

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2023 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	1-5
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-91



信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2024SZAA5B0129

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称公司、新城市）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企业会计准则的规定编制，公允反映了新城市 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，我们独立于新城市，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）应收账款和合同资产坏账准备	
<p>请参阅财务报表附注“六、4. 应收账款”和附注“六、5. 合同资产”。</p> <p>于2023年12月31日，新城市合并财务报表中应收账款账面余额为36,422.17万元，坏账准备为12,954.01万元，合同资产余额为24,918.17万元，减值准备为6,923.91万元，占资产比例较大。</p> <p>新城市管理层对应收账款和合同资产的预期信用风险评估较为复杂，需要管理层对于是否发生信用减值进行评估和假设。鉴于坏账准备金额对财务报表整体影响重大，且涉及未来现金流量估计和判断，为此我们将应收账款和合同资产的坏账准备列为关键审计事项。</p>	<p>我们针对应收账款坏账准备确认执行的审计程序主要包括：</p> <p>（1）测试管理层与应收账款日常管理及可收回性评估相关的内部控制；</p> <p>（2）复核管理层用来计算预期信用损失率的历史信用损失经验数据及关键假设的合理性，从而评估管理层对应收账款信用风险评估和识别的合理性；</p> <p>（3）获取应收账款预期信用损失模型，检查管理层对预期信用损失的假设和计算过程，分析应收账款坏账准备的计提依据是否充分合理，重新计算坏账计提金额是否准确；</p> <p>（4）分析应收账款的账龄和客户信誉情况，执行函证程序并检查期后回款情况，评价管理层对坏账准备计提的合理性。</p>
（二）主营业务收入及成本确认	
<p>请参阅财务报表附注“六、35. 营业收入和营业成本”。</p> <p>于2023年度，新城市确认的营业收入为29,229.94万元，营业成本为16,777.53万元，其中主营业务收入28,484.66万元，占比97.45%，主营业务成本16,290.80万元，占比97.10%，金额及比例重大。</p> <p>如合并财务报表附注所述，新城市所提供的服务属于在某一时段内履行的履约义务，于资产负债表日根据履约进度确认收入。根据履约进度确认收入涉及项目进度节点证据的支撑和管理层重要的判断与估计，包括收入的进度、实际总成本的归集和结转。因此我们将主营业务收入和成本确认确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对主营业务收入及成本确认执行的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评估并测试规划、设计、咨询类项目收入及成本确认的内部控制；</p> <p>（2）检查主营业务收入确认的会计政策，检查并复核重大的业务合同及关键条款；</p> <p>（3）选取账面项目收入样本，检查与收入相关的合同、项目进度证据、发票、收款单据等支持性文件，复核完工百分比法确认收入的真实性、准确性；</p> <p>（4）选取主要客户，向其函证合同金额、开票金额、收款金额、项目进度，以证实收入的真实、完整、准确；</p> <p>（5）选取采购合同样本，检查实际发生成本的合同、发票、结算单等支持性文件，以评估实际成本的认定；</p> <p>（6）选取采购合同样本，函证合同金额、开票金额、付款金额、采购进度，以证实采购成本的真实、完整、准确；</p> <p>（7）获取员工花名册、项目人员工时表，复核人工成本计提金额，检查薪酬发放凭证，以证实人工成本的真实、完整、准确。</p>

四、其他信息

新城市管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新城市 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，管理层负责评估新城市的持续经营能力，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。

治理层负责监督新城市的财务报告过程。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新城市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新城市不能持续经营。

（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）就新城市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期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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二四年四月二十五日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金	六.1	856,787,020.45	792,233,780.48
交易性金融资产	六.2	212,017,203.33	506,028,559.65
衍生金融资产			
应收票据	六.3	2,196,590.00	650,940.00
应收账款	六.4	234,681,511.76	256,090,099.26
应收款项融资	六.5		210,000.00
预付款项	六.6	916,652.95	582,783.85
其他应收款	六.7	2,668,170.80	3,519,761.74
存货			
合同资产	六.8	179,942,597.27	177,986,587.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六.9	4,922,468.22	8,126.09
流动资产合计		1,494,132,214.78	1,737,310,638.42
非流动资产：			
债权投资	六.10		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六.11	10,991,986.73	12,931,077.41
固定资产	六.12	129,949,631.53	13,921,308.93
在建工程			
使用权资产	六.13	1,292,232.19	3,489,710.21
无形资产	六.14	4,567,058.41	5,257,599.40
开发支出			
商誉	六.15		
长期待摊费用	六.16	6,979,759.75	9,216,280.79
递延所得税资产	六.17	52,182,045.83	34,446,257.36
其他非流动资产	六.18	374,521.62	37,160,712.62
非流动资产合计		206,337,236.06	116,422,946.72
资产总计		1,700,469,450.84	1,853,733,585.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六.19	93,491,004.65	101,913,447.80
预收款项	六.20	34,733.54	32,902.09
合同负债	六.21	29,200,540.71	31,220,931.16
应付职工薪酬	六.22	68,662,332.44	113,553,263.85
应交税费	六.23	9,323,834.61	22,032,954.28
其他应付款	六.24	12,121,792.33	15,847,665.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六.25	1,080,805.65	3,593,262.58
其他流动负债	六.26	30,329,136.10	27,729,171.22
流动负债合计		244,244,180.03	315,923,598.89
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	六.27		356,158,155.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六.28	272,503.62	1,420,300.64
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六.17	193,834.84	523,456.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		466,338.46	358,101,912.83
负债合计		244,710,518.49	674,025,511.72
股东权益：			
股本	六.29	204,486,762.00	151,064,325.00
其他权益工具	六.30		112,565,072.07
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六.31	955,980,710.86	528,389,297.27
减：库存股	六.32	6,202,496.66	10,670,063.50
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六.33	55,369,120.55	55,369,120.55
一般风险准备			
未分配利润	六.34	247,069,397.00	343,837,668.18
归属于母公司股东权益合计		1,456,703,493.75	1,180,555,419.57
少数股东权益		-944,561.40	-847,346.15
股东权益合计		1,455,758,932.35	1,179,708,073.42
负债和股东权益总计		1,700,469,450.84	1,853,733,585.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表
2023年12月31日

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金		854,795,097.83	787,004,133.64
交易性金融资产		212,017,203.33	504,500,262.75
衍生金融资产			
应收票据	十八.1	2,196,590.00	650,940.00
应收账款	十八.2	233,960,547.98	254,694,292.88
应收款项融资	十八.3		210,000.00
预付款项		876,801.55	565,545.76
其他应收款	十八.4	2,627,211.26	5,423,112.25
存货			
合同资产		178,803,758.47	176,610,779.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,922,266.66	
流动资产合计		1,490,199,477.08	1,729,659,066.73
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	十八.5	5,885,802.81	5,885,802.81
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		10,991,986.73	12,931,077.41
固定资产		129,944,632.93	13,915,217.61
在建工程			
使用权资产		1,292,232.19	3,489,710.21
无形资产		4,566,218.41	5,256,279.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,979,759.75	9,207,267.62
递延所得税资产		52,024,621.26	34,311,415.98
其他非流动资产		374,521.62	37,160,712.62
非流动资产合计		212,059,775.70	122,157,483.66
资产总计		1,702,259,252.78	1,851,816,550.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）
2023年12月31日

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		93,295,971.69	101,130,174.48
预收款项			
合同负债		28,791,106.75	31,220,931.16
应付职工薪酬		68,494,844.57	113,325,239.61
应交税费		9,216,377.42	21,915,784.10
其他应付款		14,183,350.34	14,875,247.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,080,805.65	3,593,262.58
其他流动负债		30,235,974.10	27,605,172.75
流动负债合计		245,298,430.52	313,665,811.82
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			356,158,155.66
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		272,503.62	1,420,300.64
递延收益			
递延所得税负债		193,834.84	523,456.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		466,338.46	358,101,912.83
负债合计		245,764,768.98	671,767,724.65
股东权益：			
股本		204,486,762.00	151,064,325.00
其他权益工具			112,565,072.07
资本公积		955,980,710.86	528,389,297.27
减：库存股		6,202,496.66	10,670,063.50
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		55,369,120.55	55,369,120.55
未分配利润		246,860,387.05	343,331,074.35
股东权益合计		1,456,494,483.80	1,180,048,825.74
负债和股东权益总计		1,702,259,252.78	1,851,816,550.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表 2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		292,299,366.84	465,165,086.68
其中：营业收入	六.35	292,299,366.84	465,165,086.68
二、营业总成本		216,864,482.00	368,406,916.85
其中：营业成本	六.35	167,775,260.65	290,026,595.85
税金及附加	六.36	2,567,229.78	2,570,567.20
销售费用	六.37	7,741,675.04	9,661,317.84
管理费用	六.38	42,994,031.98	48,738,455.03
研发费用	六.39	13,502,625.01	17,321,297.45
财务费用	六.40	-17,716,340.46	88,683.48
其中：利息费用		11,338,685.71	20,606,139.43
利息收入		29,122,218.62	20,576,741.45
加：其他收益	六.41	4,137,549.50	2,162,420.87
投资收益（损失以“-”号填列）	六.42	7,254,747.97	12,776,952.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六.43	-89,222,779.43	595,042.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六.44	-39,268,868.46	-26,829,012.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六.45	-25,158,239.87	-15,778,475.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六.46	383,018.63	-2,762.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-66,439,686.82	69,682,335.49
加：营业外收入	六.47	2,984,569.40	2,636.51
减：营业外支出	六.48	716,755.17	177,723.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-64,171,872.59	69,507,248.34
减：所得税费用	六.49	-11,712,604.78	9,018,750.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,459,267.81	60,488,498.17
（一）按经营持续性分类		-52,459,267.81	60,488,498.17
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,459,267.81	60,488,498.17
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-52,459,267.81	60,488,498.17
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,362,052.56	61,000,326.38
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-97,215.25	-511,828.21
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-52,459,267.81	60,488,498.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		-52,362,052.56	61,000,326.38
归属于少数股东的综合收益总额		-97,215.25	-511,828.21
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.2766	0.3446
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.2766	0.3446

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十六.6	290,325,265.34	462,747,391.19
减：营业成本	十六.6	166,255,418.58	286,177,527.95
税金及附加		2,563,933.57	2,560,944.66
销售费用		7,741,675.04	9,624,508.79
管理费用		42,686,126.31	47,419,615.51
研发费用		13,502,625.01	17,321,297.45
财务费用		-17,698,032.26	143,548.04
其中：利息费用		11,145,963.61	20,404,753.95
利息收入		29,100,543.92	20,517,938.73
加：其他收益		4,136,782.06	2,110,118.80
投资收益（损失以“-”号填列）	十六.7	7,253,293.46	12,754,361.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-89,222,779.43	566,745.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-39,009,151.81	-26,763,924.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-24,849,770.77	-15,726,738.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）		383,018.63	6,233.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-66,035,088.77	72,446,744.31
加：营业外收入		2,984,569.40	2,517.32
减：营业外支出		716,439.13	166,707.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-63,766,958.50	72,282,554.60
减：所得税费用		-11,702,489.82	9,074,303.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,064,468.68	63,208,251.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,064,468.68	63,208,251.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-52,064,468.68	63,208,251.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.2750	0.3571
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.2750	0.3571

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表 2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	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		263,214,879.47	320,456,450.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六.50	46,978,738.90	34,012,475.86
经营活动现金流入小计		310,193,618.37	354,468,926.01
购买商品、接受劳务支付的现金		61,005,591.89	52,199,484.49
支付给职工以及为职工支付的现金		191,575,166.83	200,208,062.60
支付的各项税费		32,238,400.03	30,861,050.56
支付其他与经营活动有关的现金	六.50	25,200,193.68	30,829,121.92
经营活动现金流出小计		310,019,352.43	314,097,719.57
经营活动产生的现金流量净额		174,265.94	40,371,206.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		804,100,000.00	1,789,440,000.00
取得投资收益收到的现金		7,281,324.86	12,776,952.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		177,730.00	21,000.00
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			
投资活动现金流入小计		811,559,054.86	1,802,237,952.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		96,496,271.28	40,717,407.75
投资支付的现金		599,338,000.00	2,015,998,279.99
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		695,834,271.28	2,056,715,687.74
投资活动产生的现金流量净额		115,724,783.58	-254,477,734.91
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,966,173.23	10,854,304.20
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			452,640,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,966,173.23	463,494,304.20
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,652,950.73	24,806,769.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六.50	11,012,112.86	3,334,092.93
筹资活动现金流出小计		56,665,063.59	28,140,862.91
筹资活动产生的现金流量净额		-48,698,890.36	435,353,441.29
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			
加：期初现金及现金等价物余额		785,293,457.50	564,046,544.68
六、期末现金及现金等价物余额		852,493,616.66	785,293,457.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	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		260,418,033.93	318,715,043.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		46,516,998.96	30,146,381.13
经营活动现金流入小计		306,935,032.89	348,861,424.57
购买商品、接受劳务支付的现金		59,813,709.62	51,979,304.57
支付给职工以及为职工支付的现金		190,276,741.24	194,880,442.02
支付的各项税费		32,165,633.21	30,654,136.42
支付其他与经营活动有关的现金		19,870,491.98	30,398,350.63
经营活动现金流出小计		302,126,576.05	307,912,233.64
经营活动产生的现金流量净额		4,808,456.84	40,949,190.93
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		802,600,000.00	1,788,000,000.00
取得投资收益收到的现金		7,251,573.45	12,754,361.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		177,730.00	21,000.00
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			
投资活动现金流入小计		810,029,303.45	1,800,775,361.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		96,496,271.28	40,717,407.75
投资支付的现金		599,338,000.00	2,015,998,279.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		695,834,271.28	2,056,715,687.74
投资活动产生的现金流量净额		114,195,032.17	-255,940,326.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,966,173.23	463,494,304.20
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,966,173.23	463,494,304.20
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,652,950.73	24,806,769.98
支付其他与筹资活动有关的现金		11,012,112.86	3,334,092.93
筹资活动现金流出小计		56,665,063.59	28,140,862.91
筹资活动产生的现金流量净额		-48,698,890.36	435,353,441.29
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		70,304,598.65	220,362,305.52
加：期初现金及现金等价物余额		780,197,095.39	559,834,789.87
六、期末现金及现金等价物余额		850,501,694.04	780,197,095.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

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	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、年初余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50			55,369,120.55		343,837,668.18	1,180,555,419.57	-847,346.15	1,179,708,073.42
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并其他														
二、本年年初余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50			55,369,120.55		343,837,668.18	1,180,555,419.57	-847,346.15	1,179,708,073.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	53,422,437.00			-112,565,072.07	427,591,413.59	-4,467,566.84					-96,768,271.18	276,148,074.18	-97,215.25	276,050,858.93
（一）综合收益总额											-52,362,052.56	-52,362,052.56	-97,215.25	-52,459,267.81
（二）股东投入和减少资本	26,746,607.00			-112,565,072.07	454,267,243.59	-4,467,566.84						372,916,345.36		372,916,345.36
1. 股东投入的普通股	807,714.00				6,090,391.52	-4,467,566.84						11,365,672.36		11,365,672.36
2. 其他权益工具持有者投入资本	25,938,893.00			-112,565,072.07	446,631,007.21							360,004,828.14		360,004,828.14
3. 股份支付计入股东权益的金额					1,584,402.15							1,584,402.15		1,584,402.15
4. 其他					-38,557.29							-38,557.29		-38,557.29
（三）利润分配											-44,406,218.62	-44,406,218.62		-44,406,218.62
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配											-44,406,218.62	-44,406,218.62		-44,406,218.62
4. 其他														
（四）股东权益内部结转	26,675,830.00				-26,675,830.00									
1. 资本公积转增股本	26,675,830.00				-26,675,830.00									
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	204,486,762.00				955,980,710.86	6,202,496.66			55,369,120.55		247,069,397.00	1,456,703,493.75	-944,561.40	1,455,758,932.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

项目	2022 年度												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、年初余额	125,000,000.00				530,760,000.82				49,048,295.43		314,149,177.60	1,018,957,473.85	-855,038.18	1,018,102,435.67
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	125,000,000.00				530,760,000.82				49,048,295.43		314,149,177.60	1,018,957,473.85	-855,038.18	1,018,102,435.67
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	26,064,325.00			112,565,072.07	-2,370,703.55	10,670,063.50		6,320,825.12			29,688,490.58	161,597,945.72	7,692.03	161,605,637.75
(一) 综合收益总额											61,000,326.38	61,000,326.38	7,692.03	61,008,018.41
(二) 股东投入和减少资本	1,064,329.00			112,565,072.07	22,629,292.45	10,670,063.50						125,588,630.02		125,588,630.02
1. 股东投入的普通股	1,036,380.00				9,817,924.20	10,670,063.50						184,240.70		184,240.70
2. 其他权益工具持有者投入资本	27,949.00			112,565,072.07	464,067.40							113,057,088.47		113,057,088.47
3. 股份支付计入股东权益的金额					12,347,300.85							12,347,300.85		12,347,300.85
4. 其他														
(三) 利润分配									6,320,825.12		-31,311,835.80	-24,991,010.68		-24,991,010.68
1. 提取盈余公积									6,320,825.12		-6,320,825.12			
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配											-24,991,010.68	-24,991,010.68		-24,991,010.68
4. 其他														
(四) 股东权益内部结转	24,999,996.00				-24,999,996.00									
1. 资本公积转增股本	24,999,996.00				-24,999,996.00									
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50		55,369,120.55			343,837,668.18	1,180,555,419.57	-847,346.15	1,179,708,073.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、年初余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50			55,369,120.55	343,331,074.35	1,180,048,825.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50			55,369,120.55	343,331,074.35	1,180,048,825.74
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	53,422,437.00			-112,565,072.07	427,591,413.59	-4,467,566.84				-96,470,687.30	276,445,658.06
(一) 综合收益总额										-52,064,468.68	-52,064,468.68
(二) 股东投入和减少资本	26,746,607.00			-112,565,072.07	454,267,243.59	-4,467,566.84					372,916,345.36
1. 股东投入的普通股	807,714.00				6,090,391.52	-4,467,566.84					11,365,672.36
2. 其他权益工具持有者投入资本	25,938,893.00			-112,565,072.07	446,631,007.21						360,004,828.14
3. 股份支付计入股东权益的金额					1,584,402.15						1,584,402.15
4. 其他					-38,557.29						-38,557.29
(三) 利润分配										-44,406,218.62	-44,406,218.62
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配										-44,406,218.62	-44,406,218.62
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转	26,675,830.00				-26,675,830.00						
1. 资本公积转增股本	26,675,830.00				-26,675,830.00						
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	204,486,762.00				955,980,710.86	6,202,496.66			55,369,120.55	246,860,387.05	1,456,494,483.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）
2023 年度

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

单位：人民币元

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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、年初余额	125,000,000.00				530,760,000.82				49,048,295.43	311,434,658.92	1,016,242,955.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	125,000,000.00				530,760,000.82				49,048,295.43	311,434,658.92	1,016,242,955.17
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	26,064,325.00			112,565,072.07	-2,370,703.55	10,670,063.50			6,320,825.12	31,896,415.43	163,805,870.57
(一) 综合收益总额										63,208,251.23	63,208,251.23
(二) 股东投入和减少资本	1,064,329.00			112,565,072.07	22,629,292.45	10,670,063.50					125,588,630.02
1. 股东投入的普通股	1,036,380.00				9,817,924.20	10,670,063.50					184,240.70
2. 其他权益工具持有者投入资本	27,949.00			112,565,072.07	464,067.40						113,057,088.47
3. 股份支付计入股东权益的金额					12,347,300.85						12,347,300.85
4. 其他											
(三) 利润分配									6,320,825.12	-31,311,835.80	-24,991,010.68
1. 提取盈余公积									6,320,825.12	-6,320,825.12	
2. 对股东的分配										-24,991,010.68	-24,991,010.68
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转	24,999,996.00				-24,999,996.00						
1. 资本公积转增股本	24,999,996.00				-24,999,996.00						
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	151,064,325.00			112,565,072.07	528,389,297.27	10,670,063.50			55,369,120.55	343,331,074.35	1,180,048,825.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司 二〇二三年度财务报表附注 (除特殊注明外,金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于2016年12月由深圳市远思实业有限责任公司(以下简称“远思实业”)、深圳市远方实业有限责任公司(以下简称“远方实业”)、云南望远商务信息咨询有限公司(原名“深圳市远望实业有限责任公司”,以下简称“望远商务”)共同发起设立的股份有限公司。公司统一社会信用代码:914403002795212083。

2019年4月,经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票批复》(证监许可〔2019〕784号)核准,本公司向社会公开发行人民币普通股(A股)2,000万股,每股发行价格27.33元/股,本次发行后公司累计发行股本总数8,000万股,注册资本为80,000,000.00元

截止2023年12月31日,本公司累计发行股本总数204,486,762.00股,注册资本为204,486,762.00元。

本公司注册地:深圳市龙岗区中心城清林中路39号新城市大厦10楼。

本公司主要经营活动为:规划、建筑、市政道桥设计;室内装饰工程设计;工程咨询;自有物业租赁。

本公司实际控制人为张春杰及张汉荫。

本财务报表业经公司董事会于2024年4月25日批准报出。

二、合并财务报表范围

子公司名称
深圳市新城市物业管理有限公司(以下简称“物业管理”)
深圳市城投汇智工程咨询有限公司(以下简称“城投汇智”)
深圳市壹城源创建筑设计有限公司(以下简称“壹城源创”)

详见本附注“七、合并范围的变更”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》

及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本公司对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

四、重要会计政策及会计估计

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。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的应收款项	附注六、4、6、7	单项金额超过100万元
重要的账龄超过1年的应付账款、其他应付款	附注六、19、24	单项金额超过100万元
重要的收到或支付的投资活动	附注六、50	单项金额超过100万元

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(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。

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(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。

本公司作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本公司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所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本公司判断控制的标准为，本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

9. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

本公司在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）折算。

上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

11. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：①收取金融资产现金流量的权利届满；②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产的分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产同时符合下列条件的，本公司分类为以摊余成本计量的金融资产：①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括：应收账款、应收票据、其他应收款等。

金融资产同时符合下列条件的，本公司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：①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括：其他债权投资、应收款项融资。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括：交易性金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债,本公司按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本公司作为此类金融负债的发行方的,在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(5) 金融工具减值

本公司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:①以摊余成本计量的金融资产;②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(涉及的金融资产同时符合下列条件:公司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,仅为对本金额为基础的利息的支付。);③租赁应收款;④合同资产。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。本公司考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素:①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;②货币时间价值;③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本公司基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

本公司对租赁应收款及财务担保合同在单项资产或合同的基础上确定其信用损失。

本公司对存在公开债务违约等负面新闻的个别房地产开发商客户确认为单项金额重大的应收款项。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

对应收账款与合同资产，本公司除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数/应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。确定组合的依据：

组合一：除已单独计提预期信用损失的应收账款与合同资产外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定预期信用损失的计提比例。

组合二：有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项，如客户信用风险较高的房地产开发企业等。

对于其他以摊余成本计量的金融资产及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（涉及的金融资产同时符合下列条件：公司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，仅为对本金金额为基础的利息的支付。），除对单项金额重大的款项单独确定其信用损失外，本公司在组合基础上确定其信用损失。

（6） 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未

放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件:①公司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;②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。)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①公司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;②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。)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(7) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担

了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（8）金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

12. 合同资产与合同负债

（1）合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见本附注“11.（5）、金融工具减值”。

（2）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

13. 与合同成本有关的资产

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：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；该成本增加了本公司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，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年的，本公司选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

(2) 初始投资成本的确定

本公司按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;〔公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。〕

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生

的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本公司对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本公司的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15. 投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16. 固定资产

(1) 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
运输设备	年限平均法	4-5	5	23.75
电子设备及其他	年限平均法	3	0	33.33

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（4）固定资产处置

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

17. 借款费用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开

始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本公司按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

18. 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④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，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

2) 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

19. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

(1) 无形资产的计价方法

公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	依据
土地使用权	50年	年限平均法	0%	根据土地使用年限
软件	2-5年	年限平均法	0%	合同性权利和预计受益期限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司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。

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。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至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。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修工程	年限平均法	3-10年
其他	年限平均法	3年

22. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到之后解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。。

23. 租赁负债

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本公司自身情况，即公司的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本公司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，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②担保余值预计的应付金额发生变动（该情

形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

24. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。如需在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。如果修改了以权益结算的股份支付的条款,至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外,增加所授予权益工具公允价值的修改,或在修改日对职工有利的变更,均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付,则于取消日作为加速行权处理,立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,作为取消以权益结算的股份支付处理。但是,如果授予新的权益工具,并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的,则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式,对所授予的替代权益工具进行处理。

以现金结算的股份支付,按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权,在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债;如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用,相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

25. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始时,按照个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。

交易价格是本公司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。本公司确认的交易价格不超过在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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

1. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

3. 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。

2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。

3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。

4. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

本公司收入确认的具体判断标准

公司主营业务包括工程设计、城乡规划及工程咨询，属于在某一时段内履行的履约义务，具体收入确认方法如下：

公司制定了设计项目《收入类别区分及判定依据》，通过横向划分业务类别、纵向细化工作量时序节点，对设计项目进行精细化流程控制以及工作量度量。

资产负债表日，公司依据所取得的内外部证据，遵照《收入类别区分及判定依据》来确定履约进度。公司以合同总金额（不含税）乘以累计履约进度扣除以前会计期间确认的收入确认为该项目的当期收入。

26. 政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照平均年限法分期计入当期损益。

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

为与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
- 2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

28. 租赁

(1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别对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，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“17. 使用权资产”以及“23. 租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本公司区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值;⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存

在下列一项或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本公司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。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

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

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”），其中“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”的规定自2023年1月1日起施行。

解释第16号规定，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（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产

的规定,企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定,分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易,以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产,以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产,产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的,企业应当按照该规定进行调整。

受重要影响的报表项目名称和金额的说明:

1)对合并报表的影响:

受影响的项目	2023年1月1日		
	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	33,922,800.83	523,456.53	34,446,257.36
递延所得税负债		523,456.53	523,456.53

2)对母公司报表的影响:

受影响的项目	2023年1月1日		
	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	33,787,959.45	523,456.53	34,311,415.98
递延所得税负债		523,456.53	523,456.53

(2) 重要会计估计变更

无

五、 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,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	详见下表2

不同纳税主体企业所得税税率如下：

纳税主体名称	所得税税率	说明
新城市	15%	享受高新企业的税收优惠
物业管理	20%	享受小微企业的税收优惠
城投汇智	20%	享受小微企业的税收优惠
壹城源创	20%	享受小微企业的税收优惠

2. 税收优惠

（1）所得税税收优惠

新城市于2021年12月23日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为GR202144204215的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据国税函【2009】203号文件的相关规定，2023年度适用的企业所得税税率为15%。

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号）、《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》（2023年第6号）规定，对小型微利企业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。物业管理、城投汇智、壹城源创认定为小型微利企业，其所得减按25%计入应纳税所得额，并按20%税率缴纳企业所得税，实际企业所得税税率系5%。

六、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	849,985.00	712,741.67
银行存款	851,680,527.45	785,711,308.33
其他货币资金	4,256,508.00	5,809,730.48
合计	856,787,020.45	792,233,780.48
其中：存放在境外的款项总额		

受到限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	4,255,638.03	5,807,038.25
司法冻结银行存款		1,133,284.73
其他受限制的存款	37,765.76	

项目	年末余额	年初余额
合计	4,293,403.79	6,940,322.98

2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
结构性存款及理财产品	212,017,203.33	506,028,559.65

3. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		500,000.00
商业承兑汇票	2,312,200.00	185,200.00
小计	2,312,200.00	685,200.00
减：坏账准备	115,610.00	34,260.00
合计	2,196,590.00	650,940.00

(2) 年末公司无已质押的应收票据。

(3) 年末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 年末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

4. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	82,149,070.79	157,788,607.50
1至2年(含2年)	111,414,401.37	59,581,811.29
2至3年(含3年)	51,010,704.94	37,435,656.33
3至4年(含4年)	35,421,079.91	43,136,564.64
4至5年(含5年)	34,531,401.02	23,970,251.12
5年以上	49,694,994.62	28,901,498.92
小计	364,221,652.65	350,814,389.80
减：坏账准备	129,540,140.89	94,724,290.54
合计	234,681,511.76	256,090,099.26

年末账龄超过三年的单项金额重大的应收账款：

名称	年末余额			
	账面余额	超过3年账龄的金额	应收账款坏账准备年末余额	未收回原因
单位一	8,564,000.00	8,564,000.00	4,324,000.00	等待项目结算
单位二	11,049,025.34	5,622,114.14	5,460,282.36	等待项目结算
单位三	13,383,974.00	4,833,773.00	3,230,538.40	等待项目结算
单位四	5,211,800.00	4,572,500.00	3,802,630.00	等待项目结算
单位五	3,488,092.00	3,198,933.88	2,895,314.38	等待项目结算
单位六	3,099,638.80	2,547,218.80	1,626,673.64	等待项目结算
单位七	1,940,493.00	1,940,493.00	1,850,493.00	等待项目结算
单位八	10,096,310.00	1,911,087.50	2,406,208.65	等待项目结算
单位九	2,966,567.15	1,882,172.00	1,751,797.12	等待项目结算
单位十	1,636,417.60	1,636,417.60	1,428,404.94	等待项目结算
单位十一	2,017,402.00	1,596,902.00	1,035,901.00	等待项目结算
单位十二	1,583,960.00	1,583,960.00	1,284,768.00	等待项目结算
单位十三	1,467,110.00	1,457,110.00	1,458,110.00	等待项目结算
单位十四	1,418,837.27	1,418,837.27	1,376,965.00	等待项目结算
单位十五	1,478,000.00	1,287,000.00	1,306,100.00	等待项目结算
单位十六	9,583,606.00	1,236,804.00	2,364,161.00	等待项目结算
单位十七	1,190,110.00	1,190,110.00	1,160,988.29	等待项目结算
单位十八	1,207,071.00	1,109,571.00	1,022,713.50	等待项目结算
单位十九	1,068,424.00	1,068,424.00	1,013,671.40	等待项目结算
单位二十	1,030,642.50	1,030,642.50	1,030,642.50	等待项目结算
单位二十一	1,025,000.00	1,025,000.00	1,025,000.00	等待项目结算
单位二十二	1,480,000.00	1,000,000.00	1,123,034.00	等待项目结算
合计	85,986,480.66	51,713,070.69	43,978,397.18	

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	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	2,399,750.00	0.66	2,399,750.00	100.00						
按组合计提坏账准备	361,821,902.65	99.34	127,140,390.89	35.14	234,681,511.76	350,814,389.80	100.00	94,724,290.54	27.00	256,090,099.26
其中:										
组合一	343,483,763.39	94.31	116,042,105.58	33.78	227,441,657.81	350,814,389.80	100.00	94,724,290.54	27.00	256,090,099.26
组合二	18,338,139.26	5.03	11,098,285.31	60.52	7,239,853.95					
合计	364,221,652.65	100.00	129,540,140.89	35.57	234,681,511.76	350,814,389.80	100.00	94,724,290.54	27.00	256,090,099.26

1) 年末按单项计提坏账准备情况:

个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻,公司按100%计提减值准备,账面余额2,399,750.00元,坏账准备2,399,750.00元。

2) 按组合计提坏账准备:

组合一计提项目:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	79,909,338.59	3,995,467.09	5.00
1至2年	106,657,241.71	10,665,724.17	10.00
2至3年	46,887,182.00	14,066,154.61	30.00
3至4年	33,343,002.31	16,671,501.16	50.00
4至5年	30,218,701.16	24,174,960.93	80.00
5年以上	46,468,297.62	46,468,297.62	100.00
合计	343,483,763.39	116,042,105.58	

组合二计提项目:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,939,732.20	489,200.46	25.22
1至2年	4,195,159.66	1,607,165.67	38.31
2至3年	3,861,597.94	1,877,895.08	48.63
3至4年	1,127,202.60	656,482.79	58.24
4至5年	3,987,749.86	3,240,844.31	81.27
5年以上	3,226,697.00	3,226,697.00	100.00
合计	18,338,139.26	11,098,285.31	

基于当前的经济状况,房地产行业风险较高,本年公司对民营房地产形成的应收款项单独划分组合,参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的判断,依据信用风险特征单独进行减值测试,计提坏账准备。

(3) 本年计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款 坏账准备	94,724,290.54	39,015,832.94		4,199,982.59		129,540,140.89
合计	94,724,290.54	39,015,832.94		4,199,982.59		129,540,140.89

本年坏账准备无收回或转回金额重要的情况。

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,199,982.59
合计	4,199,982.59

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例(%)	应收账款和合同资产坏账准备年末余额
单位1	13,248,768.75	11,096,888.90	24,345,657.65	3.97	3,590,044.30
单位2	13,383,974.00	5,110,007.75	18,493,981.75	3.01	3,563,150.69
单位3	8,044,969.40	7,616,487.80	15,661,457.20	2.55	2,082,041.19
单位4	11,049,025.34	2,313,072.19	13,362,097.53	2.18	6,024,264.72
单位5	5,211,800.00	5,956,530.00	11,168,330.00	1.82	5,532,152.00
合计	50,938,537.49	32,092,986.64	83,031,524.13	13.54	20,791,652.90

(6) 年末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 年末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

5. 应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项目	年末余额	年初余额
应收票据		210,000.00
合计		210,000.00

(2) 应收款项融资坏账计提

应收款项融资均为信用等级较高的银行出具的银行承兑汇票,该类票据到期无法兑付的风险很小,信用风险低,公司背书或贴现时即终止确认,故未计提资产减值准备。

(3) 年末无已质押的应收款项融资。

(4) 年末无已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

(5) 本年无实际核销的应收款项融资。

(6) 应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本年新增	本年终止确认	其他变动	年末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	210,000.00	1,961,865.00	2,171,865.00			
合计	210,000.00	1,961,865.00	2,171,865.00			

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	897,875.95	97.95	564,006.85	96.78
1-2年	18,777.00	2.05	18,777.00	3.22
合计	916,652.95	100.00	582,783.85	100.00

不存在账龄超过1年且金额重要的预付款项

(2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集年末余额前五名预付款项汇总金额 674,059.21 元, 占预付款项年末余额合计数的比例 73.53%。

7. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,668,170.80	3,519,761.74
合计	2,668,170.80	3,519,761.74

7.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金及代垫款项	938,445.29	972,872.01
押金和保证金	2,400,951.28	2,983,296.00
其他往来	534,067.88	597,201.86

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
合计	3,873,464.45	4,553,369.87

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2023年1月1日余额	1,033,608.13			1,033,608.13
2023年1月1日其他应 收款账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	171,685.52			171,685.52
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,205,293.65			1,205,293.65

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内	1,549,182.15
1至2年	634,912.21
2至3年	588,556.20
3至4年	336,138.40
4至5年	224,841.09
5年以上	539,834.40
合计	3,873,464.45

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他	
按组合计提坏账准备	1,033,608.13	171,685.52				1,205,293.65
合计	1,033,608.13	171,685.52				1,205,293.65

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例	坏账准备 年末余额
单位 1	押金和保证金	254,400.00	2-3 年	6.57%	76,320.00
单位 2	押金和保证金	210,000.00	1 年以内	5.42%	10,500.00
单位 3	往来款	197,585.53	1-2 年	5.10%	19,758.55
单位 4	投标保证金	150,000.00	1 年以内	3.87%	7,500.00
单位 5	押金和保证金	150,000.00	5 年以上	3.87%	150,000.00
合计		961,985.53		24.84%	264,078.55

(6) 本年无涉及政府补助的应收款项

(7) 本年无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 本年无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
提供服务产生的合同资产	249,181,699.45	69,239,102.18	179,942,597.27	224,668,105.60	46,681,518.25	177,986,587.35
合计	249,181,699.45	69,239,102.18	179,942,597.27	224,668,105.60	46,681,518.25	177,986,587.35

(2) 合同资产按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	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	948,750.00	0.38	948,750.00	100.00						
按组合计提坏账准备	248,232,949.45	99.62	68,290,352.18	27.51	179,942,597.27	224,668,105.60	100.00	46,681,518.25	20.78	177,986,587.35
其中:										
组合一	228,035,956.19	91.51	58,172,288.40	25.51	169,863,667.79	224,668,105.60	100.00	46,681,518.25	20.78	177,986,587.35
组合二	20,196,993.26	8.11	10,118,063.78	50.10	10,078,929.48					
合计	249,181,699.46	100.00	69,239,102.18	27.79	179,942,597.27	224,668,105.60	100.00	46,681,518.25	20.78	177,986,587.35

1) 年末按单项计提坏账准备情况:

个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻，公司按100%计提减值准备，账面余额948,750.00元，坏账准备948,750.00元。

2) 按组合计提坏账准备:

组合一计提项目:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	79,391,329.09	3,969,566.46	5.00
1至2年	66,764,884.85	6,676,488.49	10.00
2至3年	30,399,138.24	9,119,741.47	30.00
3至4年	19,594,846.00	9,797,423.00	50.00
4至5年	16,383,445.13	13,106,756.10	80.00
5年以上	15,502,312.88	15,502,312.88	100.00
合计	228,035,956.19	58,172,288.40	

组合二计提项目:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,887,567.86	728,244.61	25.22
1至2年	8,643,186.63	3,311,204.80	38.31
2至3年	3,320,790.75	1,614,900.54	48.63
3至4年	933,042.30	543,403.84	58.24
4至5年	2,627,313.02	2,135,217.29	81.27
5年以上	1,785,092.70	1,785,092.70	100.00
合计	20,196,993.26	10,118,063.78	

基于当前的经济状况，房地产行业风险较高，本年公司对民营房地产形成的应收款项单独划分组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征单独进行减值测试，计提坏账准备。

(3) 合同资产按坏账计提方法分类列示

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
合同资产减值准备	46,681,518.25	25,158,239.87		2,600,655.94		69,239,102.18
合计	46,681,518.25	25,158,239.87		2,600,655.94		69,239,102.18

本年坏账准备无收回或转回金额重要的情况。

(4) 本年实际核销的合同资产情况

项目	核销金额
实际核销的合同资产	2,600,655.94
合计	2,600,655.94

9. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
未认证待抵扣的进项税及预缴税金	4,922,468.22	8,126.09
合计	4,922,468.22	8,126.09

10. 债权投资

(1) 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州凯德和聚投资合伙企业投资项目	13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00	
合计	13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00	

(2) 债权投资减值准备

减值准备	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			13,000,000.00	13,000,000.00
2023年1月1日债权投资账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				

减值准备	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)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额			13,000,000.00	13,000,000.00

债权投资账面余额变动如下：

账面余额	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			13,000,000.00	13,000,000.00
2023年1月1日债权投资账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增				
本期终止确认				
其他变动				
2023年12月31日余额			13,000,000.00	13,000,000.00

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	40,510,575.09	40,510,575.09
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	40,510,575.09	40,510,575.09
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	27,579,497.68	27,579,497.68

项目	房屋、建筑物	合计
2. 本年增加金额	1,939,090.68	1,939,090.68
(1) 计提或摊销	1,939,090.68	1,939,090.68
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	29,518,588.36	29,518,588.36
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	10,991,986.73	10,991,986.73
2. 年初账面价值	12,931,077.41	12,931,077.41

(2) 本年无未办妥产权证书的投资性房地产

12. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	129,949,631.53	13,921,308.93
固定资产清理		
合计	129,949,631.53	13,921,308.93

12.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	19,894,390.37	14,111,482.49	17,057,523.36	51,063,396.22
2. 本年增加金额	120,521,486.49	4,597,147.42	718,768.27	125,837,402.18
(1) 购置	120,521,486.49	4,597,147.42	718,768.27	125,837,402.18
3. 本年减少金额		2,394,480.00	96,649.30	2,491,129.30
(1) 处置或报废		2,394,480.00	96,649.30	2,491,129.30
4. 年末余额	140,415,876.86	16,314,149.91	17,679,642.33	174,409,669.10
二、累计折旧				
1. 年初余额	12,517,641.03	10,885,767.97	13,738,678.29	37,142,087.29
2. 本年增加金额	5,829,561.67	1,786,833.87	2,072,960.04	9,689,355.58
(1) 计提	5,829,561.67	1,786,833.87	2,072,960.04	9,689,355.58
3. 本年减少金额		2,274,756.00	96,649.30	2,371,405.30

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
(1) 处置或报废		2,274,756.00	96,649.30	2,371,405.30
4. 年末余额	18,347,202.70	10,397,845.84	15,714,989.03	44,460,037.57
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	122,068,674.16	5,916,304.07	1,964,653.30	129,949,631.53
2. 年初账面价值	7,376,749.34	3,225,714.52	3,318,845.07	13,921,308.93

(2) 本年无暂时闲置的固定资产

(3) 本年无通过经营租赁租出的固定资产

(4) 本年无未办妥产权证书的固定资产

13. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	6,207,480.08	6,207,480.08
(2) 本年增加金额	5,329,466.97	5,329,466.97
— 新增租赁	5,329,466.97	5,329,466.97
— 企业合并增加		
(3) 本年减少金额	8,238,065.02	8,238,065.02
— 转出至固定资产		
— 处置	8,238,065.02	8,238,065.02
(4) 年末余额	3,298,882.03	3,298,882.03
2. 累计折旧		
(1) 年初余额	2,717,769.87	2,717,769.87
(2) 本年增加金额	2,403,115.79	2,403,115.79
— 计提	2,403,115.79	2,403,115.79
(3) 本年减少金额	3,114,235.82	3,114,235.82
— 转出至固定资产		
— 处置	3,114,235.82	3,114,235.82
(4) 年末余额	2,006,649.84	2,006,649.84
3. 减值准备		
(1) 年初余额		

项目	房屋及建筑物	合计
(2) 本年增加金额		
一计提		
(3) 本年减少金额		
一转出至固定资产		
一处置		
(4) 年末余额		
4. 账面价值		
(1) 年末账面价值	1,292,232.19	1,292,232.19
(2) 年初账面价值	3,489,710.21	3,489,710.21

(2) 本年度使用权资产无减值情况。

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	7,201,804.00	10,348,280.68	17,550,084.68
2. 本年增加金额			
(1) 购置			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	7,201,804.00	10,348,280.68	17,550,084.68
二、累计摊销			
1. 年初余额	2,513,601.18	9,778,884.10	12,292,485.28
2. 本年增加金额	144,036.12	546,504.87	690,540.99
(1) 计提	144,036.12	546,504.87	690,540.99
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	2,657,637.30	10,325,388.97	12,983,026.27
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	4,544,166.70	22,891.71	4,567,058.41
2. 年初账面价值	4,688,202.82	569,396.58	5,257,599.40

(2) 年末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

15. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值				
城投汇智	1,613,722.13			1,613,722.13
小计	1,613,722.13			1,613,722.13
减值准备				
城投汇智	1,613,722.13			1,613,722.13
小计	1,613,722.13			1,613,722.13
合计				

16. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
装修工程及其他	9,216,280.79	981,910.36	3,218,431.40		6,979,759.75
合计	9,216,280.79	981,910.36	3,218,431.40		6,979,759.75

17. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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
坏账准备	200,100,146.72	29,913,102.24	142,473,676.92	21,340,155.01
可抵扣薪酬	37,765,994.21	5,664,899.13	56,807,772.33	8,521,165.84
可抵扣亏损	5,481,624.66	137,040.62	5,174,779.97	129,369.50
债权投资减值准备	13,000,000.00	1,950,000.00	13,000,000.00	1,950,000.00
长期股权投资减值准备	2,000,000.00	300,000.00	2,000,000.00	300,000.00
租赁负债	1,353,309.27	202,996.39	3,863,178.17	579,476.72
股份支付	5,705,919.66	855,887.95	12,347,300.85	1,852,095.12
交易性金融资产公允价值变动	87,720,796.67	13,158,119.50		
合计	353,127,791.19	52,182,045.83	235,666,708.24	34,672,262.19

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
交易性金融资产公允价值变动			1,530,279.66	226,004.83
使用权资产	1,292,232.19	193,834.84	3,489,710.21	523,456.53
合计	1,292,232.19	193,834.84	5,019,989.87	749,461.36

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产		52,182,045.83	226,004.83	34,446,257.36
递延所得税负债		193,834.84	226,004.83	523,456.53

18. 其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产采购款	374,521.62		374,521.62	37,160,712.62		37,160,712.62
其中:预付写字楼购置款				36,786,191.00		36,786,191.00
合计	374,521.62		374,521.62	37,160,712.62		37,160,712.62

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
外协服务费	88,297,395.03	96,327,613.11
图文制作费及其他	5,193,609.62	5,585,834.69
合计	93,491,004.65	101,913,447.80

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
单位一	3,770,663.37	主合同未结算
单位二	1,439,569.90	主合同未结算

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
单位三	2,479,989.15	主合同未结算
单位四	1,869,223.30	主合同未结算
单位五	1,925,047.17	未达付款节点
单位六	1,888,508.12	主合同未结算
单位七	1,871,725.43	主合同未结算
单位八	1,304,044.46	未达付款节点
单位九	1,236,622.64	主合同未结算
单位十	1,133,098.12	主合同未结算
单位十一	1,135,584.91	未达付款节点
单位十二	1,114,956.03	未达付款节点
单位十三	1,046,589.23	主合同未结算
单位十四	1,029,702.97	主合同未结算
单位十五	1,023,208.75	主合同未结算
合计	24,268,533.55	

20. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内	34,733.54	32,902.09
合计	34,733.54	32,902.09

21. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
1年以内	8,312,119.15	8,936,059.16
1-2年	2,852,034.60	6,164,503.14
2-3年	5,486,007.56	6,468,321.77
3年以上	12,550,379.40	9,652,047.09
合计	29,200,540.71	31,220,931.16

(2) 本年末无账龄超过1年的重要合同负债

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	113,527,616.65	140,285,284.46	185,158,413.75	68,654,487.36
离职后福利- 设定提存计划	25,647.20	6,563,448.70	6,581,250.82	7,845.08
辞退福利		389,799.30	389,799.30	
合计	113,553,263.85	147,238,532.46	192,129,463.87	68,662,332.44

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴 和补贴	113,431,620.35	124,883,302.77	169,689,274.71	68,625,648.41
(2) 职工福利费	11,234.00	7,812,748.76	7,814,548.76	9,434.00
(3) 社会保险费	15,792.40	4,805,405.33	4,808,361.78	12,835.95
其中: 医疗保险费	13,212.30	4,481,017.20	4,483,586.10	10,643.40
工伤保险费	248.70	75,527.41	75,564.73	211.38
生育保险费	2,331.40	248,860.72	249,210.95	1,981.17
(4) 住房公积金	68,969.90	2,644,330.78	2,706,731.68	6,569.00
(5) 工会经费和职工 教育经费		139,496.82	139,496.82	
合计	113,527,616.65	140,285,284.46	185,158,413.75	68,654,487.36

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	24,870.00	6,386,142.56	6,403,471.60	7,540.96
失业保险费	777.20	177,306.14	177,779.22	304.12
合计	25,647.20	6,563,448.70	6,581,250.82	7,845.08

23. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,690,911.59	2,200,702.49
城市维护建设税	785,335.26	929,634.71
教育费附加	280,920.45	384,095.59
企业所得税	4,508,573.61	17,566,894.33
个人所得税	946,663.50	871,180.47
其他	111,430.20	80,446.69
合计	9,323,834.61	22,032,954.28

24. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	315,689.95	193,171.16
其他应付款项	11,806,102.38	15,654,494.75
合计	12,121,792.33	15,847,665.91

24.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
股权激励限售股	315,689.95	193,171.16
合计	315,689.95	193,171.16

24.2 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

款项性质	年末余额	年初余额
保证金押金	2,765,698.19	2,236,266.03
员工报销代垫款等	2,837,907.55	2,757,095.68
股权激励投资款	6,202,496.64	10,661,133.04
合计	11,806,102.38	15,654,494.75

(2) 年末无账龄超过一年的重要其他应付款项。

25. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	1,080,805.65	2,387,506.82
一年内到期的应付债券		1,205,755.76
合计	1,080,805.65	3,593,262.58

26. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
尚未发生增值税纳税义务的销项税	30,329,136.10	27,729,171.22
合计	30,329,136.10	27,729,171.22

27. 应付债券

(1) 应付债券明细

项目	年末余额	年初余额
可转换公司债券		357,363,911.42
减:一年内到期的应付债券		1,205,755.76
合计		356,158,155.66

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期转股	本年赎回	期末余额
城市转债	100.00	2022/1/21	六年	460,000,000.00	356,158,155.66		189,099.41	-103,165,044.93	452,417,400.00	7,094,900.00	
合计				460,000,000.00	356,158,155.66		189,099.41	-103,165,044.93	452,417,400.00	7,094,900.00	

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕1180号”文同意注册,公司于2022年1月21日向不特定对象发行了460.00万张可转换公司债券,每份面值100元,发行总额46,000.00万元。本次发行的可转债公司债券的期限为自发行之日起6年,即2022年1月21日至2028年1月20日。票面利率为:第一年0.30%、第二年0.50%、第三年0.80%、第四年1.60%、第五年2.50%、第六年3.00%;采用每年付息次的付息方式,到期归还本金和最后一年利息。转股期自可转债发行结束之日(2022年1月27日)满六个月后的第一个交易日起至本次可转债到期日止(即2022年7月27日至2028年1月20日止)。初始转股价格为人民币21.18元/股。

2022年3月25日,公司召开了第二届董事会第十六次会议及第二届监事会第十五次会议,审议通过了《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》,经调整后,公司最终向110名激励对象授予973,380股限制性股票。根据可转换公司债券转股价格调整的相关规定,“城市转债”的转股价格由21.18元/股调整为21.10元/股。调整后的转股价格自2022年6月1日起生效。

公司于2022年5月17日召开2021年年度股东大会,审议通过了《关于2021年度利润分配预案的议案》。自分配方案披露至实施期间,公司股本总额因股权激励限制性股票授予登记而发生变化,由125,000,000股增加至125,973,380股。公司将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。经调整后,公司2021年年度权益分派方案为:以公司现有总股本125,973,380股为基数,向全体股东每10股派1.984546元人民币现金(含税),同时,以资本公积金向全体股东每10股转增1.984546股,共计转增24,999,996股。根据上述权益分派工作实施情况及可转换公司债券转股价格调整的相关规定,“城市转债”的转股价格由21.10元/股调整为17.44元/股。调整后的转股价格自2022年6月10日起生效。

2022年第三季度,共有4,317张“城市转债”完成转股,票面金额共计431,700元人民币,转股价格17.44元/股,合计转为24,741股“新城市”股票,2022年第四季度,共有560张“城市转债”完成转股,票面金额共计56,000元人民币,转股价格17.44元/股,合计转为3,208股“新城市”股票,2023年第一季度,共有110,351张“城市转债”完成转股,票面金额共计11,035,100元人民币,转股价格17.44元/股,合计转为632,715股“新城市”股票。

自2023年4月14日至2023年5月22日期间,公司股票已满足在任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价格不低于当期转股价格(17.44元/股)的130%。根据《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券募集说明书》的相关约定,已触发“城市转债”的有条件赎回条款。2023年7月5日为“城市转债”赎回日,公司将全额赎回截至赎回登记日(2023年7月4日)收市后在中国结算深圳分公司登记在册的“城市转债”。提前赎回完成后,“城市转债”将在深交所摘牌。

2023年第二季度,共有4,344,569张“城市转债”完成转股,票面金额共计434,456,900元人民币,转股价格17.44元/股,合计转为24,909,175股“新城市”股票。截至2023年7月4日,“城市转债”累计转股25,966,842股,收市后尚有70,949张未转股,公司赎回数量为70,949张,赎回价格为100.23元/张,共计支付赎回款7,111,218.27元。

2023年7月13日,公司发行的“城市转债”在深圳证券交易所摘牌。

28. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	279,457.01	1,447,878.78
减: 未确认融资费用	6,953.39	27,578.14
合计	272,503.62	1,420,300.64

29. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股 ^{注1}	送股	公积金转股 ^{注2}	其他 ^{注3}	小计	
股份总额	151,064,325.00	807,714.00		26,675,830.00	25,938,893.00	53,422,437.00	204,486,762.00

其他说明:

注1: 2023年4月, 公司2022年限制性股票激励计划首次授予部分第二类限制性股票第一个归属期规定的归属条件已经成就, 以8.67元/股的授予价格向101名激励对象授予限制性股票871,246份, 收到投资款7,553,702.82元, 其中: 计入股本871,246元, 溢价部分计入资本公积7,074,473.78元。2023年10月, 公司2022年限制性股票激励计划预留授予部分第二类限制性股票第一个归属期规定的归属条件已经成就, 以7.32元/股的授予价格向5名激励对象授予限制性股票62,028份, 收到投资款454,044.96元, 其中: 计入股本62,028元, 溢价部分计入资本公积392,016.96元。本年度回购注销已获授但尚未解除限售的第一类限制性股票125,560份, 其中: 冲减股本125,560元, 溢价部分冲减资本公积983,954.30元。合计增加807,714股。详见附注十四、股份支付。

注2: 公司2023年5月19日召开的2022年年度股东大会审议通过了2022年年度利润分配方案: 以2022年12月31日公司总股本151,064,325股为基数, 向全体股东每10股派2.5元人民币现金, 同时, 以资本公积金向全体股东每10股转增1.50股。自2022年12月31日至实施期间, 公司完成回购注销2022年限制性股票激励计划部分已获授但尚未解除限售的第一类限制性股票, 公司总股本减少35,594股, 同时, 首次授予第二类限制性股票第一个归属期归属股份上市流通, 公司总股本增加871,246股。另外, 因可转换公司债券

转股,公司总股本由 151,064,325 股增加至 177,838,870 股。公司将按照每股分配比例不变的原则,相应调整现金分红总额以及资本公积金转增股本总额。经调整后,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1.5 股。公积金转增后增加 26,675,830 股。

注 3: 详见本附注六、27. 应付债券。

30. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况详见本附注六、27。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本年增加		本年减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券	4,595,123.00	112,565,072.07			4,595,123.00	112,565,072.07		

其他说明:

截至 2023 年 7 月 4 日,“城市转债”累计转股 25,966,842 股,收市后尚有 70,949 张未转股,公司赎回数量为 70,949 张。2023 年 7 月 13 日,公司发行的“城市转债”在深圳证券交易所摘牌。详见本附注六、27. 应付债券。

31. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价 ^{注1}	512,956,116.42	462,321,551.33	27,659,912.26	947,617,755.49
其他资本公积 ^{注2}	15,433,180.85	1,584,402.15	8,654,627.63	8,362,955.37
合计	528,389,297.27	463,905,953.48	36,314,539.89	955,980,710.86

其他说明:

注1: 股本溢价增加系公司实施股权激励吸收的投资款溢价和公司可转换债券转股增加的股本溢价, 分别详见本附注六、29. 股本和本附注六、27. 应付债券。股本溢价减少系公司年度利润分配方案以公积金转增股本和回购注销已获授但尚未解除限售的第一类限制性股票的溢价部分, 详见本附注六、29. 股本。

注2: 其他资本公积变动系公司实施股权激励产生的股份支付, 详见附注十四、股份支付。

32. 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
限制性股票回购义务	10,670,063.50	73,696.27	4,541,263.11	6,202,496.66
合计	10,670,063.50	73,696.27	4,541,263.11	6,202,496.66

其他说明:

2023年6月公司限制性股票激励计划首次授予部分第一类限制性股票第一个归属期间行权完成, 达到解锁条件行权部分冲减确认的回购义务3,237,161.25元, 未达到解锁条件未能行权部分公司履行回购义务支付794,991.30元。2023年10月公司限制性股票激励计划预留授予部分第一类限制性股票第一个归属期间行权完成, 达到解锁条件行权部分冲减确认的回购义务194,587.56元。2023年度由于股票激励对象离职履行回购义务支付314,523.00元。根据现金股利实际情况增加回购义务73,696.27元。详见本附注六、29. 股本。

33. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	55,369,120.55			55,369,120.55
合计	55,369,120.55			55,369,120.55

34. 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年年末未分配利润	343,837,668.18	314,149,177.60
调整后年初未分配利润	343,837,668.18	314,149,177.60
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-52,362,052.56	61,000,326.38
减: 提取法定盈余公积		6,320,825.12
应付普通股股利	44,406,218.62	24,991,010.68
本年年末余额	247,069,397.00	343,837,668.18

35. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	284,846,595.75	162,908,028.27	458,320,289.50	284,823,529.85
其他业务	7,452,771.09	4,867,232.38	6,844,797.18	5,203,066.00
合计	292,299,366.84	167,775,260.65	465,165,086.68	290,026,595.85

(2) 合同产生的收入的情况

合同分类	本年发生额
合同类型	
其中: 国土空间规划(城乡规划)类	174,666,301.99
工程设计类	87,099,226.87
工程咨询类等	23,081,066.89
合计	284,846,595.75
按经营地区分类	
其中: 华南地区	244,794,712.27
华东地区	18,920,730.84
华中地区	10,297,992.39
西南地区	3,071,014.15
其他地区	7,762,146.10
合计	284,846,595.75

36. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	579,660.78	1,078,482.26

项目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	412,770.36	768,716.69
房产税	1,403,944.38	560,293.94
印花税	141,632.35	146,884.75
车船税	18,744.68	6,649.68
土地使用税	10,477.23	9,539.88
合计	2,567,229.78	2,570,567.20

37. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	997,507.71	1,121,330.37
办公费	1,214,041.85	2,703,496.44
差旅费	3,039,213.12	3,278,879.58
业务招待费	2,173,026.06	2,218,858.03
车辆运行费	128,665.30	257,613.42
咨询服务费	9,720.00	13,740.00
其他	179,501.00	67,400.00
合计	7,741,675.04	9,661,317.84

38. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	23,339,479.45	27,681,560.13
办公费	3,243,204.44	3,760,581.11
差旅费	3,517,789.82	2,317,843.41
租赁及水电费	613,995.56	1,854,188.50
折旧及摊销	5,796,282.75	6,201,278.65
汽车费	617,075.26	1,016,537.90
中介机构服务咨询费	1,139,346.42	1,416,345.37
股份支付	219,948.00	980,240.23
辞退福利	216,182.64	1,874,895.52
其他	4,290,727.64	1,634,984.21
合计	42,994,031.98	48,738,455.03

39. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	11,949,262.21	14,716,291.43
折旧与摊销费	1,323,460.59	1,635,143.49
股份支付	229,902.21	783,454.77

项目	本年发生额	上年发生额
其他		186,407.76
合计	13,502,625.01	17,321,297.45

40. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	11,338,685.71	20,606,139.43
其中：租赁负债利息费用	192,722.10	201,385.48
减：利息收入	29,122,218.62	20,576,741.45
加：银行手续费等	67,192.45	59,285.50
合计	-17,716,340.46	88,683.48

41. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	3,258,389.27	1,009,134.41
进项税加计抵减	402,941.35	466,723.96
代扣个人所得税手续费返还	259,118.88	680,612.63
其他	217,100.00	5,949.87
合计	4,137,549.50	2,162,420.87

42. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,254,747.97	12,776,952.83

43. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-89,222,779.43	595,042.24

44. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	-81,350.00	26,280.00
应收账款坏账损失	-39,015,832.94	-26,998,720.45
其他应收款坏账损失	-171,685.52	143,427.99
合计	-39,268,868.46	-26,829,012.46

45. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-25,158,239.87	-15,778,475.54
合计	-25,158,239.87	-15,778,475.54

46. 资产处置收益(损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益			
其中:固定资产处置收益	383,018.63	-2,762.28	383,018.63

47. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	2,984,569.40	2,636.51	2,984,569.40

48. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
公益性捐赠支出		120,500.00	
其他	716,755.17	57,223.66	716,755.17
合计	716,755.17	177,723.66	716,755.17

49. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	6,205,091.61	24,563,076.36
递延所得税费用	-17,917,696.39	-15,544,326.19
合计	-11,712,604.78	9,018,750.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-64,171,872.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,625,780.89
子公司适用不同税率的影响	50,614.26
调整以前期间所得税的影响	-263,560.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	151,515.98
税法规定的额外可扣除费用	-2,025,393.75

项目	本年发生额
所得税费用	-11,712,604.78

50. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	29,122,218.62	20,576,741.45
政府补助	3,258,389.27	1,009,134.41
押金及保证金	3,686,525.88	4,943,361.60
备用金及代垫款	4,400,956.31	6,323,701.57
其他	6,510,648.82	1,159,536.83
合计	46,978,738.90	34,012,475.86

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	17,599,727.81	19,287,655.59
银行手续费	67,192.45	59,285.50
备用金及代垫款	4,366,529.59	6,233,542.84
押金及保证金	2,574,749.00	5,218,584.66
其他	591,994.83	30,053.33
合计	25,200,193.68	30,829,121.92

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
赎回结构性存款及其他理财产品	730,600,000.00	1,789,440,000.00
赎回风险投资产品	73,500,000.00	
理财产品收益	7,281,324.86	12,776,952.83
合计	811,381,324.86	1,802,216,952.83

2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买结构性存款及其他理财产品	421,580,000.00	2,015,998,279.99
购买风险投资产品	177,758,000.00	

项目	本年发生额	上年发生额
购买固定资产	96,496,271.28	40,717,407.75
合计	695,834,271.28	2,056,715,687.74

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
可转债发行费用	150,000.00	923,000.00
租赁费用	2,630,204.05	2,411,092.93
可转债赎回	7,111,573.83	
退股权激励款	1,120,334.98	
合计	11,012,112.86	3,334,092.93

2) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付债券	356,158,155.66			5,202,905.69	350,955,249.97	
租赁负债及一年内到期的租赁负债	3,807,807.46		5,330,199.23	2,527,845.45	5,256,851.97	1,353,309.27
合计	359,965,963.12		5,330,199.23	7,730,751.14	356,212,101.94	1,353,309.27

51. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-52,459,267.81	60,488,498.17
加: 资产减值损失	25,158,239.87	15,778,475.54
信用减值损失	39,268,868.46	26,829,012.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,689,355.58	4,906,832.31
投资性房地产折旧	1,939,090.68	1,993,834.84
使用权资产折旧	2,403,115.79	1,938,586.32
无形资产摊销	690,540.99	1,443,429.58
长期待摊费用摊销	3,218,431.40	3,833,244.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-383,018.63	2,762.28
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	89,222,779.43	-595,042.24
财务费用(收益以“-”填列)	11,338,685.71	20,606,139.43
投资损失(收益以“-”填列)	-7,254,747.97	-12,776,952.83
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-18,259,245.00	-15,544,326.19
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	193,834.84	
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-47,918,372.42	-155,815,100.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-58,256,845.39	74,414,991.53
其他	1,582,820.41	12,866,821.09
经营活动产生的现金流量净额	174,265.94	40,371,206.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	852,493,616.66	785,293,457.50
减: 现金的年初余额	785,293,457.50	564,046,544.68
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	67,200,159.16	221,246,912.82

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	852,493,616.66	785,293,457.50
其中: 库存现金	849,985.00	712,741.67
可随时用于支付的银行存款	851,642,761.69	784,578,023.60
可随时用于支付的其他货币资金	869.97	2,692.23
年末现金和现金等价物余额	852,493,616.66	785,293,457.50
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		

52. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	4,293,403.79	受限货币资金系为履约保证金, 详见本附注六、1. 货币资金
合计	4,293,403.79	

53. 租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	192,722.12	201,385.48
与租赁相关的总现金流出	2,630,204.05	2,411,092.93

七、 研发支出

本报告期,公司研发支出均费用化,详见附注六、39 研发费用。

八、 合并范围的变更

公司本期未发生合并范围的变化。

九、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	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	
物业管理	100 万元	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		设立
城投汇智	1000 万元	深圳市	深圳市	咨询设计	100.00		非同一控制下企业合并
壹城源创	500 万元	深圳市	深圳市	咨询设计	70.00		设立

十、 政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
研发补助	27,000.00	其他收益	27,000.00
专项扶持及发展资金	1,883,866.67	其他收益	1,883,866.67
稳岗补贴	20,239.31	其他收益	20,239.31
其他	1,327,283.29	其他收益	1,327,283.29
合计	3,258,389.27		3,258,389.27

(2) 年末无按应收金额确认的政府补助。

(3) 年末无涉及政府补助的负债项目。

(4) 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	3,258,389.27	1,009,134.41
合计	3,258,389.27	1,009,134.41

十一、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

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

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司无面临的利率风险、利率风险和其他价格风险。

(2) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前,本公司会对新客户的信用风险进行评估,包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明(当此信息可获取时)。公司对每一客户均设置了赊销限额,该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动风险

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。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

2. 金融资产转移

(1) 转移方式分类

无。

(2) 因转移而终止确认的金融资产

无。

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

无。

十二、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		212,017,203.33		212,017,203.33
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		212,017,203.33		212,017,203.33
(1) 其他		212,017,203.33		212,017,203.33
持续以公允价值计量的资产总额		212,017,203.33		212,017,203.33

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产的公允价值是按照可取得的市场信息、市场价值参数和相应期权估值模型来确定。

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

应收款项融资为银行承兑汇票,由于其期限较短且风险较低,票面金额与公允价值接近,故采用票面金额作为公允价值。

4. 本年度,上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间未发生转换。

十三、 关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳市远思实业有限责任公司	深圳市	投资	128,000,000.00	33.03	33.03

本公司最终控制方是:张春杰及张汉荫

(2) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注九“在其他主体中的权益”。

（3）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
望远科技	本公司直接持股 5%以上股东
远方实业	本公司直接持股 5%以上股东
张春杰	实际控制人、董事长
张汉荫	实际控制人、控股股东远思实业的总经理
宋波	董事、总经理
肖靖宇	董事、副总经理、第二届董事会秘书
易红梅	副总经理、董事会秘书、第二届财务总监
刘鲁鱼	独立董事
王文若	独立董事
孟丹	监事会主席
黄皓	监事
李岩	职工代表监事
张婷	财务总监
深圳华邑大成实业有限公司	实际控制人张春杰控制的公司
深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司	实际控制人张春杰控制的公司
山东壹丰建筑科技有限责任公司	实际控制人张春杰的兄弟张春原控制的公司
四川顺合建设工程有限公司	董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司
珠海市新宝田生物科技有限公司	董事、副总经理、第二届董事会秘书肖靖宇配偶的姐妹吕美慧控制的公司
三得行（深圳）实业有限公司	监事孟丹控制的公司
孟知（深圳）文化科技有限公司	监事孟丹控制的公司
深圳市皓悦诚科技有限公司	监事黄皓担任董事、总经理的公司

2. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

（3）关联租赁情况

无。

（4）关联担保情况

无。

(5) 关联方资金拆借

无。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	6,530,078.99	8,364,001.16

3. 关联方应收应付余额

无。

十四、 股份支付

1. 股份支付总体情况

授予对象类别	本年授予		本年行权		本年解锁		本年失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
设计人员			770,154	6,634,577	330,054	2,843,286	421,053	3,512,296
管理人员			78,951	684,505	33,834	293,341	2,364	19,443
研发人员			84,169	688,666	36,070	295,122	14,221	115,355
合计			933,274	8,007,748	399,958	3,431,749	437,638	3,647,094

公司于2022年3月25日召开了第二届董事会第十六次会议和第二届监事会第十五次会议,审议通过了《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。其中:同意以2022年3月25日为公司本次激励计划的首次授予日,以10.59元/股的授予价格向符合授予条件的121名激励对象授予326.90万股限制性股票,其中第一类限制性股票为98.07万股(在本激励计划授予日确定后的实际认购过程中,最终完成授予登记的人数为110人,实际授予登记的限制性股票数量为97.3380万股),第二类限制性股票为228.83万股(因11名激励对象因个人原因自愿放弃认购限制性股票权益,第二类限制性股票数量调整为227.122万股)。(注:上述股数,未经2021年权益分派调整。)

公司于2022年10月14日,召开了第二届董事会第二十一次会议、第二届监事会第十八次会议,审议通过了《关于调整公司<2022年限制性股票激励计划>相关事项的议案》《关于向激励对象授予预留部分限制性股票的议案》。其中:同意以2022年10月14日为公司2022年限制性股票激励计划的预留授予日,以8.67元/股的授予价格向符合授予条件的6名激励对象授予25.50万股限制性股票,其中第一类限制性股票

7.65万股(其中1名激励对象因个人原因自愿放弃认购限制性股票权益,实际授予登记的限制性股票数量为6.30万股),第二类限制性股票17.85万股(因1名激励对象因个人原因自愿放弃认购限制性股票权益,实际授予登记的限制性股票数量为14.70万股)。

年末发行在外的股票期权或其他权益工具

授予对象类别	年末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限
设计人员、管理人员、研发人员	第一类限制性股票首次授予的授予价格为10.59元/股,第二类限制性股票首次授予的授予价格(调整后)为7.32元/股。	1年3个月
设计人员、管理人员、研发人员	第一类限制性股票预留授予的授予价格为8.67元/股,第二类限制性股票预留授予的授予价格(调整后)为7.32元/股。	1年10个月

年末无发行在外的股票期权。

2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
授予日权益工具公允价值的确定方法	1、第一类限制性股票:采用授予日公司股票收盘价格减去授予员工的价格。 2、第二类限制性股票:按照布莱克-斯科尔斯期权定价模型(B-S模型)计算确定
对可行权权益工具数量的确定依据	限售期/等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可解除限售/归属职工人数变动、公司业绩条件及激励对象个人绩效考核评定情况等后续信息做出最佳估计,修正预计解除限售/归属的权益工具数量
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	13,375,788.83
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,028,487.98

3. 以现金结算的股份支付情况

无。

4. 股份支付的修改、终止情况

无

十五、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

深圳市壹城源创建筑设计有限公司(以下简称“壹城源创”)系由本公司和王峥共同出资组建的有限责任公司,法定代表人为黄皓,于2021年02月03日取得深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91440300MA5GLMBT2U的法人营业执照。壹城源创注册资本500万元,本公司认缴出资350万元。截止2023年12月31日,本公司尚未对壹城源创履行出资义务。

2. 或有事项

截止2023年12月31日,本公司无需要披露的重要或有事项。

十六、 资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

1) 行政处罚

2022年4月24日,深圳市龙岗区规划土地监察局出具《行政处罚决定书》(深龙规土监[2021](龙城)罚字第026号),认定公司未经批准在新城市大厦内部部分楼层加建建筑物的行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定,依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及《深圳市自然资源行政处罚自由裁量权实施标准》序号12“责令停止建设,限期拆除”的规定,自收到行政处罚判决书之日起六个月内自行拆除违法加建的建筑物,建筑面积共6,895.94平方米。

2022年6月23日,公司向龙岗区人民政府提交相关资料申请行政复议,希望新城市大厦部分面积通过补办手续方式合法使用。

深圳市龙岗区人民政府于2022年8月19日作出的《行政复议决定书》(深龙府行复[2022]318号),复议决定维持原行政处罚不变。

公司对该复议决定不服,向深圳市盐田区人民法院要求判决撤销深圳市龙岗区人民政府《行政复议决定书》(深龙府行复[2022]318号)和深圳市龙岗区规划土地监察局《行政处罚决定书》深龙规土监[2021](龙城)罚字第026号。深圳市盐田区人民法院于2022年9月7日立案,并于2022年9月13日向公司出具了《受理案件通知书》(2022)粤0308行初2614号。

广东省深圳市盐田区人民法院于2023年3月17日作出的《行政判决书》((2022)粤0308行初2614号),驳回原告深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司全部诉讼请求。公司对该判决不服,并向上级法院提起上诉。2023年5月6日公司向广东省深圳市中级人民法院申请撤回上诉及起诉。

公司已按照《行政处罚决定书》对违法加建的建筑物进行部分拆除。截至报告报出日该项工作尚未整改完毕。

2. 利润分配情况

于2024年4月25日，召开第三届董事会第七次会议及第三届监事会第七次会议，分别审议通过了《关于2023年度利润分配预案的议案》。根据公司实际经营情况，并结合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》等有关规定，综合考虑公司实际经营及未来发展情况，为提高公司财务稳健性，保障公司生产经营的正常运行和全体股东的长远利益，公司拟定2023年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需经2023年年度股东大会审议批准后方可实施，存在不确定性。

十七、 其他重要事项

截至2023年12月31日止，公司不存在需披露的其他重要事项。

十八、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		500,000.00
商业承兑汇票	2,312,200.00	185,200.00
小计	2,312,200.00	685,200.00
减：坏账准备	115,610.00	34,260.00
合计	2,196,590.00	650,940.00

(2) 年末无用于质押的应收票据

(3) 年末无背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 年末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	82,154,172.84	157,436,298.68
1至2年(含2年)	111,334,401.37	58,402,796.84

账龄	年末余额	年初余额
2至3年(含3年)	49,971,690.49	37,435,656.33
3至4年(含4年)	35,421,079.91	43,136,564.64
4至5年(含5年)	34,531,401.02	23,970,251.12
5年以上	49,694,994.62	28,901,498.92
小计	363,107,740.25	349,283,066.53
减:坏账准备	129,147,192.27	94,588,773.65
合计	233,960,547.98	254,694,292.88

年末账龄超过三年的单项金额重大的应收账款:

名称	年末余额			
	账面余额	超过3年账龄的金额	应收账款坏账准备年末余额	未收回原因
单位一	8,564,000.00	8,564,000.00	4,324,000.00	等待项目结算
单位二	11,049,025.34	5,622,114.14	5,460,282.36	等待项目结算
单位三	13,383,974.00	4,833,773.00	3,230,538.40	等待项目结算
单位四	5,211,800.00	4,572,500.00	3,802,630.00	等待项目结算
单位五	3,488,092.00	3,198,933.88	2,895,314.38	等待项目结算
单位六	3,099,638.80	2,547,218.80	1,626,673.64	等待项目结算
单位七	1,940,493.00	1,940,493.00	1,850,493.00	等待项目结算
单位八	10,096,310.00	1,911,087.50	2,406,208.65	等待项目结算
单位九	2,966,567.15	1,882,172.00	1,751,797.12	等待项目结算
单位十	1,636,417.60	1,636,417.60	1,428,404.94	等待项目结算
单位十一	2,017,402.00	1,596,902.00	1,035,901.00	等待项目结算
单位十二	1,583,960.00	1,583,960.00	1,284,768.00	等待项目结算
单位十三	1,467,110.00	1,457,110.00	1,458,110.00	等待项目结算
单位十四	1,418,837.27	1,418,837.27	1,376,965.00	等待项目结算
单位十五	1,478,000.00	1,287,000.00	1,306,100.00	等待项目结算
单位十六	9,583,606.00	1,236,804.00	2,364,161.00	等待项目结算
单位十七	1,190,110.00	1,190,110.00	1,160,988.29	等待项目结算
单位十八	1,207,071.00	1,109,571.00	1,022,713.50	等待项目结算
单位十九	1,068,424.00	1,068,424.00	1,013,671.40	等待项目结算
单位二十	1,030,642.50	1,030,642.50	1,030,642.50	等待项目结算
单位二十一	1,025,000.00	1,025,000.00	1,025,000.00	等待项目结算
单位二十二	1,480,000.00	1,000,000.00	1,123,034.00	等待项目结算
合计	85,986,480.66	51,713,070.69	43,978,397.18	

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	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	2,399,750.00	0.66	2,399,750.00	100.00						
按组合计提坏账准备	360,707,990.25	99.34	126,747,442.27	35.14	233,960,547.98	349,283,066.53	100.00	94,588,773.65	27.08	254,694,292.88
其中:										
组合一	342,278,573.29	94.27	115,764,342.46	33.82	226,514,230.83	349,283,066.53	100.00	94,588,773.65	27.08	254,694,292.88
组合二	18,053,139.26	4.97	10,983,099.81	60.84	7,070,039.45					
合并内关联方	376,277.70	0.10			376,277.70					
合计	363,107,740.25	100.00	129,147,192.27	35.57	233,960,547.98	349,283,066.53	100.00	94,588,773.65	27.08	254,694,292.88

1) 年末按单项计提坏账准备情况：

个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻，公司按100%计提减值准备，账面余额2,399,750.00元，坏账准备2,399,750.00元。

2) 按组合计提坏账准备：

组合一计提项目：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	79,638,162.94	3,981,908.31	5.00
1至2年	106,577,241.71	10,657,724.17	10.00
2至3年	46,033,167.55	13,809,950.27	30.00
3至4年	33,343,002.31	16,671,501.16	50.00
4至5年	30,218,701.16	24,174,960.93	80.00
5年以上	46,468,297.62	46,468,297.62	100.00
合计	342,278,573.29	115,764,342.46	

组合二计提项目：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,839,732.20	463,980.46	25.22
1至2年	4,195,159.66	1,607,165.67	38.31
2至3年	3,676,597.94	1,787,929.58	48.63
3至4年	1,127,202.60	656,482.79	58.24
4至5年	3,987,749.86	3,240,844.31	81.27
5年以上	3,226,697.00	3,226,697.00	100.00
合计	18,053,139.26	10,983,099.81	

基于当前的经济状况，房地产行业风险较高，本年公司对民营房地产形成的应收款项单独划分组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征单独进行减值测试，计提坏账准备。

(3) 本年计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款 坏账准备	94,588,773.65	38,758,401.21		4,199,982.59		129,147,192.27
合计	94,588,773.65	38,758,401.21		4,199,982.59		129,147,192.27

本年坏账准备无收回或转回金额重要的情况。

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,199,982.59
合计	4,199,982.59

(1) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例(%)	应收账款和合同资产坏账准备年末余额
单位1	13,248,768.75	11,096,888.90	24,345,657.65	3.99	3,590,044.30
单位2	13,383,974.00	5,110,007.75	18,493,981.75	3.03	3,563,150.69
单位3	8,044,969.40	7,616,487.80	15,661,457.20	2.56	2,082,041.19
单位4	11,049,025.34	2,313,072.19	13,362,097.53	2.19	6,024,264.72
单位5	5,211,800.00	5,956,530.00	11,168,330.00	1.83	5,532,152.00
合计	50,938,537.49	32,092,986.64	83,031,524.13	13.60	20,791,652.90

3. 应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
应收票据		210,000.00
合计		210,000.00

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,627,211.26	5,423,112.25
合计	2,627,211.26	5,423,112.25

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金及代垫款项	921,323.48	954,768.95

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金和保证金	2,372,147.28	2,956,604.00
其他往来	534,017.88	597,151.86
合并关联方往来		1,945,464.22
合计	3,827,488.64	6,453,989.03

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2023年1月1日余额	1,030,876.78			1,030,876.78
2023年1月1日其他应 收款账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	169,400.60			169,400.60
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,200,277.38			1,200,277.38

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内	1,541,904.74
1至2年	598,170.21
2至3年	588,556.20
3至4年	334,182.00
4至5年	224,841.09
5年以上	539,834.40
合计	3,827,488.64

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	1,030,876.78	169,400.60				1,200,277.38
合计	1,030,876.78	169,400.60				1,200,277.38

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	押金和保证金	254,400.00	2-3年	6.65%	76,320.00
单位2	押金和保证金	210,000.00	1年以内	5.49%	10,500.00
单位3	往来款	197,585.53	1-2年	5.16%	19,758.55
单位4	押金和保证金	150,000.00	1年以内	3.92%	7,500.00
单位5	押金和保证金	150,000.00	5年以上	3.92%	150,000.00
合计		961,985.53		25.13%	236,737.28

5. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,885,802.81		5,885,802.81	5,885,802.81		5,885,802.81
其他投资	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00	
合计	7,885,802.81	2,000,000.00	5,885,802.81	7,885,802.81	2,000,000.00	5,885,802.81

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
物业管理	1,000,000.00			1,000,000.00		
城投汇智	4,885,802.81			4,885,802.81		
合计	5,885,802.81			5,885,802.81		

(2) 其他投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

相链科技	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
合计	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00

6. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	284,292,350.47	162,787,063.35	457,052,441.48	282,748,743.12
其他业务	6,032,914.87	3,468,355.23	5,694,949.71	3,428,784.83
合计	290,325,265.34	166,255,418.58	462,747,391.19	286,177,527.95

(2) 合同产生的收入的情况

合同分类	本年金额
合同类型	
其中：国土空间规划（城乡规划）类	174,666,301.99
工程设计类	87,099,226.87
工程咨询类等	22,526,821.61
合计	284,292,350.47
按经营地区分类	
其中：华南地区	244,240,466.99
华东地区	18,920,730.84
华中地区	10,297,992.39
西南地区	3,071,014.15
其他地区	7,762,146.10
合计	284,292,350.47

7. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,253,293.46	12,754,361.04

十九、 财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	383,018.63	
计入当期损益的政府补助，但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	4,137,549.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-81,968,031.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,267,814.23	
小计	-75,179,649.10	
所得税影响额	11,277,185.60	
少数股东权益影响额（税后）	92.44	
合计	-63,902,371.05	

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（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.98	-0.2766	-0.2766
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88	0.0589	0.0589

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

二〇二四年四月二十五日