	293,978.05	179,970.02		473,948.07
2023 年 12 月 31 日余额	171,680.16	975,942.13		1,147,622.29

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

5) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	1,287,004.28	334,566.08	473,948.07	0.00	0.00	1,147,622.29
合计	1,287,004.28	334,566.08	473,948.07	0.00	0.00	1,147,622.29

6) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明:

- (1) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。
- (2) 本年无金额重大的其他应收款核销。

7) 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
单位一	内部往来款	5,370,000.00	1 年以内	30.62%	0.00
单位二	股权处置款	2,710,800.00	1 年以内	15.46%	0.00
单位三	内部往来款	1,600,000.00	1 年以内	9.12%	0.00
单位四	股权处置款	1,564,500.00	1 年以内	8.92%	0.00
单位五	股权处置款	1,043,000.00	1 年以内	5.95%	0.00
合计		12,288,300.00		70.07%	0.00

8) 其他说明

- (a) 本期无因金融资产转移而予以终止确认的其他应收款项的情况。
- (b) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债的金额。

5、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	98,818,238.03	7,678,342.30	91,139,895.73	103,548,238.03	11,878,342.30	91,669,895.73
对联营、合营企业投资	3,570,493.56		3,570,493.56	3,553,536.04		3,553,536.04
合计	102,388,731.59	7,678,342.30	94,710,389.29	107,101,774.07	11,878,342.30	95,223,431.77

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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		
市政中心	9,427,838.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,427,838.03	0.00
迪赛恩	530,000.00	0.00	0.00	-530,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
艾科筑业	134,931.69	240,068.31	0.00	0.00	0.00	0.00	134,931.69	240,068.31
深圳艾科城	1,540,419.32	1,459,580.68	0.00	0.00	0.00	0.00	1,540,419.32	1,459,580.68
北京艾科城	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00
建研检测	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00
常州城建艾科	600,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600,000.00	0.00
上海爱轲城	2,501,185.65	498,814.35	0.00	0.00	0.00	0.00	2,501,185.65	498,814.35
雄安玖壹	9,405,206.48	594,793.52	0.00	0.00	0.00	0.00	9,405,206.48	594,793.52
绿研检验	45,114,914.56	4,885,085.44	0.00	0.00	0.00	0.00	45,114,914.56	4,885,085.44
湖北建胜	12,415,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,415,400.00	0.00
湾区绿色技术	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00
湾区城市规划	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00
深圳玖伊	0.00	4,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	91,669,895.73	11,878,342.30	0.00	-530,000.00	0.00	0.00	91,139,895.73	7,678,342.30

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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		
一、合营企业											
二、联营企业											
荆门玖伊园科技有限公司	1,119,361.05				33,614.25						1,152,975.30
雄安绿研智库有限公司	2,434,174.99				-16,656.73						2,417,518.26
北京邻元技术有限公司	0.00				0.00						0.00
小计	3,553,536.04				16,957.52						3,570,493.56
合计	3,553,536.04				16,957.52						3,570,493.56

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

 适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

 适用 不适用

 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
 不适用。

 公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
 不适用。

6、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	209,961,206.10	169,933,687.88	264,123,295.05	158,607,414.42
其他业务	396,030.81	25,484.27	4,345,839.76	11,196,555.67
合计	210,357,236.91	169,959,172.15	268,469,134.81	169,803,970.09

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
建筑设计	87,013,214.42	75,499,435.68	87,013,214.42	75,499,435.68
城市规划	56,872,385.31	37,432,112.62	56,872,385.31	37,432,112.62
建筑咨询	21,166,771.16	11,527,225.76	21,166,771.16	11,527,225.76
EPC 及项目全过程管理	13,187,993.54	10,791,061.62	13,187,993.54	10,791,061.62
公信服务	5,211,678.21	3,699,513.72	5,211,678.21	9,604,983.09
其他	26,905,194.27	31,009,822.75	26,905,194.27	25,104,353.38
按经营地区分类				
其中：				
华南地区	153,457,998.94	121,530,203.16	153,457,998.94	121,530,203.16
华北地区	47,389,755.71	42,271,249.34	47,389,755.71	42,271,249.34
华中地区	562,633.23	481,842.83	562,633.23	481,842.83
华东地区	1,643,962.25	887,303.04	1,643,962.25	887,303.04
西南地区	7,302,886.78	4,788,573.78	7,302,886.78	4,788,573.78
合计	210,357,236.91	169,959,172.15	210,357,236.91	169,959,172.15

其他说明

于 2023 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 1.88 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本公司预计在未来 1-3 年内完成存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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 188,080,184.09 元，其中，78,177,910.72 元预计将于 2024 年度确认收入，38,099,779.71 元预计将于 2025 年度确认收入，25,730,530.88 元预计将于 2026 年度确认收入。

7、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	52,428,881.25	1,563,034.83
权益法核算的长期股权投资收益	16,957.52	123,272.01
处置长期股权投资产生的投资收益	7,749,047.93	4,000,414.47
合计	60,194,886.70	5,686,721.31

二十、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
非流动性资产处置损益	8,292,646.42	主要系处置子公司深圳玖伊所致
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	5,400,683.42	主要系不满足经常性收益认定项目的递延收益结转，取得一次性政府补助等所致
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	70,926.94	主要系收回应收账款所致
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	44,996,413.11	主要系投资性房地产公允价值变动所致
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,789,601.25	主要系收到捐赠收入所致
减：所得税影响额	9,221,627.04	
少数股东权益影响额（税后）	-15,866.79	
合计	52,344,510.89 ¹	--

注：1 上述（1）-（5）项各非经常性损益项目按税前金额列示。本集团根据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（2023年修订），将与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助作为经常性损益，不在此表列示。执行本规则对可比会计期间非经常性损益的税前影响金额为人民币2,432,909.57元。

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	3.91%	0.1611	0.1611
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.75%	-0.1958	-0.1958

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

(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

适用 不适用