

深圳市安居集团有限公司公司债券年度报告  
(2023 年)

2024 年 04 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

非标审计意见提示：

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）提醒财务报表使用者关注，深圳市安居集团有限公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

依照相关法律规定，公司提出了撤销仲裁裁决申请。公司已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。截至本报告日，申请撤销仲裁裁决案件正在进行中，该事项不影响已发表的审计意见。

请投资者关注相关风险。

## 重大风险提示

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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	14
一、公司债券基本信息	14
二、公司债券募集资金使用和整改情况	20
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	23
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	23
五、增信措施情况	24
六、中介机构情况	24
第三节 重大事项	25
一、审计情况	25
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	25
三、合并报表范围变化情况	26
四、资产情况	26
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	28
六、负债情况	29
七、重要子公司或参股公司情况	31
八、报告期内亏损情况	31
九、对外担保情况	32
十、重大未决诉讼情况	32
十一、绿色债券专项信息披露	32
十二、信息披露事务管理制度变更情况	32
第四节 向普通投资者披露的信息	33
第五节 财务报告	34
一、财务报表	34
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	56
第七节 备查文件	57
附件一、发行人财务报告	59

## 释义

释义项	指	释义内容
22 深安居	指	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
23 深安 03	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
23 深安 02	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
22 深安 02	指	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（保障性租赁住房）（第二期）
23 深安 01	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	指《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（保障性租赁住房）（第二期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

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

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市安居集团有限公司
中文简称	深圳安居集团
外文名称（如有）	Shenzhen Public Housing Group Co., Ltd
外文名称缩写（如有）	SZPH
法定代表人	赵宏伟
注册资本（万元）	10,000,000
实缴资本（万元）	10,000,000
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F (27 楼-29 楼)
办公地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
邮政编码	518000
公司网址（如有）	<a href="https://www.szrcaj.com">https://www.szrcaj.com</a>
电子信箱	<a href="mailto:hushangs@szrcaj.com">hushangs@szrcaj.com</a>

### 二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	朱大华
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	副总经理
联系地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 61F
电话	0755-83080124
传真	0755-83080124

电子信箱	A20200021@szrcaj.com
------	----------------------

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

#### (一) 报告期末控股股东、实际控制人

##### 1. 控股股东基本信息

币种：人民币

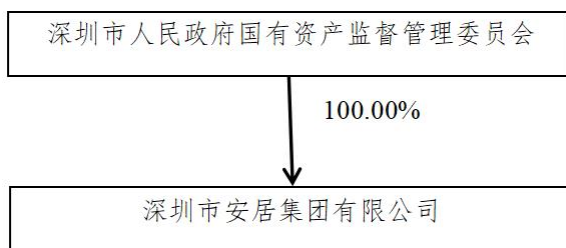
名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 04 月 02 日
注册资本（万元）	-
主要业务	国有资产监督管理
资产规模（万元）	-
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

##### 2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 04 月 02 日
注册资本（万元）	-
主要业务	国有资产监督管理
资产规模（万元）	-
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
赵宏伟	董事长、党委书记、法定代表人	董事
唐绍杰	董事、党委副书记、总经理	董事、高级管理人员
李安	董事、党委副书记	董事
魏捍平	董事	董事
汤卫忠	董事、财务总监	董事
左雄	党委委员、纪委书记、监事会主席	监事
肖杰安	监事	监事
包四明	职工监事	监事
李彦杰	职工监事	监事
张放	副总经理	高级管理人员
朱大华	副总经理	高级管理人员
李东宁	副总经理	高级管理人员
周柏新	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
高建柏	董事	董事	离任	2023年07月01日	否	



张瑞理	董事	董事	离任	2023 年 12 月 01 日	否	
王志楷	高级管理人员	副总经理	离任	2023 年 09 月 01 日	否	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 18.75%。

## 五、公司独立性情况

本公司的控股股东和实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。本公司具有独立的法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，本公司在资产、人员、机构、财务、业务等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 0 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 538,971.43 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	服务收入	1,739,733.94	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租金收入及服务收入	44,739,495.96	-
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	租赁费和管理费	8,519,391.17	25,584,770.99
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租赁费和管理费	653,280.68	36,755,559.53
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	服务运营费用	5,754,254.57	387,829.63

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、关键管理人员报酬：无
- 8、其他关联交易：无

## 六、公司合规性情况

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

## 七、公司业务及经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1. 公司业务范围及主营业务情况

公司的经营范围为：一般经营项目是：公司经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。公司主营业务为公共住房的投资和运营，根据住房制度改革意见，公司通过政府供地建设、棚户区改造、机关企事业单位合作等六类十五种渠道筹建房源；运营管理的公共住房有租有售，未来主营业务收入主要来自于公共住房租赁、销售和公共住房配套商业的租赁。

#### （1）租赁业务板块

公司目前营业收入主要来自于房屋出租租金收入，其中一部分为市保障性住房商业配套设施租金收入，一部分为人才住房租金收入。其中，人才住房租金收入分为规模化租赁房源的收入和社会购买、城市更新配建购买房源的收入。随着在建项目的陆续完工，公司自建人才住房项目的收入占比将会提升，其中出租型自建人才房项目通过收取租金获得收入，未来可售型人才房项目通过定向销售取得房地产销

售收入。此外，为维持公司可持续性发展，公司日后会围绕人才住房物业开展配套的服务，取得物业服务收入。

## （2）服务业务及其他业务板块

公司服务业主要包括租赁运营服务、物业管理服务及棚改业务服务等，其他业务主要系项目代建服务，目前对公司营业总收入贡献较小。租赁运营服务主要由公司的全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司进行运作，通过对租赁房源进行运营管理向房源的持有者收取一定金额的服务费，公司内部各公司的房源委托该公司运营管理时，商业部分按租金收入的 8%收取管理费，人才住房部分按照每月每平方米 2.3 元的标准收取服务费（根据项目所在的行政区域会有一些的下浮），同时，租赁运营公司还不断拓展市场化租赁业务服务，对拥有租赁房源的企事业单位提供运营服务或通过合作的模式提升企业的盈利能力。物业管理服务主要是对人才住房小区进行全方位的管理，主要是以合营企业深圳市万科安居物业服务有限公司为主体进行运作。棚改业务服务主要是指在棚改项目的前期向委托方提供向业主征求意见服务、拆迁谈判等服务，在项目完成后协助回迁房产权的办理等服务，该部分业务主要由公司的安居棚改服务公司承担。项目代建服务主要是指政府将相关项目委托给发包人进行建设管理，项目投资由政府承担，视情况给予代建人一定的服务费，目前公司代建的项目都是以零代建费的模式，但个别项目在项目完工后会根据管理的情况给予一定的奖励费用。

## 2. 公司业务发展目标

以服务人才多元化、多样性需求，让人才居住更美好为宗旨，全力推动集团核心竞争力由政策资源型向“资源+创新+能力”复合型转型升级。以规模化自有物业长期运营为基础，力争至 2025 年实现专业化经营、特色化道路、精细化管理、创新型发展的战略总目标。

## 3. 所在行业状况

随着流动人口日益增多、房价攀升等给社会经济带来的问题愈加明显，建立合理的住宅租赁市场成为迫切的任务。建立购租并举的住房制度自 2015 年被首次提出，作为房地产长效机制的重要组成部分，租赁住房市场每一步发展都受到极大关注。尤其自 2017 年九部委联合发文并选取 12 个城市开展住房租赁市场试点后，整体推动了住房租赁市场发展进入大幅提速的快车道。据公开数据统计，2018 年

我国租房人口已突破 2 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达 2.19 万亿，2019 年租房人口增长至 2.22 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达到 2.38 万亿，较 2018 年增长 8.68%。预计到 2025 年，租金总量将首次超过 3 万亿元，租赁人口增至 2.52 亿人。到 2030 年，租金总量将达到 4.6 万亿元，将有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。

#### 4. 公司所处行业地位及面临的主要竞争情况

##### (1) 公司所处行业地位

发行人作为深圳市人才住房专营机构，统筹负责全市人才住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。深圳市政府对发行人给予很大政策及财政支持，无论是资金规模还是承担的任务，安居集团将在深圳市人才安居建设运营领域发挥领先和示范作用，发行人在深圳行业内占据地区垄断地位。“十三五”期间，安居集团实际筹建房源 12.7 万套。发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、符合“真公司、真资产、真项目、真支持、真偿债、真现金流”原则要求。

##### (2) 竞争优势

公司的竞争优势主要体现在如下六个方面：

###### ①强劲的区域经济财政实力

深圳市作为我国首个经济特区，地理位置优越，经济高度发达，区域经济财政实力及增长能力在国内处于领先水平。

###### ②公司地位突出，政府支持力度大

公司定位为深圳市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台，统筹负责深圳市安居住房的投资建设和运营管理，具有政策性和功能性属性，地位突出，获得股东在资本金注入和业务开展等方面的大力支持。

###### ③业务发展潜力大

公司业务具有很强的区域垄断性，房源获取渠道较为多元。目前公司可租可售房源量持续增长，在建拟建项目储备充足，业务发展潜力较大，稳定性和可持续性很强。

## （二）公司业务经营情况

### 1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
民生物业	848,869.35	236.24%	84.07%	765,241.38	209.45%	77.44%	9.85%	381.04%	388.57%
租赁业务	128,890.35	6.25%	12.77%	178,999.57	6.25%	18.11%	-38.88%	34.32%	-232.83%
服务业务	4,828.23	214.44%	0.48%	7,423.34	221.51%	0.75%	-53.75%	6.71%	-12.06%
其他业务	27,128.11	186.57%	2.69%	36,529.77	333.57%	3.7%	-34.66%	-415.11%	-43.68%
<b>合计</b>	<b>1,009,716.04</b>	<b>162.42%</b>	<b>100.00%</b>	<b>988,194.06</b>	<b>138.44%</b>	<b>100%</b>	<b>2.13%</b>	<b>-127.64%</b>	<b>100%</b>

主要产品或服务经营情况说明：

公司营业收入主要来源于民生物业收入和租赁收入。2023 年，公司营业收入同比增长 162.42%，主要是民生物业收入增加、已投入运营的租赁项目收入增加所致；2023 年，公司营业成本同比增长 138.44%，主要是民生物业板块成本增长、租赁业务成本增加所致。公司毛利润及毛利率较上年有一定程度的上涨，主要是 2023 年民生物业板块的可售型人才房项目交付产生利润。

### 2. 合并报表范围新增业务情况

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

### 3. 非主要经营业务情况

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

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 深安居
债券代码	149925.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2022 年 05 月 27 日
起息日	2022 年 06 月 01 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 01 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.88
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
债券代码	148446.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
发行日	2023 年 08 月 28 日
起息日	2023 年 08 月 30 日
最近回售日	
到期日	2026 年 08 月 30 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.76
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 海通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种: 人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)
发行日	2023 年 07 月 04 日
起息日	2023 年 07 月 06 日
最近回售日	
到期日	2026 年 07 月 06 日
债券余额 (亿元)	8
票面利率 (%)	2.92
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付



最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种: 人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(保障性租赁住房)(第二期)
发行日	2022 年 06 月 15 日
起息日	2022 年 06 月 17 日

最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 17 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	2.98
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2023 年 06 月 12 日
起息日	2023 年 06 月 14 日
最近回售日	2024 年 06 月 14 日
到期日	2026 年 06 月 14 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.55
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## 二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	22 深安居
债券代码	149925.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司本部及子公司债务、补充流动资金等法律法规允许的用途。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	与募集说明书约定一致。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
------	----------

债券代码	148446.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	与募集说明书约定一致。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	与募集说明书约定一致。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务本金及其利息（含置换已偿还到期债务自有资金）和补充流动资金等法律法规允许的用途。
募集资金实际使用金额（亿元）	9.2212
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	与募集说明书约定一致。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.7788
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
------	----------

债券代码	148324.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。
募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	与募集说明书约定一致。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作正常。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### （一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

#### （二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

## 五、增信措施情况

适用 不适用

## 六、中介机构情况

### (一) 中介机构基本信息

#### 1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区华强北街道深南路佳和华强大厦 B 座 2507、08 室
签字会计师姓名	王扬、罗小连

#### 2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	22 深安居、23 深安 03、22 深安 02	23 深安 02、23 深安 01
债券代码	149925.SZ、148446.SZ、149947.SZ	148356.SZ、148324.SZ
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	广东省深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦	深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层
受托管理人/债权代理人联系人	陈增烁、冉雯、斯于航	王宏峰、陈天涯、刘懿、吴林
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81983003	0755-23835190

#### 3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	22 深安居、22 深安 02、23 深安 01、23 深安 02、23 深安 03
债券代码	149925.SZ、149947.SZ、148324.SZ、148356.SZ、148446.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

### (二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。



## 第三节 重大事项

### 一、审计情况

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师王扬、罗小连签章。

本公司现就相关情况的说明：

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）提醒财务报表使用者关注，深圳安居（以下简称“公司”）于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权。公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。依照相关法律规定，公司提出了撤销仲裁裁决申请。截至本报告日，公司已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。申请撤销仲裁裁决案件正在进行中。

### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计估计变更事项，具体情况如下：

会计估计变更的内容：根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》第十五条“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”及《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第九条“采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》”，集团为了更加客观反映集团财务状况和经营成果，使得集团资产残值与资产折旧年限到期后的

预计市场价值更加接近，集团房屋及建筑物的资产残值率从本期开始由 10%变更为 20%；会计估计变更采用未来适用法。

### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	报告期末公司持股比例 (%)	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司	200,000	1,014,879.84	-17,974.22	143.73	100%	新设成立	公司主要通过开展城中村改造和整治业务，筹集租赁住房服务于新青年、新市民，由于受租赁准则的影响，该公司 2023 年度亏损额 3.79 亿元，直接导致集团合并净利润及归属母公司净利润发生亏损。上述亏损主要受会计准则记账要求所致，对现金流影响不大，对企业的生产经营以及偿债能力无重大不利影响。

### 四、资产情况

#### (一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金
存货	开发成本（建设中的房产项目）、开发产品（自行开发的已完工房产或购入的房产）
投资性房地产	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、已出租及在建拟出租的建筑物
其他非流动资产	预付深圳市罗湖区住房保障事务中心购房款、深圳市深业华居地产有限公司借款、深圳市安万置业有限公司借款

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	2,126,798.32	10.82%	1,326,037.35	60.39%
应收账款	16,561.65	0.08%	34,141.13	-51.49%
其他流动资产	1,603,556.6	8.16%	1,078,151.13	48.73%
其他权益工具投资	823,900	4.19%	2,000,000	-58.81%
在建工程	53.07	0%	3,025.05	-98.25%
使用权资产	1,004,522.68	5.11%	46,691.75	2,051.39%
无形资产	2,809.43	0.01%	1,913.51	46.82%
长期待摊费用	50,339.13	0.26%	16,803.9	199.57%
其他非流动资产	2,013,533.28	10.25%	3,394,244.54	-40.68%

发生变动的原因：

(1) 货币资金：可售型人才房开始预售，2023 年收到部分预售款。

(2) 应收账款：本期收回应收租金。

- (3) 其他流动资产：本期购买理财产品。
- (4) 其他权益工具投资：恒大地产股权公允价值变动减少 120 亿元。
- (5) 在建工程：在建工程完工转入固定资产。
- (6) 使用权资产：2023 年新成立深圳市安居乐寓住房租赁投资控股有限公司，其城中村租赁业务确认使用权资产。
- (7) 无形资产：新增软件采购。
- (8) 长期待摊费用：新增城中村租赁房屋的装修。
- (9) 其他非流动资产：本期收回借款。

## (二) 资产受限情况

### 资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	2,126,798.32	10,572.32		0.5%
投资性房地产	7,682,470.11	881,993.65		11.48%
存货	2,458,747.98	41,152.83		1.67%
恒大地产股权	800,000	533,321.99		66.67%
合计	13,068,016.41	1,467,040.79	——	——

## 五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 974,738 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 815,538 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 159,200 万元，占报告期末公司净资产比例为 1.53%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 六、负债情况

### (一) 有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 5,041,157.33 万元和 4,218,897.56 万元，报告期内有息债务余额同比变动-16.31%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	135,247.27	25,281.11	838,719.18	999,247.56	23.69%
公司信用类 债券	0	700,000	300,000	702,000	1,702,000	40.34%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	100,000	0	1,417,650	1,517,650	35.97%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 630,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,072,000 万元，且共有 400,000 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 6,367,621.69 万元和 6,072,322.75 万元，报告期内有息债务余额同比变动-4.64%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不 含) 至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	239,726.7	29,808.72	2,438,037.33	2,707,572.75	44.59%
公司信用类 债券	0	700,000	300,000	702,000	1,702,000	28.03%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	100,000	0	1,562,750	1,662,750	27.38%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 630,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,072,000 万元，且共有 400,000 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2024 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

#### (二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

#### (三) 负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额 的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付账款	836,326.2	9.07%	448,337.78	86.54%
合同负债	665,510.85	7.22%	394,978	68.49%

应付职工薪酬	18,996.03	0.21%	14,240.45	33.39%
应交税费	30,315.73	0.33%	14,323.64	111.65%
其他应付款	79,134.07	0.86%	32,459.33	143.79%
其他流动负债	84,951.27	0.92%	26,650.48	218.76%
租赁负债	944,378.34	10.24%	38,583.85	2,347.6%
递延收益	356,955.01	3.87%	129,351.15	175.96%

发生变动的原因：

- (1) 应付账款：新增竣工项目，应付工程暂估款增加。
- (2) 合同负债：开展回迁房业务所致。
- (3) 应付职工薪酬：员工人数上涨，薪酬增加。
- (4) 应交税费：可售型人才房销售收入上涨，税费上涨。
- (5) 其他应付款：企业间往来变动增加。
- (6) 其他流动负债：可售型人才房销售导致销项税增加。
- (7) 租赁负债：城中村租赁业务确认租赁负债。
- (8) 递延收益：收到的政府补助增加。

#### (四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

## 七、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20% 以上的情况。

## 八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 6,886.26 万元，占上年末净资产比例为 0.06%，未超过 10%。

## 九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 367,801.23 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 368,365.96 万元，占报告期末净资产比例为 3.53%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

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

## 十、重大未决诉讼情况

本公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程分别将所持恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给本公司。山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程于 2022 年 1 月向中国国际贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求本公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。依照相关法律规定，本公司提出了撤销仲裁裁决申请。截至本报告日，公司已收到北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。

## 十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

不适用。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

不适用。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

## 十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。



## 第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

## 第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	带强调事项的无保留意见		

### 一、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	21,267,983,214.76	13,260,373,546.56
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		
应收账款	165,616,541.81	341,411,300.28
应收款项融资		
预付款项	727,557,284.46	690,954,170.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,104,617,300.4	2,689,896,402.39
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,587,479,807.62	26,391,359,459.29
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,035,566,020.48	10,781,511,292.75
流动资产合计	64,888,820,169.53	54,155,506,171.92
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	8,736,027.01	
长期股权投资	14,434,310,083.41	17,072,727,006.11
其他权益工具投资	8,239,000,000	20,000,000,001
其他非流动金融资产		
投资性房地产	76,824,701,147.38	64,687,785,072.76
固定资产	939,709,322.21	890,595,331.3
在建工程	530,737.72	30,250,466.31
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,045,226,759.67	466,917,464.29
无形资产	28,094,289.58	19,135,089.75
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	503,391,333.93	168,038,953.34
递延所得税资产	442,171,074.85	365,604,225.19
其他非流动资产	20,135,332,834.9	33,942,445,426.85
非流动资产合计	131,601,203,610.66	137,643,499,036.9
资产总计	196,490,023,780.19	191,799,005,208.82
流动负债：		
短期借款		
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	8,363,261,984.48	4,483,377,798.69
预收款项	73,753,723.67	62,176,097.21
合同负债	6,655,108,513.07	3,949,779,959.84
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	189,960,321.81	142,404,524.48
应交税费	303,157,294.01	143,236,352.08
其他应付款	791,340,658.34	324,593,273.57
其中：应付利息	47,887,395.23	32,446,066.97

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,684,974,651.04	13,045,475,908.52
其他流动负债	849,512,689.66	266,504,771.72
流动负债合计	27,911,069,836.08	22,417,548,686.11
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	33,630,069,667.57	28,382,521,372.49
应付债券	7,159,742,582.21	12,308,933,750.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,443,783,385.23	385,838,491.17
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,203,678,219.35	8,188,222,223
递延收益	3,569,550,068.79	1,293,511,477.33
递延所得税负债	2,555,375.62	2,479,838.19
其他非流动负债	2,308,800,000	2,452,789,957.08
非流动负债合计	64,318,179,298.77	53,014,297,109.33
负债合计	92,229,249,134.85	75,431,845,795.44
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	314,940,300	309,000,000
减：库存股		
其他综合收益	-12,000,000,001	
专项储备		
盈余公积	286,775,596.02	263,832,246.75
一般风险准备		
未分配利润	1,325,025,073.14	1,495,083,281.24
归属于母公司所有者权益合计	89,926,740,968.16	102,067,915,527.99
少数股东权益	14,334,033,677.18	14,299,243,885.39
所有者权益合计	104,260,774,645.34	116,367,159,413.38
负债和所有者权益总计	196,490,023,780.19	191,799,005,208.82

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：朱大华 会计机构负责人：杨惠岚

## （二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,769,003,066.29	3,286,066,263.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	35,474,763.36	31,145,995.62

应收款项融资		
预付款项	61,571,718.69	50,525,338.64
其他应收款	13,953,815,797.48	3,647,827,016.1
其中：应收利息		
应收股利		
存货	11,436,603,959.81	12,633,027,771.79
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	318,601,717.85	1,212,423,308.16
流动资产合计	31,575,071,023.48	20,861,015,693.79
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	42,863,565,137.61	44,857,767,347.44
其他权益工具投资	8,000,000,000	20,000,000,001
其他非流动金融资产		462,230,000
投资性房地产	21,386,326,407.98	21,490,292,584.24
固定资产	909,726,136.21	881,459,598.59
在建工程	530,737.72	30,250,466.31
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	22,012,106.45	14,851,701.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	94,864,195.56	19,554,933.95
递延所得税资产	310,598,775.21	263,336,338.36
其他非流动资产	28,577,967,365.22	43,481,478,088.12
非流动资产合计	102,165,590,861.96	131,501,221,059.68
资产总计	133,740,661,885.44	152,362,236,753.47
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	1,411,606,859.02	1,005,546,796.37
预收款项	15,209,173.01	13,854,272.68
合同负债	1,919,352,633	990,015,829.56
应付职工薪酬	50,985,736.29	46,571,523.69
应交税费	3,378,804.37	7,733,414.82
其他应付款	136,978,688.2	51,240,820.1
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,191,043,077.66	12,944,692,527.81
其他流动负债	172,778,140.46	



流动负债合计	13,901,333,112.01	15,059,655,185.03
非流动负债：		
长期借款	14,992,475,559.82	15,390,836,832.68
应付债券	7,159,742,582.21	12,308,933,750.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,188,222,223	8,188,222,223
递延收益	21,563,310.39	29,589,830.98
递延所得税负债	2,369,750.05	12,357,250.05
其他非流动负债	132,300,000	259,419,825.43
非流动负债合计	30,496,673,425.47	36,189,359,712.21
负债合计	44,398,006,537.48	51,249,014,897.24
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	309,000,000	309,000,000
减：库存股		
其他综合收益	-12,000,000,001	
专项储备		

盈余公积	286,775,596.02	263,832,246.75
未分配利润	746,879,752.94	540,389,609.48
所有者权益合计	89,342,655,347.96	101,113,221,856.23
负债和所有者权益总计	133,740,661,885.44	152,362,236,753.47

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	10,097,160,335.79	3,847,667,377.54
其中：营业收入	10,097,160,335.79	3,847,667,377.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,567,322,749.81	4,700,267,897.48
其中：营业成本	9,881,940,683.12	4,144,405,679.71
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	239,285,821.89	164,282,796.58
销售费用	65,655,842.54	6,980,737.24

管理费用	509,026,852.86	465,573,331.76
研发费用		
财务费用	-128,586,450.6	-80,974,647.81
其中：利息费用	1,329,602,922.62	1,362,237,331.04
利息收入	1,488,554,531.85	1,461,549,460.03
加：其他收益	166,464,555.92	231,996,986.98
投资收益（损失以“-”号填列）	350,604,068.52	728,972,226.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	349,714,055.94	349,448,231.04
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,525,080.98	-1,329,903.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	947,031.93	
三、营业利润（亏损以“-”号	46,328,161.37	107,038,790.16

填列)		
加：营业外收入	5,251,463.75	9,458,510.36
减：营业外支出	2,662,787.12	1,319,484.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	48,916,838	115,177,816.14
减：所得税费用	117,779,416.65	92,107,086.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,862,578.65	23,070,729.6
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,862,578.65	23,070,729.6
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-147,114,858.83	-132,144,387.79
2. 少数股东损益	78,252,280.18	155,215,117.39
六、其他综合收益的税后净额	-12,000,000,001	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,000,000,001	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-12,000,000,001	
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	-12,000,000.01	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	-12,068,862,579.65	23,070,729.6
归属于母公司所有者的综合收益总额	-12,147,114,859.83	-132,144,387.79

归属于少数股东的综合收益总额	78,252,280.18	155,215,117.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：朱大华 会计机构负责人：杨惠岚

#### （四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	3,845,466,858.99	396,377,534.73
减：营业成本	3,700,635,690.07	597,316,982.68
税金及附加	171,497,139.71	115,561,136.35
销售费用	57,233,254.84	3,352,304.03
管理费用	183,284,424.6	180,836,243.12
研发费用		
财务费用	-67,408,821.55	354,683,742.73
其中：利息费用	956,024,204.73	1,130,549,923.5
利息收入	1,041,508,554.74	790,117,097.05
加：其他收益	9,328,898.21	3,030,928.99
投资收益（损失以“-”号填列）	401,248,498.45	822,981,241.61
其中：对联营企业和合	385,312,068.81	457,771,574.11

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-39,950,000	39,950,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-208,019.94	7,181.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	945,788.49	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	171,590,336.53	10,596,477.83
加：营业外收入	705,329.29	1,536,427.78
减：营业外支出	112,109.94	222,726.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	172,183,555.88	11,910,179.44
减：所得税费用	-57,249,936.85	-25,794,635.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	229,433,492.73	37,704,814.72
（一）持续经营净利润（净亏	229,433,492.73	37,704,814.72

损以“-”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	-12,000,000,001	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-12,000,000,001	
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	-12,000,000,001	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值		



准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-11,770,566,508.27	37,704,814.72
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	9,905,364,433.26	2,616,528,219.23
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	156,089,612.49	1,268,699,491.63
收到其他与经营活动有关的现金	3,682,147,673.91	2,774,748,080.32
经营活动现金流入小计	13,743,601,719.66	6,659,975,791.18
购买商品、接受劳务支付的现金	12,044,783,317.7	12,972,300,384.81
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	631,556,446.95	449,733,057.98
支付的各项税费	653,967,357.94	535,842,630.28
支付其他与经营活动有关的现金	449,534,357.05	1,700,420,152.44

经营活动现金流出小计	13,779,841,479.64	15,658,296,225.51
经营活动产生的现金流量净额	-36,239,759.98	-8,998,320,434.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,437,116,950.1	14,693,070,000.04
取得投资收益收到的现金	1,659,887,811.54	418,852,029.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,070,091	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,214,481,984.58	1,512,233,743.68
收到其他与投资活动有关的现金	5,396,332.87	
投资活动现金流入小计	23,317,953,170.09	16,624,155,773.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	490,814,671.4	170,152,491.1
投资支付的现金	9,878,151,524	19,958,939,981.18
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	8,337,352.14	5,069,367.08
投资活动现金流出小计	10,377,303,547.54	20,134,161,839.36
投资活动产生的现金流量净额	12,940,649,622.55	-3,510,006,065.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		608,580,000
其中：子公司吸收少数股东投		608,580,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,422,475,253.44	11,643,374,914.98
发行债券收到的现金	11,300,000,000	11,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000
筹资活动现金流入小计	18,722,475,253.44	23,752,154,914.98
偿还债务支付的现金	21,390,983,355.97	8,323,533,925.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,725,297,080.11	1,532,532,864.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,662,488.4	7,755,007.99
支付其他与筹资活动有关的现金	565,000,219.4	29,516,722.93
筹资活动现金流出小计	23,681,280,655.48	9,885,583,512.83
筹资活动产生的现金流量净额	-4,958,805,402.04	13,866,571,402.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,945,604,460.53	1,358,244,902.14
加：期初现金及现金等价物余额	13,216,655,549.24	11,858,410,647.1
六、期末现金及现金等价物余额	21,162,260,009.77	13,216,655,549.24

## (六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	5,141,173,362.35	1,256,132,501.2
收到的税费返还	165,831.71	409,106,390.09
收到其他与经营活动有关的现金	4,270,419,151.71	10,043,933,291.42
经营活动现金流入小计	9,411,758,345.77	11,709,172,182.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,983,728,791.26	1,967,999,084.35
支付给职工以及为职工支付的现金	116,044,914.98	105,411,253.61
支付的各项税费	364,046,521.03	309,981,986.66
支付其他与经营活动有关的现金	5,677,395,328.36	7,688,768,024.17
经营活动现金流出小计	8,141,215,555.63	10,072,160,348.79
经营活动产生的现金流量净额	1,270,542,790.14	1,637,011,833.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,239,783,519.78	5,404,924,029.76
取得投资收益收到的现金	1,052,783,872.71	341,172,208.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,068,741	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,224,895,315.59	1,584,935,013.27
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	16,518,531,449.08	7,331,031,251.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,715,584.65	158,514,631.15
投资支付的现金	5,817,249,700	13,844,861,653.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		422,281,000
支付其他与投资活动有关的现金		447,430.48
投资活动现金流出小计	5,918,965,284.65	14,426,104,714.78
投资活动产生的现金流量净额	10,599,566,164.43	-7,095,073,463.74
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	978,212,128.5	5,255,125,539.52
发行债券收到的现金	11,300,000,000	11,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	12,278,212,128.5	16,755,125,539.52
偿还债务支付的现金	20,540,234,969.44	8,204,193,713.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,102,474,590.71	1,143,013,670.18
支付其他与筹资活动有关的现金	22,674,720.11	19,028,719.78
筹资活动现金流出小计	21,665,384,280.26	9,366,236,103.25
筹资活动产生的现金流量净额	-9,387,172,151.76	7,388,889,436.27

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	2,482,936,802.81	1,930,827,806.45
加：期初现金及现金等价物余额	3,286,066,263.48	1,355,238,457.03
六、期末现金及现金等价物余额	5,769,003,066.29	3,286,066,263.48

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用



## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

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

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市安居集团有限公司
具体地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
查阅网站	<a href="http://www.szse.cn/www/disclosure/">http://www.szse.cn/www/disclosure/</a>

(本页无正文，为《深圳市安居集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》之盖章页)



深圳市安居集团有限公司

2024年4月30日

附件一、发行人财务报告

客观 公正 · 诚信 进取

专业 · 优质 · 效率

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市安居集团有限公司的  
财务报表审计报告

（二〇二三年度）

中国 · 深圳

## 深圳市安居集团有限公司 2023 年度财务报表审计报告

### 目 录

一、审计报告	1-4 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	5-6 页
2、母公司资产负债表	7-8 页
3、合并利润表	9 页
4、母公司利润表	10 页
5、合并现金流量表	11 页
6、母公司现金流量表	12 页
7、合并所有者权益变动表	13-14 页
8、母公司所有者权益变动表	15-16 页
9、财务报表附注	17-92 页

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 粤24ESDKSZWX





深圳皇嘉會計師事務所(普通合伙)

WONGGA PARTNERS CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SZ) GENERAL PARTNER

Add: Room 08,25/F, Tower B, Jiahe Huaqiang Building,  
Shennan Zhong Road, Shenzhen, P.R. China  
Tel: (0755) 83295131  
Post Code: 518031

地址: 深圳市深南中路佳和華強大廈B座2508  
電話: (0755) 83295131  
郵編: 518031

皇嘉财审报字[2024]第 2-9-0120 号

## 审 计 报 告

深圳市安居集团有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的深圳市安居集团有限公司(以下简称“安居集团公司”)及其子公司(以下简称“安居集团公司”)合并财务报表,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、合并及母公司所有者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,公允反映了安居集团公司 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。

### 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,我们独立于安居集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项段

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注二(三)所述,安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理有限公司(以下简称“山东高速资源”)、山东高速投资控股有限公司(以下简称“山东高速投资”)及济南畅赢金程股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称



“济南畅赢金程”)签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

依照相关法律规定，安居集团公司提出了撤销仲裁裁决申请。安居集团公司已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。截至本报告日，申请撤销仲裁裁决案件正在进行中，该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、其他信息

安居集团公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括安居集团公司 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，管理层负责评估安居集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算安居集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督安居集团公司的财务报告过程。



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

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

6、就安居集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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)。



中国·深圳

中国注册会计师(合伙人):



中国注册会计师:



二〇二四年四月二十三日



合并资产负债表

2023年12月31日

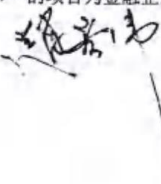
编制单位：深圳市安居集团有限公司

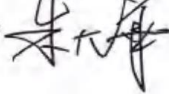
单位：元 币种：人民币


项目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	21,267,983,214.76	13,260,373,546.56
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			
应收账款	五、（二）	165,616,541.81	341,411,300.28
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	727,557,284.46	690,954,170.65
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	五、（四）	2,104,617,300.40	2,689,896,402.39
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	五、（五）	24,587,479,807.62	26,391,359,459.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	16,035,566,020.48	10,781,511,292.75
<b>流动资产合计</b>		<b>64,888,820,169.53</b>	<b>54,155,506,171.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、（七）	8,736,027.01	
长期股权投资	五、（八）	14,434,310,083.41	17,072,727,006.11
其他权益工具投资	五、（九）	8,239,000,000.00	20,000,000,001.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（十一）	76,824,701,147.38	64,687,785,072.76
固定资产	五、（十二）	939,709,322.21	890,595,331.30
在建工程	五、（十三）	530,737.72	30,250,466.31
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十四）	10,045,226,759.67	466,917,464.29
无形资产	五、（十五）	28,094,289.58	19,135,089.75
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十六）	503,391,333.93	168,038,953.34
递延所得税资产	五、（十七）	442,171,074.85	365,604,225.19
其他非流动资产	五、（十八）	20,135,332,834.90	33,942,445,426.85
<b>非流动资产合计</b>		<b>131,601,203,610.66</b>	<b>137,643,499,036.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>196,490,023,780.19</b>	<b>191,799,005,208.82</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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	五、（十九）	8,363,261,984.48	4,483,377,798.69
预收款项	五、（二十一）	73,753,723.67	62,176,097.21
合同负债	五、（二十二）	6,655,108,513.07	3,949,779,959.84
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	五、（二十三）	189,960,321.81	142,404,524.48
应交税费	五、（二十四）	303,157,294.01	143,236,352.08
其他应付款	五、（二十五）	791,340,658.34	324,593,273.57
其中：应付利息		47,887,395.23	32,446,066.97
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十六）	10,684,974,651.04	13,045,475,908.52
其他流动负债	五、（二十七）	849,512,689.66	266,504,771.72
<b>流动负债合计</b>		<b>27,911,069,836.08</b>	<b>22,417,548,686.11</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金*			
长期借款	五、（二十八）	33,630,069,667.57	28,382,521,372.49
应付债券	五、（二十九）	7,159,742,582.21	12,308,933,750.07
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十）	9,443,783,385.23	385,838,491.17
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（三十一）	8,203,678,219.35	8,188,222,223.00
递延收益	五、（三十二）	3,569,550,068.79	1,293,511,477.33
递延所得税负债	五、（十七）	2,555,375.62	2,479,838.19
其他非流动负债	五、（三十四）	2,308,800,000.00	2,452,789,957.08
<b>非流动负债合计</b>		<b>64,318,179,298.77</b>	<b>53,014,297,109.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>92,229,249,134.85</b>	<b>75,431,845,795.44</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		100,000,000,000.00	100,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十五）	314,940,300.00	309,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十六）	-12,000,000,001.00	
专项储备			
盈余公积	五、（三十七）	286,775,596.02	263,832,246.75
一般风险准备*			
未分配利润	五、（三十八）	1,325,025,073.14	1,495,083,281.24
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>89,926,740,968.16</b>	<b>102,067,915,527.99</b>
少数股东权益		14,334,033,677.18	14,299,243,885.39
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>104,260,774,645.34</b>	<b>116,367,159,413.38</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>196,490,023,780.19</b>	<b>191,799,005,208.82</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

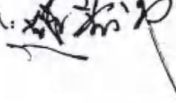
2023年12月31日

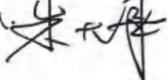
编制单位：深圳市安居集团有限公司

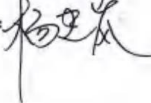
单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,769,003,066.29	3,286,066,263.48
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、（一）	35,474,763.36	31,145,995.62
应收款项融资			
预付款项		61,571,718.69	50,525,338.64
其他应收款	十一、（二）	13,953,815,797.48	3,647,827,016.10
其中：应收利息			
应收股利			
存货		11,436,603,959.81	12,633,027,771.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		318,601,717.85	1,212,423,308.16
<b>流动资产合计</b>		<b>31,575,071,023.48</b>	<b>20,861,015,693.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、（三）	42,863,565,137.61	44,857,767,347.44
其他权益工具投资		8,000,000,000.00	20,000,000,001.00
其他非流动金融资产			462,230,000.00
投资性房地产		21,386,326,407.98	21,490,292,584.24
固定资产		909,726,136.21	881,459,598.59
在建工程		530,737.72	30,250,466.31
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		22,012,106.45	14,851,701.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		94,864,195.56	19,554,933.95
递延所得税资产		310,598,775.21	263,336,338.36
其他非流动资产		28,577,967,365.22	43,481,478,088.12
<b>非流动资产合计</b>		<b>102,165,590,861.96</b>	<b>131,501,221,059.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>133,740,661,885.44</b>	<b>152,362,236,753.47</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

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

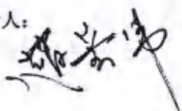
编制单位：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

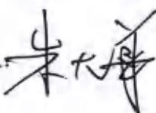
项目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,411,606,859.02	1,005,546,796.37
预收款项		15,209,173.01	13,854,272.68
合同负债		1,919,352,633.00	990,015,829.56
应付职工薪酬		50,985,736.29	46,571,523.69
应交税费		3,378,804.37	7,733,414.82
其他应付款		136,978,688.20	51,240,820.10
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,191,043,077.66	12,944,692,527.81
其他流动负债		172,778,140.46	
<b>流动负债合计</b>		<b>13,901,333,112.01</b>	<b>15,059,655,185.03</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		14,992,475,559.82	15,390,836,832.68
应付债券		7,159,742,582.21	12,308,933,750.07
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		8,188,222,223.00	8,188,222,223.00
递延收益		21,563,310.39	29,589,830.98
递延所得税负债		2,369,750.05	12,357,250.05
其他非流动负债		132,300,000.00	259,419,825.43
<b>非流动负债合计</b>		<b>30,496,673,425.47</b>	<b>36,189,359,712.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>44,398,006,537.48</b>	<b>51,249,014,897.24</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		100,000,000,000.00	100,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		309,000,000.00	309,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益		-12,000,000,001.00	
专项储备			
盈余公积		286,775,596.02	263,832,246.75
未分配利润		746,879,752.94	540,389,609.48
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>89,342,655,347.96</b>	<b>101,113,221,856.23</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>133,740,661,885.44</b>	<b>152,362,236,753.47</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

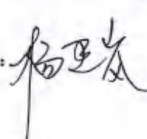
公司负责人：



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：深圳市安居集团有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		10,097,160,335.79	3,847,667,377.54
其中：营业收入	五、(四十)	10,097,160,335.79	3,847,667,377.54
利息收入			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		10,567,322,749.81	4,700,267,897.48
其中：营业成本	五、(四十一)	9,881,940,683.12	4,144,405,679.71
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	五、(四十二)	239,285,821.89	164,282,796.58
销售费用	五、(四十三)	65,655,842.54	6,980,737.24
管理费用	五、(四十四)	509,026,852.86	465,573,331.76
研发费用			
财务费用	五、(四十五)	-128,586,450.60	-80,974,647.81
其中：利息费用		1,329,602,922.62	1,362,237,331.04
利息收入		1,488,554,531.85	1,461,549,460.03
加：其他收益	五、(四十八)	166,464,555.92	231,996,986.98
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十九)	350,604,068.52	728,972,226.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		349,714,055.94	349,448,231.04
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(五十一)	-1,525,080.98	-1,329,903.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(五十二)	947,031.93	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		46,328,161.37	107,038,790.16
加：营业外收入	五、(五十三)	5,251,463.75	9,458,510.36
减：营业外支出	五、(五十四)	2,662,787.12	1,319,484.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,916,838.00	115,177,816.14
减：所得税费用	五、(五十五)	117,779,416.65	92,107,086.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-68,862,578.65	23,070,729.60
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-68,862,578.65	23,070,729.60
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-147,114,858.83	-132,144,387.79
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		78,252,280.18	155,215,117.39
六、其他综合收益的税后净额		-12,000,000.00	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-12,000,000.00	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-12,000,000.00	
(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		-12,000,000.00	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-12,068,862,579.65	23,070,729.60
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-12,147,114,859.83	-132,144,387.79
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		78,252,280.18	155,215,117.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

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：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十一、(四)	3,845,466,858.99	396,377,534.73
减：营业成本	十一、(四)	3,700,635,690.07	597,316,982.68
税金及附加		171,497,139.71	115,561,136.35
销售费用		57,233,254.84	3,352,304.03
管理费用		183,284,424.60	180,836,243.12
研发费用			
财务费用		-67,408,821.55	354,683,742.73
其中：利息费用		956,024,204.73	1,130,549,923.50
利息收入		1,041,508,554.74	790,117,097.05
加：其他收益		9,328,898.21	3,030,928.99
投资收益（损失以“-”号填列）		401,248,498.45	822,981,241.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		385,312,068.81	457,771,574.11
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）		-39,950,000.00	39,950,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-208,019.94	7,181.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		945,788.49	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		171,590,336.53	10,596,477.83
加：营业外收入		705,329.29	1,536,427.78
减：营业外支出		112,109.94	222,726.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		172,183,555.88	11,910,179.44
减：所得税费用		-57,249,936.85	-25,794,635.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		229,433,492.73	37,704,814.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		229,433,492.73	37,704,814.72
（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		-12,000,000,001.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-12,000,000,001.00	
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		-12,000,000,001.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-11,770,566,508.27	37,704,814.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,905,364,433.26	2,616,528,219.23
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*			
收到再保险业务现金净额*			
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		156,089,612.49	1,268,699,491.63
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十六）	3,682,147,673.91	2,774,748,080.32
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>13,743,601,719.66</b>	<b>6,659,975,791.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,044,783,317.70	12,972,300,384.81
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		631,556,446.95	449,733,057.98
支付的各项税费		653,967,357.94	535,842,630.28
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十六）	449,534,357.05	1,700,420,152.44
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,779,841,479.64</b>	<b>15,658,296,225.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-36,239,759.98</b>	<b>-8,998,320,434.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,437,116,950.10	14,693,070,000.04
取得投资收益收到的现金		1,659,887,811.54	418,852,029.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,070,091.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,214,481,984.58	1,512,233,743.68
收到其他与投资活动有关的现金		5,396,332.87	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>23,317,953,170.09</b>	<b>16,624,155,773.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		490,814,671.40	170,152,491.10
投资支付的现金		9,878,151,524.00	19,958,939,981.18
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		8,337,352.14	5,069,367.08
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>10,377,303,547.54</b>	<b>20,134,161,839.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,940,649,622.55</b>	<b>-3,510,006,065.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			608,580,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			608,580,000.00
取得借款收到的现金		7,422,475,253.44	11,643,374,914.98
发行债券收到的现金		11,300,000,000.00	11,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			200,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>18,722,475,253.44</b>	<b>23,752,154,914.98</b>
偿还债务支付的现金		21,390,983,355.97	8,323,533,925.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,725,297,080.11	1,532,532,864.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		33,662,488.40	7,755,007.99
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十六）	565,000,219.40	29,516,722.93
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>23,681,280,655.48</b>	<b>9,885,583,512.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,958,805,402.04</b>	<b>13,866,571,402.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,945,604,460.53</b>	<b>1,358,244,902.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额		13,216,655,549.24	11,858,410,647.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>21,162,260,009.77</b>	<b>13,216,655,549.24</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

*（手印）*

主管会计工作负责人：

*（手印）*

会计机构负责人：

*（手印）*



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,141,173,362.35	1,256,132,501.20
收到的税费返还		165,831.71	409,106,390.09
收到其他与经营活动有关的现金		4,270,419,151.71	10,043,933,291.42
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>9,411,758,345.77</b>	<b>11,709,172,182.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,983,728,791.26	1,967,999,084.35
支付给职工以及为职工支付的现金		116,044,914.98	105,411,253.61
支付的各项税费		364,046,521.03	309,981,986.66
支付其他与经营活动有关的现金		5,677,395,328.36	7,688,768,024.17
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,141,215,555.63</b>	<b>10,072,160,348.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,270,542,790.14</b>	<b>1,637,011,833.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		14,239,783,519.78	5,404,924,029.76
取得投资收益收到的现金		1,052,783,872.71	341,172,208.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,068,741.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,224,895,315.59	1,584,935,013.27
收到其他与投资活动有关的现金		-	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>16,518,531,449.08</b>	<b>7,331,031,251.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		101,715,584.65	158,514,631.15
投资支付的现金		5,817,249,700.00	13,844,861,653.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			422,281,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			447,430.48
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,918,965,284.65</b>	<b>14,426,104,714.78</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,599,566,164.43</b>	<b>-7,095,073,463.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		978,212,128.50	5,255,125,539.52
发行债券收到的现金		11,300,000,000.00	11,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>12,278,212,128.50</b>	<b>16,755,125,539.52</b>
偿还债务支付的现金		20,540,234,969.44	8,204,193,713.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,102,474,590.71	1,143,013,670.18
支付其他与筹资活动有关的现金		22,674,720.11	19,028,719.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>21,665,384,280.26</b>	<b>9,366,236,103.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,387,172,151.76</b>	<b>7,388,889,436.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>2,482,936,802.81</b>	<b>1,930,827,806.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,286,066,263.48	1,355,238,457.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,769,003,066.29</b>	<b>3,286,066,263.48</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2023年度

单位:元 币种:人民币

项目	2023年度											所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益													
	优先股	普通股	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他		小计	少数股东权益
一、上年期末余额		100,000,000.00		309,000,000.00				263,832,246.75		1,495,883,281.24		102,867,915,527.99	14,299,243,888.39	116,367,159,413.38
加:会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额		100,000,000.00		309,000,000.00				263,832,246.75		1,495,883,281.24		102,867,915,527.99	14,299,243,888.39	116,367,159,413.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				5,940,300.00		-12,000,000.00		22,943,349.27		-170,058,208.10		-12,141,174,829.83	34,789,791.79	-12,106,862,579.63
(一)综合收益总额						-12,000,000.00								
(二)所有者投入和减少资本				5,940,300.00										
1.所有者投入的普通股				5,940,300.00										
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)利润分配														
1.提取盈余公积								22,943,349.27		-22,943,349.27				
2.提取一般风险准备*														
3.对所有者(或股东)的分配														
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														
四、本期期末余额		100,000,000.00		314,940,300.00		-12,000,000.00		286,775,596.02		1,325,825,071.14		90,726,740,698.16	14,334,033,679.18	105,060,774,645.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。  
注:标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市安居集团有限公司 2023年度 单位：元 币种：人民币

项目	2022年度											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计		少数股东权益
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	309,000,000.00	-	-	-	260,061,765.28	-	1,646,082,248.88	-	102,215,167,006.16	13,543,203,776.00	115,758,370,782.16
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	309,000,000.00	-	-	-	260,061,765.28	-	1,646,082,248.88	-	102,215,167,006.16	13,543,203,776.00	115,758,370,782.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							3,770,481.47	-	-151,021,989.64	-	-147,251,478.17	756,040,109.39	608,788,631.22
（一）综合收益总额									-132,144,387.79		-132,144,387.79	153,215,117.39	23,070,729.60
（二）所有者投入和减少资本												608,580,000.00	608,580,000.00
1.所有者投入的普通股												608,580,000.00	608,580,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配							3,770,481.47	-	-18,877,571.85	-	-15,107,090.38	-7,755,088.00	-22,862,668.38
1.提取盈余公积							3,770,481.47	-	-3,770,481.47	-			
2.提取一般风险准备*													
3.对所有者（或股东）的分配													
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													
四、本期期末余额	100,000,000.00	-	309,000,000.00	-	-	-	263,832,246.75	-	1,495,060,259.24	-	102,067,915,527.99	14,299,243,885.39	116,367,159,413.38

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表  
2023年度

单位:元 币种:人民币

项目	2023年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-	-	263,832,246.75	540,389,609.48	-	101,113,221,856.23
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-	-	263,832,246.75	540,389,609.48	-	101,113,221,856.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-12,000,000.00		22,943,349.27	206,490,143.46		-11,770,566,508.27
(一)综合收益总额						-12,000,000.00			229,433,492.73		-11,770,566,508.27
(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											
1.提取盈余公积								22,943,349.27	-22,943,349.27		
2.对所有者(或股东)的分配								22,943,349.27	-22,943,349.27		
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	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-12,000,000.00		286,775,596.02	746,879,752.94		89,342,655,347.96



编制单位:深圳市安居集团有限公司

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:

*(Signature)*

主管会计工作负责人:

*(Signature)*

会计机构负责人:

*(Signature)*

母公司所有者权益变动表  
2023年度

编制单位：深圳市安居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-	-	260,061,765.28	521,562,366.61	-	101,090,624,131.89	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-	-	260,061,765.28	521,562,366.61	-	101,090,624,131.89	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								3,770,481.47	18,827,242.87	-	22,597,724.34	
(一) 综合收益总额									37,704,814.72		37,704,814.72	
(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												
1. 提取盈余公积								3,770,481.47	-18,877,571.85		-15,107,090.38	
2. 对所有者(或股东)的分配								3,770,481.47	-3,770,481.47			
3. 其他									-15,107,090.38		-15,107,090.38	
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	100,000,000.00	-	-	309,000,000.00	-	-	-	263,832,246.75	540,389,609.48	-	101,113,221,856.23	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：姚若冲

主管会计工作负责人：朱成峰

会计机构负责人：程发

## 深圳市安居集团有限公司

### 2023年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

#### 一、公司基本情况

公司原名深圳市人才安居集团有限公司，2024 年 4 月 12 日，公司更名为深圳市安居集团有限公司（以下简称本公司或公司）。

##### (一) 公司成立背景

2016 年 6 月 27 日，由深圳市住房和建设局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会向深圳市政府提请审议《深圳市人才安居集团有限公司组建方案（送审稿）》。

2016 年 7 月 13 日，深圳市人才安居集团有限公司经中共深圳市委办公厅六届第三十六次常务会议（深常纪〔六届【2016】15 号〕会议讨论并原则通过。

2016 年 7 月 15 日，公司经深圳市政府六届四十次市常务会议审议通过《关于提请审议〈深圳市人才安居集团有限公司组建方案（送审稿）〉的请示》和《关于拨付市人才安居集团有限公司注册资本金的请示》。

2016 年 10 月 9 日，公司经市委领导办公会议（深会纪【2016】26 号）就有关事项形成了相关意见，其中就市人才安居集团功能定位和资本金的事项摘要如下：会议认为，市人才安居集团是市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台，是市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司，具有政策性和功能性属性；考虑到“十三五”期间 30 万套人才安居住房筹集建设任务重，为保障市人才安居集团资金需求，会议决定，由市财政委分三年向市人才安居集团注入资本金 1000 亿元，其中 2016 年 400 亿元、2017 年 300 至 400 亿元、2018 年 200 至 300 亿元。

2016 年 6 月 30 日，公司领取了企业法人营业执照。

(二) 公司注册地址、注册资本、组织形式、经营期限、主要经营活动、母公司以及集团最终母公司

公司注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F（27 楼-29 楼）

注册号：440301116685754

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

法定代表人：赵宏伟

注册资本：人民币 1000 亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：1、人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；2、棚户区改造项目的投资、开发及建设；3、租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；4、物业租赁、物业管理与综合服务；5、在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；6、人才住房相关业务咨询及教育培训；7、投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；8、国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）

营业期限：2016 年 06 月 30 日起至 2085 年 06 月 30 日止

控股股东：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

### （三）合并报表情况

本公司 2023 年度纳入合并范围的二级子公司共 30 户、专项计划 2 户、三级子公司共 14 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本公司及各子公司主要从事人才安居房项目的开发经营及租赁。

## 二、财务报表编制基础

### （一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营

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

### （三）强调事项

公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权。公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

依照相关法律规定，安居集团公司提出了撤销仲裁裁决申请。截至本报告日，公司已收到三份北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。申请撤销仲裁裁决案件正在进行中。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三）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。

#### （四）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。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### 2. 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

#### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

#### 3. 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。

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。



⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

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。为企业合并而发行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。

### (六) 合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

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

#### 2. 合并程序

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

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

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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

## (1) 增加子公司或业务

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

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

## (2) 处置子公司或业务

## ① 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## ② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款，与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### （九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

##### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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（a）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（b）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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

### (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

#### ①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

#### ②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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之

外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将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，该指定一经作出不得撤销。

### 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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. 金融资产转移

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。

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

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。

#### (十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）等进行减值处理并确认损失准。

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

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

#### 应收票据、应收账款

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

#### A、应收账款

应收账款组合 1：账龄组合

应收账款组合 2：关联方应收款项

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

#### 其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收押金和保证金

其他应收款组合 2：应收代垫款

其他应收款组合 3：应收其他款项

对于应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 2. 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

- (1) 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- (2) 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；
- (3) 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- (4) 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司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，本公司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，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

#### 3. 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

#### 4. 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，本公司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，本公司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。

#### 5. 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，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。

#### (十一) 存货

##### 1、存货的分类

本公司存货分为开发产品、开发成本、库存商品、原材料及其他。开发产品是指已建成或购入、待出售的物业；开发成本是指尚未建成的、以出售为目的的物业；拟进行开发的土地成本做为开发成本核算。

##### 存货取得和发出的计价方法

存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、开发前期费用、建筑安装工程支出等开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，开发产品采用个别计价法，库存商品等其他存货采用先进先出法计价。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据相关出让合同约定需要支付的价款，计入“开发成本-土地成本费用”科目。

公共配套设施的核算方法：公共配套设施单独进行设计、工程计量的，直接在“开发成本-公共配套设施费”核算；和项目整体进行设计施工的，按整体项目完工后的单位成本根据建设面积分摊（公共配套设施的专用成本除外）

维修基金的核算方法：根据各开发项目所在地政府对公共设施专用基金、房屋本体维修基金的相关管理规定提取应由公司负担的部分计入“开发间接费用-物业管理完善费”。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位分项目核算。质量保证期满，未发生工程质量问题的，履行完公司相关的内部审批程序后退还质量保证金。

开发项目发生借款利息及有关费用的会计处理：公司为开发项目而借入的专项资金所发生的利息及有关费用，在开发产品完工之前，计入“开发资本化费用”，完工之后计入财务费用。



### 3、存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### 4、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

## (十二) 合同资产

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

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（十）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十三) 长期股权投资

### 1. 长期股权投资的分类及其判断依据

#### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### (2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

## 2. 长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

## 3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为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的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

#### (十四) 投资性房地产

##### 1. 投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和、已出租及在建拟出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

##### 2. 投资性房地产的后续计量

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

类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物（土地使用年限 70 年）	50 年	20	1.60
房屋及建筑物（土地使用年限 50 年）	40 年	20	2.00
房屋及建筑物（土地使用年限 40 年）	30 年	20	2.67

房屋及建筑物自折旧开始剩余使用年限低于上述使用年限的，按剩余使用年限计提折旧，残值率不变。

##### 3. 投资性房地产的转换和处置

转换的形式主要包括：投资性房地产开始自用，由投资性房地产转换为固定资产或无形资产；房地产企业将用于经营出租的房地产用于对外销售，由投资性房地产转换为存货；作为存货的房地产改为出租，由存货转换为投资性房地产；自用建筑物停止自用改为出租，由固定资产转换为投资性房地产；自用土地使用权停止自用用于赚取租金或资本增值，由无形资产转换为投资性房地产。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

出售、转让、报废或发生投资性房地产毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的余额计入当期损益。

采用成本模式计量的投资性房地产，发生减值时计提减值准备，计提的减值准备日后不得转回。存在减值迹象的，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行处理。

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产的确认和计量

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。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

## 2. 折旧方法

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。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提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物（土地产权 70 年）	50	20	1.60
房屋及建筑物（土地产权 50 年）	40	20	2.00
房屋及建筑物（土地产权 40 年）	30	20	2.67
运输工具	5	0	20.00
办公及电子设备	3	0	33.33
其他设备	5	0	20.00

## 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注三、（二十）

## 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。

## （十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

## （十七）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 借款费用暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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及其辅助费，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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## (十八) 使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、运输工具。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### （十九）无形资产

##### 1. 无形资产的计价方法

###### （1）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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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

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

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

###### （2）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按直线法摊销；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。

无形资产减值测试见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

## （二十）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

## （二十一）长期待摊费用

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

## （二十二）合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## （二十三）职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。



## 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

## 3. 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

## 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2 处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (二十四) 租赁负债

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，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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的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的，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。

租赁期开始日后，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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- (1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- (2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### (二十五) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

##### 1. 未决诉讼

未决诉讼是指公司涉及尚未判决的诉讼案件、原告提出有赔偿要求的待决事项。因未决诉讼产生的或有事项符合以下条件时，本公司将其确认为一项负债，作为预计负债进行确认和计量：(1) 该义务是公司承担的现时义务；(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

##### 2. 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

##### 3. 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## （二十六）收入

### 1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### 2. 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

（1）商品销售：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

确认房地产开发产品销售收入的条件：

①房地产完工，并完成竣工验收。

②已签订销售合同。

③一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续。

④按照销售合同约定的要求办妥了房产交付手续。

### （2）提供劳务：

按照完工百分比法确认相关的劳务收入，在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

### （3）出租物业、物业管理收入：

按出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认经营收入。

**(二十七) 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。

**1. 取得合同发生的增量成本**

为取得合同发生的增量成本，是指企业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，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

**2. 履行合同发生的成本**

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，将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

**3. 合同成本摊销和减值**

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第一项减去第二项的差额时，企业对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或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（1）减（2）的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

**(二十八) 政府补助**

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

**1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

## 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

### (二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

### （三十）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。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否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。

#### 2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

#### 3. 本公司作为承租人

##### （1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，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。

##### （2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

##### （3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十八）”和“附注三、（二十四）”。

##### （4）租赁变更

租赁变更是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；

② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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，本公司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，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### （5）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，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。

### 4. 本公司作为出租人

#### （1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

#### （2）租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### （3）作为经营租赁出租人

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，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。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

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

### 5. 售后租回交易

本公司按照“附注三、（二十六）”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融负债进行会计处理。

## (2) 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“4. 本公司作为出租人”的规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融资产进行会计处理。

## （三十一）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。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；
4. 实施共同控制的投资方；
5. 施加重大影响的投资方；
6. 合营企业，包括合营企业的子公司；
7. 联营企业，包括联营企业的子公司；
8. 本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
9. 本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。
10. 本公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
11. 本公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
12. 本公司母公司的关键管理人员；
13. 本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；
14. 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## （三十二）其他重要的会计政策、会计估计

### 重要会计估计和判断

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

#### （1）金融资产的分类

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

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



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

**(2) 应收账款预期信用损失的计量**

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

**(3) 递延所得税资产**

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

**(三十三) 重要会计政策和会计估计的变更：**

(一) 会计政策变更：无

(二) 会计估计变更：

会计估计变更的内容：根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》第十五条“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”及《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第九条“采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》”，集团为了更加客观反映集团财务状况和经营成果，使得集团资产残值与资产折旧年限到期后的预计市场价值更加接近，集团房屋及建筑物的资产残值率从本期开始由 10%变更为 20%；会计估计变更采用未来适用法。

**四、税项**

**(一) 主要税种及税率**

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率 (%)
增值税	按应税销售额计算销项税扣除当期可抵扣进项税	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应交增值税额	7
教育费附加	应交增值税额	3
地方教育费附加	应交增值税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
契税	土地使用权的出让金额	3-5

(二) 税收优惠及批文

1、根据国家税务总局公告(2019)第61号文,对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税;对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花稅;对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房,免征契稅、印花稅;对公共租赁住房租賃双方免征签订租賃协议涉及的印花稅;对公租房免征房產稅,对公租房经营管理单位单独核算的公租房租金收入,免征增值稅。公告执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。財政部、稅務总局公告2021年第6号规定(2019)第61号稅收优惠政策执行期限延长至2023年12月31日。

2、深圳市住房和建设局关于提请明确人才住房属于公共租赁住房适用范围问题的复函(深建函【2017】214号文)明确了用作出租的人才住房,可以适用公共租赁住房各项优惠政策;对于用作出售的人才住房,可以适用保障性住房的其他优惠政策。

3、根据《深圳经济特区房產稅实施办法》(深府(1987)164号),納稅单位新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋),自建成或购置之次月起免納房產稅三年。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(包括母公司财务报表主要项目注释)金額单位若未特别注明者均为人民币元;除非特别指出,“期末”指2023年12月31日,“期初”指2023年1月1日,“本期”指2023年度,“上期”指2022年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存現金	-	19,144.20
銀行存款	21,162,260,009.77	13,216,636,405.04
其他货币资金	105,723,204.99	43,717,997.32
合计	21,267,983,214.76	13,260,373,546.56
其中:因抵押、質押或冻结等对使用有限制的货币资金	105,723,204.99	43,717,997.32

(二) 应收账款

1、应收账款风险分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金額	比例	金額	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	168,616,593.12	100%	3,000,051.31	1.78%	165,616,541.81
合计	168,616,593.12	100%	3,000,051.31	1.78%	165,616,541.81

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	342,964,771.65	100%	1,553,471.37	0.40%	341,411,300.28
合计	342,964,771.65	100%	1,553,471.37	0.40%	341,411,300.28

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	155,234,986.22	-	-	329,766,308.92	-	-
1至2年	297,544.16	29,754.42	10%	12,614,399.99	1,261,440.00	10%
2至3年	12,500,000.00	2,500,000.00	30%	-	-	30%
3至4年	227,531.69	113,765.85	50%	584,062.74	292,031.37	50%
5年以上	356,531.05	356,531.05	100%	-	-	100%
合计	168,616,593.12	3,000,051.31		342,964,771.65	1,553,471.37	

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 86,988,934.03 元，占应收账款期末余额合计数的比例 51.59%。

单位名称	期末账面余额	账龄	占期末账面余额比例	备注
深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	46,375,519.67	1年以内	27.50%	
深圳乐荣超市有限公司	16,736,413.89	1年以内	9.93%	
深圳中核集团有限公司	12,500,000.00	1年以内	7.41%	
深圳市龙华区住房和建设局	10,252,803.75	1年以内	6.08%	
深圳一景翼博实业有限公司	1,124,196.72	1年以内	0.67%	
合计	86,988,934.03		51.59%	

(三) 预付账款

1、账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	681,661,056.36	93.69%	389,242,342.14	56.33%
1至2年	21,070,502.34	2.90%	294,756,880.02	42.66%
2至3年	23,979,929.66	3.30%	6,109,152.39	0.88%
3年以上	845,796.10	0.12%	845,796.10	0.12%
合计	727,557,284.46	100.00%	690,954,170.65	100.00%

2、按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末账面余额	账龄	占期末比例	备注
中国建筑第四工程局有限公司	274,974,254.58	1年以内	37.79%	工程款
中铁建工集团华南有限公司	30,831,798.36	1年以内	4.24%	工程款
深圳市南科润房地产开发有限公司	26,466,178.17	1年以内	3.64%	购房款
中国建筑一局(集团)有限公司	23,900,495.71	1年以内	3.29%	工程款
深圳市建安(集团)股份有限公司	22,864,133.62	1年以内	3.14%	工程款
合计	379,036,860.44		52.10%	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	450,694,601.91	319,858,400.00
其他应收款	1,973,935,244.50	2,689,972,047.36
合计	2,424,629,846.41	3,009,830,447.36
减: 坏账准备	320,012,546.01	319,934,044.97
合计	2,104,617,300.40	2,689,896,402.39

1、应收利息情况

项目	期末余额	期初余额
应收恒大地产利息	319,858,400.00	319,858,400.00
代垫大额存单利息	130,836,201.91	-
合计	450,694,601.91	319,858,400.00
减: 坏账准备	319,858,400.00	319,858,400.00
合计	130,836,201.91	-

2、其他应收款情况

(1) 其他应收款按风险分类

类 别	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,239,300,000.00	-	2,453,781,984.58	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	724,635,244.50	154,146.01	236,190,062.78	75,644.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	1,973,935,244.50	154,146.01	2,689,972,047.36	75,644.97

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	408,236,242.74	182,352,078.54
押金、保证金	79,431,532.50	50,105,968.42
垫付、暂付款	18,359,180.71	3,732,015.82
改造工程补偿款	228,608,288.55	-
深圳市安居鼎祥管理有限公司股权转让款	-	1,214,481,984.58
东莞安厦公司 51%股权转让款	1,239,300,000.00	1,239,300,000.00
合 计	1,973,935,244.50	2,689,972,047.36

(五) 存货

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	17,012,244,917.76	-	24,234,755,075.56	-
开发产品	7,564,322,317.54	-	2,156,552,411.06	-
其他	10,912,572.32	-	51,972.67	-
合 计	24,587,479,807.62	-	26,391,359,459.29	-

注：期末因抵押受限的存货为 411,528,281.59 元。截至 2023 年 12 月 31 日，关于存货的抵押借款合同已经签订，但是抵押登记尚未办理，已实际借款 262,922,859.21 元。存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 158,866,733.49 元。

## 1、开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
宝安福永桥头项目	-	1,271,226,986.75
宝安区庆宜华苑片区棚户区改造项目	280,765,920.94	88,665,438.44
龙珠花园棚户区改造项目	3,755,073.55	
高新公寓棚户区改造项目	-	4,163,159,003.64
同乐 05-05-05 地块项目	-	485,766,985.97
罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目	583,317,045.96	251,339,257.50
罗湖区景福花园片区棚户区改造项目	2,935,386,429.34	648,443,995.77
罗湖船步街棚户区改造项目	1,882,286,548.68	1,355,469,867.14
海关草埔棚户区改造项目	78,017,899.80	
龙华 A917-0057 (原居住-16) 宗地项目	-	271,538,317.89
梅观创新产业走廊土地整备利益统筹项目	915,175,687.90	459,864,453.63
盐田区 J312-0044 地块项目	195,245,728.43	187,720,238.18
龙岗区宝龙街道 G02302-0022 宗地项目	-	734,506,131.09
香蜜二村棚户区改造项目	473,267,428.76	
景田 07-26 地块可售型人才住房项目	331,871,067.98	273,361,858.44
华富北片区棚改项目	1,730,007,186.72	1,098,784,838.31
大鹏 G15401-1508 宗地可售型人才住房项目	-	750,051,465.65
龙华区 A822-0408 地块项目	1,887,257,953.93	1,762,069,348.88
龙华区 A822-0409 地块项目	1,932,386,148.75	1,740,042,320.57
龙华区 A822-0422 地块项目	1,206,873,482.69	1,158,991,392.30
宝安区 A122-0364 地块项目	-	2,803,071,574.82
龙岗宝龙 G02203-0016 地块项目	-	803,662,236.47
坪山区 G11341-0136 宗地人才住房项目	879,463,280.17	782,497,602.96
光明区 A614-0506 宗地人才住房项目	1,501,202,741.29	1,308,508,835.89
坪山区 G14313-8018 宗地人才住房项目	-	1,362,979,933.73
深汕合作区 H2022-0003 宗地	195,680,444.22	149,000,000.00
安居深乐村二期人才住房项目	-	321,910,194.04
其他	284,848.65	2,122,797.50
合计	17,012,244,917.76	24,234,755,075.56

## 2、开发产品

项目名称	期末余额	期初余额
38、39 区棚户区改造项目	2,178,508,774.82	2,156,552,411.06
宝安福永桥头项目	583,085,325.68	-
安居空港花园	386,531,484.38	-
高新公寓棚改项目回迁房	89,072,455.30	-
同乐 05-05-05 地块项目	70,386,367.69	-
龙华 A917-0057 (原居住-16) 宗地项目	15,848,849.40	-
龙岗区宝龙街道 G02302-0022 宗地项目	39,367,210.16	-
大鹏 G15401-1508 宗地可售人才住房项目	840,585,680.80	-
宝安区 A122-0364 地块项目	35,123,202.42	-
龙岗宝龙 G02203-0016 地块项目	978,373,658.89	-
坪山区 G14313-8018 宗地人才住房项目	1,935,911,026.41	-
安居深乐村二期人才住房项目	411,528,281.59	-
合计	7,564,322,317.54	2,156,552,411.06

## (六) 长期应收款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	5,844,027.01	-
委托贷款	2,892,000.00	-
合计	8,736,027.01	-

## (七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,010,473,062.92	579,003,904.75
企业所得税	34,270,957.56	685,388.00
银行理财产品	13,979,670,000.00	9,280,670,000.00
委托贷款	11,152,000.00	921,152,000.00
合计	16,035,566,020.48	10,781,511,292.75

(八) 长期股权投资

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对合营企业投资	13,536,049,728.40	-	16,234,470,477.49	-
对联营企业投资	898,260,355.01	-	838,256,528.62	-
合 计	14,434,310,083.41	-	17,072,727,006.11	-

长期股权投资明细情况

被投资单位	期初余额	投资增减数	权益法下确认 的投资收益/(损 失)	分红	期末余额
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	31,174,737.95	-	1,092,792.70	-	32,267,530.65
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	5,131,791.63	-	-1,100,000.00	-	4,031,791.63
深圳市平稳发展投资有限公司	13,691,617,097.58	-2,700,000,000.00	337,800,562.30	293,230,978.64	11,036,186,681.24
招商安居建设(深圳)有限公司	4,064,359.70	-	28,406.48	-	4,092,766.18
深圳市鼎致管理有限公司	1,200,000,000.00	-	-48,749,313.94	-	1,151,250,686.06
深圳市安居建业投资运营有限公司	838,256,528.62	-	60,003,826.39	-	898,260,355.01
东莞市安厦房地产有限公司	1,302,482,490.63	-	709,147.79	-	1,303,191,638.42
深圳市云湾置业有限公司	-	-	-	-	-
深圳市深业华居地产有限公司	-	-	-	-	-
深圳市安居信建住房租赁私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	5,100,000.00	-71,365.78	-	5,028,634.22
合 计	17,072,727,006.11	-2,694,900,000.00	349,714,055.94	293,230,978.64	14,434,310,083.41

(九) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
恒大地产集团有限公司投资款	8,000,000,000.00	20,000,000,001.00
深业集团类 Reits 项目	239,000,000.00	-
合 计	8,239,000,000.00	20,000,000,001.00



注：2020 年 11 月 20 日，本公司以人民币 20,000,000,001.00 元的转让价格取得恒大地产集团有限公司 7.0557% 股权。本期已确认其他综合收益 -12,000,000,001.00 元，期末余额 8,000,000,000.00 为未支付的股权转让款。

本报告期内本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。

(十一) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	出租建筑物	未完工拟出租建筑物	合 计
账面原值			
1、年初余额	38,339,685,670.78	29,238,061,396.69	67,577,747,067.47
2、本年增加金额	13,863,762,089.54	11,271,043,423.05	25,134,805,512.59
(1) 外购及自建	13,863,762,089.54	11,271,043,423.05	25,134,805,512.59
3、本年减少金额	47,326.23	12,044,101,814.23	12,044,149,140.46
(1) 处置	-	-	-
(2) 完工转出	47,326.23	12,044,101,814.23	12,044,149,140.46
4、年末余额	52,203,400,434.09	28,465,003,005.51	80,668,403,439.60
累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	2,889,961,994.71	-	2,889,961,994.71
2、本年增加金额	813,427,196.16	140,313,101.35	953,740,297.51
(1) 计提或摊销	813,427,196.16	140,313,101.35	953,740,297.51
(2) 其他转出	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4、年末余额	3,703,389,190.87	140,313,101.35	3,843,702,292.22
减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
账面价值			
1、年末账面价值	48,500,011,243.22	28,324,689,904.16	76,824,701,147.38
2、年初账面价值	35,449,723,676.07	29,238,061,396.69	64,687,785,072.76

期末因抵押受限的投资性房地产为 8,819,936,516.51 元。截至 2023 年 12 月 31 日,关于投资性房地产的抵押借款合同已经签订,但是抵押登记尚未办理,已实际借款 2,607,879,496.06 元。投资性房地产期末余额中含有借款费用资本化金额为 471,841,145.49 元。

(十二) 固定资产

项 目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
帐面原值					
1、年初余额	895,860,151.24	10,323,074.71	14,163,379.78	1,287,014.34	921,633,620.07
2、本年增加金额	69,574,594.57	678,806.77	5,428,265.55	482,238.23	76,163,905.12
(1)购置	48,587,017.87	678,806.77	5,428,265.55	482,238.23	55,176,328.42
(2)在建工程转入	20,987,576.70	-	-	-	20,987,576.70
(3)企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	158,000.00	799,816.71	13,005.12	970,821.83
(1)处置或报废	-	158,000.00	799,816.71	13,005.12	970,821.83
(2)合并范围减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	965,434,745.81	10,843,881.48	18,791,828.62	1,756,247.45	996,826,703.36
累计折旧					
1、年初余额	16,797,377.84	1,367,498.63	12,152,584.19	720,828.11	31,038,288.77
2、本年增加金额	21,933,946.74	2,108,117.58	2,558,818.51	251,540.66	26,852,423.49
(1)计提	21,933,946.74	2,108,117.58	2,558,818.51	251,540.66	26,852,423.49
(2)企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	760,325.99	13,005.12	773,331.11
(1)处置或报废	-	-	760,325.99	13,005.12	773,331.11
(2)合并范围减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	38,731,324.58	3,475,616.21	13,951,076.71	959,363.65	57,117,381.15
减值准备					
1、年初余额	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
(2)合并范围减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-	-
账面价值					
1、年末账面价值	926,703,421.23	7,368,265.27	4,840,751.91	796,883.80	939,709,322.21
2、年初账面价值	879,062,773.40	8,955,576.08	2,010,795.59	566,186.23	890,595,331.30

(十三) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
办公用楼装修	530,737.72	30,250,466.31
合计	530,737.72	30,250,466.31

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	631,301,314.64	-	631,301,314.64
2、本年增加金额	9,911,329,149.73	-	9,911,329,149.73
(1) 租入	9,911,329,149.73	-	9,911,329,149.73
3、会计政策变更	-	-	-
4、本年减少金额	19,310,984.37	-	19,310,984.37
(1) 处置	19,310,984.37	-	19,310,984.37
(2) 重估调整	-	-	-
5、年末余额	10,523,319,480.00	-	10,523,319,480.00
二、累计折旧			
1、年初余额	164,383,850.35	-	164,383,850.35
2、本年增加金额	327,567,793.78	-	327,567,793.78
(1) 计提	327,567,793.78	-	327,567,793.78
3、会计政策变更	-	-	-
4、本年减少金额	13,858,923.80	-	13,858,923.80
(1) 处置	13,858,923.80	-	13,858,923.80
5、年末余额	478,092,720.33	-	478,092,720.33
三、减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、会计政策变更	-	-	-
4、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
5、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	10,045,226,759.67	-	10,045,226,759.67
2、年初账面价值	466,917,464.29	-	466,917,464.29

## (十五) 无形资产

项 目	软件	其他	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	26,963,510.25	1,507,900.00	28,471,410.25
2、本年增加金额	16,928,769.83	673,700.02	17,602,469.85
(1) 购置	16,928,769.83	673,700.02	17,602,469.85
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 合并范围减少	-	-	-
4、年末余额	43,892,280.08	2,181,600.02	46,073,880.10
二、累计摊销			
1、年初余额	9,325,520.50	10,800.00	9,336,320.50
2、本年增加金额	7,973,219.78	670,050.24	8,643,270.02
(1) 摊销	7,973,219.78	670,050.24	8,643,270.02
(2) 企业合并增加	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 合并范围减少	-	-	-
4、年末余额	17,298,740.28	680,850.24	17,979,590.52
三、减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	26,593,539.80	1,500,749.78	28,094,289.58
2、年初账面价值	17,637,989.75	1,497,100.00	19,135,089.75

## (十六) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费	167,867,909.94	370,966,142.93	35,857,017.86	503,148,078.41
办公家具	80,477.68	-	-	-
系统工程	90,565.72	243,255.52	-	243,255.52
合 计	168,038,953.34	371,209,398.45	35,857,017.86	503,391,333.93

(十七) 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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	418,213,939.92	1,672,855,759.68	273,134,297.33	1,092,537,189.32
集团内部交易未实现利润	23,808,125.38	95,232,501.52	72,507,146.79	290,028,587.16
新租赁准则			13,926.74	55,706.96
信用减值准备	135,082.81	540,331.24	388,367.84	1,553,471.36
其他	13,926.74	55,706.96	19,560,486.49	78,241,945.96
合计	442,171,074.85	1,768,684,299.40	365,604,225.19	1,462,416,900.76

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
其他权益工具投资公允价值变动损益	2,452,250.05	9,809,000.20	2,369,750.05	9,479,000.20
其他	103,125.57	412,502.28	110,088.14	440,352.56
合计	2,555,375.62	10,221,502.48	2,479,838.19	9,919,352.76

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付深圳市罗湖区住房保障事务中心购房款	13,000,000,000.00	13,000,000,000.00
深圳市云湾置业有限公司借款	376,114,063.17	4,720,373,223.33
深圳市高新投集团有限公司借款	-	4,191,101,917.91
深圳担保集团有限公司借款	-	4,233,088,984.93
深圳市安万置业有限公司借款	2,655,342,804.14	3,621,590,000.00
深圳市深业华居地产有限公司借款	2,155,161,465.71	2,014,299,631.20
深超科技投资有限公司借款(注)	981,453,141.15	956,703,141.15
深圳市龙华建设发展有限公司借款	692,711,222.22	692,000,000.00
东莞市安厦房地产有限公司借款	274,550,138.51	424,974,444.44
深圳市观禧投资发展有限公司借款	-	4,166,979.50
待抵扣进项税额、预交所得税等		84,147,104.39
合计	20,135,332,834.90	33,942,445,426.85

注：本公司与深超科技投资有限公司（简称：深超科技）于 2019 年 10 月签订借款合同，约定向深超科技借款 30 亿元，用于深超科技向国家集成电路产业投资基金二期（简称二期基金）出资，借款期限为 10 年（2019 年 10 月 21 日到 2029 年 10 月 22 日）。借款年利率为 2.75% 固定利率加超额收益分配。如二期基金年收益率超过 2.75%，但是低于 4.9%（含）的，本公司按实际收益率享有超额收益分配，超出 4.9% 部分的收益归深超科技所有。由于二期基金的收益具有不确定性，双方约定计息和超额收益分配年度均为深超科技收到二期基金分红年度。截止 2023 年 12 月 31 日，本公司已向深超科技提供借款人民币 9 亿元。

（十九） 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及工程暂估款	7,952,864,761.77	4,141,951,906.79
房款	255,559,600.82	31,727,770.15
租金	89,665,421.24	158,253,949.81
其他	65,172,200.65	151,444,171.94
合计	8,363,261,984.48	4,483,377,798.69

应付账款期末余额前五名单位情况

单位名称	账面余额	账龄	占期末比例	备注
中国建筑第四工程局有限公司	778,240,064.14	一年以内	9.31%	
中国建筑第二工程局有限公司	364,453,563.50	一年以内	4.36%	
中建五局第三建设有限公司	215,845,219.35	一年以内	2.58%	
中建二局第三建筑工程有限公司	142,474,795.64	一年以内	1.70%	
中建三局第二建设工程有限责任公司	112,281,706.37	一年以内	1.34%	
合计	1,613,295,349.00		19.29%	

（二十一） 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	58,493,853.69	27,578,309.45
其他	15,259,869.98	34,597,787.76
合计	73,753,723.67	62,176,097.21

（二十二） 合同负债

项目	期末余额	期初余额
回迁房补偿	4,177,841,614.68	2,779,842,715.60
预收房款	2,444,042,364.69	1,169,937,244.24
其他	33,224,533.70	-
合计	6,655,108,513.07	3,949,779,959.84

## (二十三) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	127,887,307.45	578,959,654.13	534,730,918.50	172,116,043.08
二、离职后福利-设定提存计划	14,478,822.03	63,763,169.78	60,397,713.08	17,844,278.73
三、辞退福利	38,395.00	876,570.25	914,965.25	-
合计	142,404,524.48	643,599,394.16	596,043,596.83	189,960,321.81

## (1) 短期薪酬列示

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、补贴	124,838,026.18	478,679,959.49	435,781,113.22	167,736,872.45
2、职工福利费	969,440.46	7,179,986.39	7,696,424.39	453,002.46
3、社会保险费	436.75	21,513,603.25	21,513,603.25	436.75
其中：医疗保险	401.96	18,011,995.58	18,011,995.58	401.96
工伤保险费	-	1,229,686.81	1,229,686.81	-
生育保险费	34.79	1,208,843.77	1,208,843.77	34.79
补充医疗保险	-	1,063,077.09	1,063,077.09	-
4、住房公积金	927.60	31,567,885.72	31,567,885.72	927.60
5、工会经费和职工教育经费	1,145,138.63	13,320,423.93	11,596,723.20	2,868,839.36
6、非货币性福利	442,754.73	25,325,639.11	24,712,429.38	1,055,964.46
7、其他短期薪酬	490,583.10	1,372,156.24	1,862,739.34	-
合计	127,887,307.45	578,959,654.13	534,730,918.50	172,116,043.08

## (2) 设定提存计划列示

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	-	35,190,057.77	35,190,057.77	-
2、失业保险费	-	317,659.61	317,659.61	-
3、企业年金	14,478,822.03	28,037,698.97	24,686,346.50	17,830,174.50
4、其他	-	217,753.43	203,649.20	14,104.23
合计	14,478,822.03	28,573,112.01	25,207,655.31	17,844,278.73

(二十四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,614,826.84	16,046,474.05
企业所得税	189,045,028.17	81,049,297.08
个人所得税	2,811,205.63	2,078,743.47
城市维护建设税	515,797.75	875,417.21
教育费附加	196,637.53	350,872.40
地方教育附加	138,332.20	241,155.33
印花税	2,196,063.01	1,935,200.33
房产税	56,555,202.88	40,659,192.21
土地增值税	28,084,200.00	-
合计	303,157,294.01	143,236,352.08

(二十五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	47,887,395.23	32,446,066.97
其他应付款	743,453,263.11	292,147,206.60
合计	791,340,658.34	324,593,273.57

(1) 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的借款利息	47,887,395.23	32,446,066.97
合计	47,887,395.23	32,446,066.97

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
单位往来	511,725,176.81	128,449,231.26
个人往来	4,560,382.19	521,284.32
押金、保证金	227,167,704.11	162,031,595.09
其他	-	1,145,095.93
合计	743,453,263.11	292,147,206.60

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	10,191,043,077.66	12,944,692,527.81
一年内到期的租赁负债	493,931,573.38	100,783,380.71
合计	10,684,974,651.04	13,045,475,908.52



(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	849,512,689.66	266,504,771.72
合计	849,512,689.66	266,504,771.72

(二十八) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	26,120,378,472.69	27,590,549,794.10
抵押借款(注)	7,509,691,194.88	791,971,578.39
减:一年内到期的长期借款	-	-
合计	33,630,069,667.57	28,382,521,372.49

注:抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注五、(五十八)

(二十九) 应付债券

1、应付债券

债券类别	期末余额	期初余额
中期票据	7,902,324,313.88	9,242,168,970.25
公司债券	6,409,135,318.59	10,968,660,124.46
超短期融资券	3,039,326,027.40	5,042,797,183.17
小计	17,350,785,659.87	25,253,626,277.88
减:一年内到期的应付债券 (附注五、(二十六))	10,191,043,077.66	12,944,692,527.81
合计	7,159,742,582.21	12,308,933,750.07

2、应付债券的变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
中期票据-20 人才安居 MTN001	3,000,000,000.00	2023.4.20	2 年	3,000,000,000.00
中期票据-21 人才安居 MTN001	3,000,000,000.00	2021.3.11	3 年	3,000,000,000.00
中期票据-21 人才安居 MTN002	1,500,000,000.00	2021.11.1	3 年	1,500,000,000.00
中期票据-22 人才安居 MTN001	500,000,000.00	2022.1.26	3 年	500,000,000.00
中期票据-22 人才安居 GN001	1,000,000,000.00	2022.1.27	5 年	1,000,000,000.00
一般公司债-21 安居 01	1,000,000,000.00	2021.01.29	3 年	1,000,000,000.00
一般公司债-22 深安居	1,000,000,000.00	2022.06.01	3 年	1,000,000,000.00
一般公司债-22 深安 02	1,000,000,000.00	2022.06.17	3 年	1,000,000,000.00
一般公司债-23 深安 01	1,500,000,000.00	2023.06.14	1+1+1 年	1,500,000,000.00
一般公司债-23 深安 02	800,000,000.00	2023.07.06	3 年	800,000,000.00
一般公司债-23 深安 03	1,000,000,000.00	2023.08.30	3 年	1,000,000,000.00
超短期融资券 (SCP)-23 人才安居 SCP005	1,000,000,000.00	2023.04.26	1 年以内	1,000,000,000.00
超短期融资券 (SCP)-23 人才安居 SCP007	1,000,000,000.00	2023.05.30	1 年以内	1,000,000,000.00
超短期融资券 (SCP)-23 人才安居 SCP008	1,000,000,000.00	2023.08.28	1 年以内	1,000,000,000.00
合计	18,300,000,000.00	-	-	18,300,000,000.00

续：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中期票据-20 人才安居 MTN001	3,052,819,726.02	-	58,791,026.66	1,726,090.97	1,358,000,000.00	1,755,336,843.65
中期票据-21 人才安居 MTN001	3,092,206,027.40	-	105,823,535.03	3,382,935.41	113,700,000.00	3,087,712,497.84
中期票据-21 人才安居 MTN002	1,525,164,834.81	-	29,353,221.53	882,395.73	48,150,000.00	1,507,250,452.07
中期票据-22 人才安居 MTN001	527,503,013.70	-	11,568,082.18	250,063.56	14,850,000.00	524,471,159.44
中期票据-22 人才安居 GN001	1,044,475,368.32	-	13,731,455.15	346,537.41	31,000,000.00	1,027,553,360.88
一般公司债-20 安纾 01	4,588,590,283.15	-	55,068,561.85	-	4,643,658,845.00	-
一般公司债-20 安纾 02	1,010,757,458.04	-	23,713,513.00	529,028.96	1,035,000,000.00	-
一般公司债-20 安纾 03	2,302,547,603.45	-	82,747,268.12	2,105,128.43	2,387,400,000.00	-
一般公司债-21 安居 01	1,033,713,820.92	-	36,900,000.00	3,162,531.58	36,900,000.00	1,036,876,352.50
一般公司债-22 深安居	1,016,885,479.45	-	28,800,000.00	-	28,800,000.00	1,016,885,479.45
一般公司债-22 深安 02	1,016,165,479.45	-	29,800,000.00	-	29,800,000.00	1,016,165,479.45
一般公司债-23 深安 01	-	1,500,000,000.00	21,063,698.63	-1,185,950.78	-	1,519,877,747.85
一般公司债-23 深安 02	-	800,000,000.00	11,456,000.00	-652,148.42	-	810,803,851.58
一般公司债-23 深安 03	-	1,000,000,000.00	9,376,438.36	-850,030.60	-	1,008,526,407.76
一般短期融资券(CP)-22 人才安居 CP001	1,024,640,470.84	-	471,698.11	-	1,025,112,168.95	-
超短期融资券(SCP)-22 人才安居 SCP004	1,010,849,315.07	-	3,945,205.48	-	1,014,794,520.55	-
超短期融资券(SCP)-22 人才安居 SCP005	1,005,615,342.47	-	2,669,589.04	-	1,008,284,931.51	-
超短期融资券(SCP)-22 人才安居 SCP006	1,001,122,191.78	-	4,629,041.10	-	1,005,751,232.88	-
超短期融资券(SCP)-22 人才安居 SCP007	1,000,569,863.01	-	8,904,109.59	-	1,009,473,972.60	-

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP001	-	1,000,000,000.00	7,561,643.84	-	1,007,561,643.84	-
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP002	-	1,000,000,000.00	11,950,819.67	-	1,011,950,819.67	-
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP003	-	1,000,000,000.00	18,185,792.35	-	1,018,185,792.35	-
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP004	-	1,000,000,000.00	5,175,409.84	-	1,005,175,409.84	-
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP006	-	1,000,000,000.00	11,004,098.36	-	1,011,004,098.36	-
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP005	-	1,000,000,000.00	17,602,739.73	-	-	1,017,602,739.73
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP007	-	1,000,000,000.00	13,610,958.90	-	-	1,013,610,958.90
超短期融资券 (SCP)-23 年人才安居 SCP008	-	1,000,000,000.00	8,112,328.77	-	-	1,008,112,328.77
合计	25,253,626,277.88	11,300,000,000.00	632,016,235.29	9,696,582.25	19,844,553,435.55	17,350,785,659.87

## (三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物租赁负债	9,937,714,958.61	486,621,871.88
减：一年内到期的租赁负债 (附注五、(二十六))	493,931,573.38	100,783,380.71
合计	9,443,783,385.23	385,838,491.17

## (三十一) 预计负债

项目	账面余额	占期末比例	备注
山东高速资源开发管理集团有限公司(注)	3,684,700,000.00	44.92%	
山东高速投资控股有限公司(注)	2,456,466,667.00	29.94%	
济南畅赢金程股权投资合伙企业(注)	2,047,055,556.00	24.95%	
其他	15,455,996.35	0.19%	
合计	8,203,678,219.35	100.00%	

注：本公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程分别将所持恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759% 的股权转让给本公司。

山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求本公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

## (三十二) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安居工程专项资金	1,293,511,477.33	303,763,600.00	29,612,646.91	1,567,662,430.42
改造工程补偿	-	357,671,180.22	121,517,319.19	236,153,861.03
土地整备金	-	2,017,196,742.00	251,462,964.66	1,765,733,777.34
合计	1,293,511,477.33	2,678,631,522.22	402,592,930.76	3,569,550,068.79

## (三十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
REITs 专项计划未偿本金余额	2,176,500,000.00	2,176,500,000.00
其他	132,300,000.00	276,289,957.08
合计	2,308,800,000.00	2,452,789,957.08

(三十五) 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000,000,000.00	-	-	100,000,000,000.00
合计	100,000,000,000.00	-	-	100,000,000,000.00

(三十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无偿划转资产	309,000,000.00	-	-	309,000,000.00
收购子公司少数股东权益	-	5,940,300.00	-	5,940,300.00
合计	309,000,000.00	5,940,300.00	-	314,940,300.00

(三十七) 盈余公积

项目	期初余额	期初数调整	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	263,832,246.75	-	22,943,349.27	-	286,775,596.02
任意盈余公积	-	-	-	-	-
合计	263,832,246.75	-	22,943,349.27	-	286,775,596.02

(三十八) 未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	1,495,083,281.24
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	
调整后期初未分配利润	1,495,083,281.24
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-147,114,858.83
减: 提取法定盈余公积	22,943,349.27
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
其他	
期末未分配利润	1,325,025,073.14

(四十) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,825,879,275.48	9,516,642,935.11	3,753,003,353.93	4,060,153,045.71
其他业务	271,281,060.31	365,297,748.01	94,664,023.61	84,252,634.00
合计	10,097,160,335.79	9,881,940,683.12	3,847,667,377.54	4,144,405,679.71

(2) 主营业务按产品分类列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
民生物业	8,488,693,451.46	7,652,413,791.49	2,524,581,908.48	2,472,878,200.91
租赁业务	1,288,903,513.12	1,789,995,725.38	1,213,066,334.29	1,564,185,574.92
服务业务	48,282,310.90	74,233,418.24	15,355,111.16	23,089,269.88
合计	9,825,879,275.48	9,516,642,935.11	3,753,003,353.93	4,060,153,045.71

(四十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	18,039,853.40	2,520,967.14
教育费附加	7,738,504.78	1,080,469.56
地方教育费附加	5,156,642.33	720,574.83
土地使用税	3,910,994.21	1,561,204.41
房产税	167,454,001.94	151,682,708.81
印花税	7,112,831.36	5,739,338.50
其他	29,872,993.87	977,533.33
合计	239,285,821.89	164,282,796.58

## (四十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	44,984,873.36	1,694,503.10
销售服务费	379,885.43	2,690,879.62
装饰费	80,489.96	277,938.09
中介机构费用	1,092,701.40	1,186,234.02
佣金	10,605,131.15	-
水电物管费	91,115.89	26,798.51
其他	8,421,645.35	1,104,383.90
合 计	65,655,842.54	6,980,737.24

## (四十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	358,360,426.37	308,361,964.35
业务招待费	1,987,543.89	2,307,462.44
差旅费	738,819.31	22,168.74
会务费	231,755.08	176,782.67
办公费	6,940,825.97	11,470,744.75
水电物管费	2,214,165.55	12,208,580.26
党建费	1,680,766.29	1,820,512.73
租赁费	8,863,221.74	14,094,848.05
使用权资产折旧	15,217,700.67	21,979,297.92
诉讼费	460,475.48	125,744.50
中介机构费用	27,492,736.57	21,867,850.83
研究与开发费	2,432,321.28	1,814,437.20
董事会会费	109,633.54	126,677.39
监事会会费	202,494.89	99,887.97
车辆费	5,267,890.95	2,384,292.68
劳动保护费	-	-
折旧费	28,725,841.93	20,395,185.80
无形资产摊销	6,481,041.43	3,212,153.53
长期待摊费用摊销	6,897,348.48	9,439,115.17
低值易耗品摊销	5,089,455.70	515,771.18
保安保洁费	9,914,999.77	12,555,955.03



项 目	本期发生额	上期发生额
网络通讯费	1,819,166.39	1,620,702.52
文化建设费	2,672,167.09	2,823,916.71
安全生产经费	2,519,679.97	3,297,382.48
企业形象宣传费	4,929,214.33	4,251,564.95
其他	7,759,167.41	8,600,331.91
合计	509,008,860.08	465,573,331.76

## (四十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,329,602,922.62	1,362,237,331.04
减：利息收入	1,488,554,531.85	1,461,549,460.03
手续费	878,093.32	429,492.96
其他	29,487,065.31	17,907,988.22
合 计	-128,586,450.60	-80,974,647.81

## (四十八) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	165,661,428.60	231,687,344.35
增值税加计抵减收益	227,927.08	128,153.13
扣缴个人所得税款手续费	575,200.24	181,489.50
合 计	166,464,555.92	231,996,986.98

## (四十九) 投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	349,714,055.94	367,344,136.84
转让子公司股权投资收益	-	354,750,189.38
委托他人投资或管理资产的投资收益	-	5,663,988.51
委托贷款利息	890,012.58	1,213,911.95
合 计	350,604,068.52	728,972,226.68

## (五十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	1,525,080.98	1,329,903.56
合计	1,525,080.98	1,329,903.56

## (五十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	本期计入当期非经常性损益
非流动资产处置利得(损失以“-”填列)	946,952.28	-	946,952.28
其中: 固定资产处置利得(损失以“-”填列)	946,952.28	-	946,952.28
其他	79.65	-	79.65
合计	947,031.93	-	947,031.93

## (五十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	本期计入当期非经常性损益
政府补助收入	239,834.63	1,558,335.97	239,834.63
合同违约金	1,923,956.42	5,368,104.59	1,923,956.42
其他	3,087,672.70	2,532,069.80	3,087,672.70
合计	5,251,463.75	9,458,510.36	5,251,463.75

## (五十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	本期计入当期非经常性损益
对外捐赠支出	500,000.00	52,700.55	500,000.00
违约金和滞纳金	935,556.19	3,087.63	935,556.19
其他	1,227,230.93	1,263,696.20	1,227,230.93
合计	2,662,787.12	1,319,484.38	2,662,787.12

(五十四) 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	194,270,728.88	200,188,582.77
递延所得税费用	-76,491,312.23	-108,081,496.23
合 计	117,779,416.65	92,107,086.54

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	48,916,838.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,229,209.50
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-93,375,762.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,483,345.58
前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	197,442,624.49
所得税费用	117,779,416.65

(五十五) 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到土地整备金	2,017,196,742.00	-
收到改造工程补偿费	124,857,720.39	-
收取押金和保证金	51,500,602.44	30,816,562.01
收回退回的保证金押金等	5,833,679.35	727,997,854.79
营业外收入	1,957,604.80	6,874,989.52
收到的银行存款利息	444,258,442.32	698,302,336.09
收到政府补助	303,763,600.00	531,868,820.53
收到拆迁补偿款	-	28,815,955.00
收到的其他往来款	732,779,282.61	750,071,562.38
合 计	3,682,147,673.91	2,774,748,080.32

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
管理费用（不含职工薪酬及税金）	134,613,001.68	137,411,801.00
销售费用（不含职工薪酬及税金）	25,893,611.43	3,189,460.11
财务费用（日常经营活动发生的手续费等支出）	42,475,861.37	31,960,949.19
支付的押金保证金	152,146,617.72	733,042,774.31
营业外支出	926,998.16	1,248,472.15
支付的保函保证金	62,005,207.67	43,717,997.32
支付的其他往来款	31,473,059.02	749,848,698.36
合 计	449,534,357.05	1,700,420,152.44

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
租赁付款额	477,409,317.70	-
REITs 专项计划管理费	9,298,405.48	10,301,301.37
债券发行费用	9,951,190.01	19,215,421.56
其他	68,341,306.21	-
合 计	565,000,219.40	29,516,722.93

(五十六) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-68,862,578.65	23,070,729.60
加：资产减值准备	1,525,080.98	661,361.08
固定资产折旧、使用权资产、投资性房地产折旧	1,082,798,761.27	1,016,849,759.26
无形资产摊销	149,536,528.52	3,641,483.69
长期待摊费用摊销	9,993,572.76	31,312,628.37
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）	-947,031.93	267,428.50
财务费用（收益以“-”号填列）	1,582,290,650.07	1,366,501,800.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-350,604,068.52	-728,972,226.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-54,182,467.79	-34,548,791.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,905,712.57	-69,956,773.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,592,791,845.07	-16,548,472,350.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,041,637,795.52	79,108,768.22

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,261,547,146.47	5,862,215,748.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,239,759.98	-8,998,320,434.33
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	21,162,260,009.77	13,216,655,549.24
减：现金的期初余额	13,216,655,549.24	11,858,410,647.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,945,604,460.53	1,358,244,902.14

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023 年度	2022 年度
一、现金	21,162,260,009.77	13,216,655,549.24
其中：库存现金	-	19,144.20
可随时用于支付的银行存款	21,162,260,009.77	13,216,636,405.04
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	21,162,260,009.77	13,216,655,549.24

(五十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	105,723,204.99	保函保证金
投资性房地产	8,819,936,516.51	抵押受限
存货	411,528,281.59	抵押受限
恒大地产股权	5,333,219,949.83	质押及冻结受限

截至 2023 年 12 月 31 日，关于投资性房地产的抵押借款合同已经签订，但是抵押登记尚未办理，已实际借款 2,607,879,496.06 元。截至 2023 年 12 月 31 日，关于存货的抵押借款合同已经签订，但是抵押登记尚未办理，已实际借款 262,922,859.21 元。

六、合并范围的变更

- (一) 非同一控制下企业合并：无
- (二) 同一控制下企业合并：无
- (三) 反向购买：无
- (四) 处置子公司：无

(五) 注销子公司

注销公司名称	级别	注册资本	注销时间
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	三级	2000 万元	2023 年 3 月

(六) 其他原因的合并范围变动

本报告期内纳入合并范围的重要新设企业 4 户：

名称	级别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司	三级	深圳市	深圳市	住房租赁		100.00%	设立
深圳市安居微棠开发建设有限公司	四级	深圳市	深圳市	住房租赁		100.00%	设立
深圳市安居微棠第二开发建设有限公司	四级	深圳市	深圳市	住房租赁		100.00%	设立
深圳市安居微棠运营管理有限公司	四级	深圳市	深圳市	住房租赁		100.00%	设立

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

① 子公司

序号	子公司名称	级别	主要经营和注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	深圳市罗湖人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		设立
2	深圳市龙华人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%		设立
3	深圳市盐田人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		设立
4	深圳市南山人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%		设立
5	深圳市光明人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		设立
6	深圳市龙岗人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%		设立
7	深圳市大鹏人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		设立
8	深圳市房屋租赁运营管理有限公司	二级	深圳	保障性住房租赁管理	100.00%		设立
9	深圳市坪山人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		设立
10	深圳市宝安人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	65.00%		同一控制 下合并
11	深圳市福田人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	60.00%		设立
12	深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	88.89%(注)		设立
13	深圳市安居腾龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
14	深圳市安居锦龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
15	深圳市安居汇龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
16	深圳市安居御龙房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
17	深圳市安居蓝山管理有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
18	深圳市安居德明房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立
19	深圳市安居福厦房地产有限公司	二级	深圳	保障性住房开发及经营	100.00%		设立

序号	子公司名称	级别	主要经营 地和注册地	业务性质	持股比例		取得 方式
					直接	间接	
20	深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司	二级	深圳	受托资产管理、投资管理	51.00%		设立
21	深圳市福安基业棚改服务有限公司	三级	深圳	棚户区改造项目工作		51.00%	设立
22	深圳市罗湖安居特发棚改服务有限公司	三级	深圳	棚户区改造项目工作		51.00%	设立
23	深圳市安居鹏厦房地产有限公司	三级	深圳	保障性住房开发及经营		65.00%	设立
24	深圳市悦居投资发展有限公司	三级	深圳	资本市场服务		60.00%	设立
25	安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	三级	深圳	机动车、电子产品和日用品修理业		100.00%	设立
26	安居数智（深圳）共享技术服务有限公司	二级	深圳	财务咨询、信息技术咨询	100.00%		设立
27	深圳市安居瑞思住房租赁投资有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
28	深圳市安居鼎丰管理有限公司	二级	深圳	租赁	100.00%		设立
29	深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司	三级	深圳	住房租赁		100.00%	设立
30	深圳市安居微棠开发建设有限公司	四级	深圳	住房租赁		100.00%	设立
31	深圳市安居微棠第二开发建设有限公司	四级	深圳	住房租赁		100.00%	设立
32	深圳市安居微棠运营管理有限公司	四级	深圳	住房租赁		100.00%	设立
33	深圳市安居万锦熙岸管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
34	深圳市安居瑞悦台管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
35	深圳市安居和樾府管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
36	深圳市安居华宇管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
37	深圳市安居锦宇管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立



序号	子公司名称	级别	主要经营地和注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
38	深圳市安居瑞管理服务有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
39	深圳市安居九玺管理服务有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
40	深圳市安居玺悦台管理服务有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
41	深圳市安居坪榭管理服务有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
42	深圳市安居云栖管理服务有限公司	二级	深圳	住房租赁	100.00%		设立
43	深圳市安居东顺雅苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
44	深圳市安居时代管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
45	深圳市安居臻湾云庭管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
46	深圳市安居尚府管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
47	深圳市安居海智云轩管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
48	深圳市安居瀚海湾名庭管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
49	深圳市安居合正湾府管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
50	深圳市安居湾畔家园管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
51	深圳市承福苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		60%	设立
52	深圳市安居秀馨苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
53	深圳市安居南馨苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		60%	设立
54	深圳市安居宝航管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
55	深圳市安居宝商管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		65%	设立
深圳	深圳市安居尚龙苑管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		60%	设立
57	深圳市安居尚龙苑运营管理有限公司	三级	深圳	住房租赁		60%	设立
58	深圳市鼎乐管理有限公司	二级	深圳	住房租赁	100%		设立

注：本公司对深圳特别合作区人才安居有限公司的认缴出资比例为 80%，截至 2023 年 12 月 31 日，实际出资比例为 88.89%。

② REITs 专项计划

序	子公司名称	级别	主要经营和注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划（注1）	二级	深圳	人才安居房经营	29.79%		设立
2	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（注2）	二级	深圳	人才安居房经营	34.00%	17.00%	设立

注1：本公司拥有该专项计划的控制权。深创投安居集团人才租赁住房第一期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）资产支持证券目标发行规模31亿元（不含专项计划推广期间认购资金产生的利息），其中，优先级资产支持证券规模9.3亿元，中间级资产支持证券规模15.5亿元，次级资产支持证券规模6.2亿元。本公司担任专项计划的次级资产支持证券持有人、原始权益人、流动性支持机构、评级下调承诺人、差额补足承诺人。

注2：本公司拥有该封闭式基础设施证券投资基金的控制权。红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“红土深圳安居 REITs”）资产支持证券募集规模12.42亿元，基金份额总额为5亿份。红土深圳安居 REITs 通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产。截至2023年12月31日，专项计划投资的基础设施项目包括：安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香核苑项目、凤凰公馆项目。本公司合计持有红土深圳安居 REITs 份额2.55亿份，占基金份额比例为51%。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
深圳市福田人才安居有限公司	40.00	42,557,471.52	6,353,536.32	2,071,625,055.64
深圳市罗湖人才安居有限公司	35.00	36,228,220.33	-	1,822,086,543.20
深圳市宝安人才安居有限公司	35.00	37,318,865.30	753,213.04	1,151,736,393.78
深圳市光明人才安居有限公司	35.00	2,658,927.28	398,839.09	1,096,814,388.94
深圳市龙岗人才安居有限公司	40.00	8,802,198.67	-	1,397,648,866.91

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市福田人才安居有限公司	4,924,631,807.87	3,966,874,229.18	8,891,506,037.05	2,063,606,096.90	1,778,341,153.56	3,841,947,250.46
深圳市罗湖人才安居有限公司	7,975,181,099.51	2,392,396,797.86	10,367,577,897.37	2,699,318,617.25	2,445,346,394.59	5,144,665,011.84
深圳市宝安人才安居有限公司	4,624,013,683.71	1,835,677,275.44	6,459,690,959.15	1,047,566,079.88	2,016,314,171.01	3,063,880,250.89
深圳市光明人才安居有限公司	1,402,763,209.67	8,818,370,154.39	10,221,133,364.06	1,333,918,271.83	5,820,436,911.52	7,154,355,183.35
深圳市龙岗人才安居有限公司	23,017,629.93	1,275,752,656.84	1,298,770,286.77	162,879,894.98	565,768,757.70	728,648,652.68

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市福田人才安居有限公司	2,377,943,191.32	4,543,703,606.46	6,921,646,797.78	140,973,053.17	1,597,458,382.38	1,738,431,435.55
深圳市罗湖人才安居有限公司	4,718,900,317.89	1,948,198,849.47	6,667,099,167.36	177,284,579.18	1,277,962,615.74	1,455,247,194.92
深圳市宝安人才安居有限公司	4,164,776,029.18	1,865,097,428.58	6,029,873,457.76	674,912,117.98	2,054,236,122.26	2,729,148,240.24
深圳市光明人才安居有限公司	1,399,803,234.70	6,330,765,187.11	7,730,568,421.81	77,435,620.13	4,519,377,404.70	4,596,813,024.83
深圳市龙岗人才安居有限公司	3,121,097,105.93	998,953,636.64	4,120,050,742.57	406,393,255.94	219,535,319.35	625,928,575.29

子公司名称	本期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
深圳市福田人才安居有限公司	450,304,715.94	-118,102,734.85	-117,772,734.85
深圳市罗湖人才安居有限公司	163,284,409.14	10,880,913.09	11,060,913.09
深圳市宝安人才安居有限公司	1,160,700,722.85	105,638,703.78	105,638,703.78
深圳市光明人才安居有限公司	24,752,512.84	-65,837,676.01	-65,837,676.01
深圳市龙岗人才安居有限公司	1,016,634,289.10	122,010,062.92	122,010,062.92
			经营活动现金流量
			778,283,579.40
			-528,521,278.22
			663,721,284.11
			-1,225,835,195.82
			587,462,058.40

(续)

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市福田人才安居有限公司	177,927,302.70	105,469,169.22	105,469,169.22	224,375,936.26
深圳市罗湖人才安居有限公司	169,702,175.07	102,961,202.97	102,961,202.97	1,023,574,455.62
深圳市宝安人才安居有限公司	2,710,574,710.44	106,870,369.22	106,870,369.22	351,112,477.48
深圳市光明人才安居有限公司	19,887,984.80	7,596,935.08	7,596,935.08	559,250,168.47
深圳市龙岗人才安居有限公司	63,452,839.46	22,005,496.68	22,005,496.68	981,272,113.77

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：公司部分投资性房地产为只租不售的人才房，出售受到政策限制。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业 或联营企业名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
深圳市平稳发展投资有限公司	深圳市	深圳市	投资	72.46%		权益法
深圳市鼎致管理有限公司	深圳市	深圳市	租赁服务	80.00%		权益法
深圳市安居建业投资运营有限公司	深圳市	深圳市	投资	40.00%		权益法
招商安居建设(深圳)有限公司	深圳市	深圳市	政策性住房投资	40.00%		权益法
东莞市安厦房地产有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发经营	49.00%		权益法
深圳市安万置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营	49.00%		权益法
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	深圳市	深圳市	租赁服务		50.00%	权益法
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	深圳市	深圳市	租赁服务		40.00%	权益法
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	深圳市	深圳市	物业服务		50.00%	权益法
深圳市云湾置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营		49.00%	权益法
深圳市深业华居地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营		49.00%	权益法
深圳市安居信建住房租赁私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	深圳市	深圳市	股权投资		51.00%	权益法

注 1: 深圳市平稳发展投资有限公司注册资本 276 亿元, 其中, 本公司认缴 200 亿元, 深圳市资本运营集团有限公司认缴 1 亿元, 深圳市财政局认缴 75 亿元。根据深圳市平稳发展投资有限公司的章程, 除利润分配和弥补亏损方案、合并分立、变更公司形式、解散和清算等事项经三分之二表决权的股东表决通过, 其余条款需全体股东一致通过。本公司将深圳市平稳发展投资有限公司作为合营公司以权益法核算。

注 2：深圳市鼎致管理有限公司注册资本 15 亿元，其中，本公司认缴 12 亿元，另一股东百瑞信托有限责任公司 3 亿元。根据深圳市鼎致管理有限公司的章程，鼎致公司董事会决议的表决，实行一人一票记名表决制；董事会就所议事项须由全体董事一致通过方能作出有效决议。本公司将深圳市鼎致管理有限公司作为合营公司以权益法核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳市平稳发展投资有限公司	深圳市平稳发展投资有限公司
流动资产	13,869,620,305.38	13,883,281,534.23
其中：现金和现金等价物	596,153,112.12	3,167,995,916.39
非流动资产	7,656,000,000.00	-
资产合计	21,525,620,305.38	13,883,281,534.23
流动负债	355,619,270.23	374,344,200.99
非流动负债	-	-
负债合计	355,619,270.23	374,344,200.99
少数股东权益	-	4,041,286.58
归属于母公司股东权益	21,170,001,035.15	13,504,896,046.66
按持股比例计算的净资产份额	11,036,186,681.24	13,504,896,046.66
对合营企业权益投资的账面价值	11,036,186,681.24	13,504,896,046.66
营业收入	-	-
营业成本	29,836,327.68	33,899,139.61
财务费用	-87,980,687.86	-96,344,064.99
所得税费用	14,329,878.02	15,388,806.99
净利润	326,742,452.14	346,231,712.29
其他综合收益	-	-
综合收益总额	326,742,452.14	346,231,712.29
本年度收到的来自合营企业的股利	293,230,978.64	-

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损：无

(5) 与合营企业投资相关的未确认承诺：无

(6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他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认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

#### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

#### (二) 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 12 个月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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

#### (三) 市场风险

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。

##### 1、利率风险

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

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司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。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

##### 2、汇率风险

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

本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

##### 3、其他价格风险

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。

九、公允价值的披露：无

十、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

本公司的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，对本公司持股比例和表决权比例为 100%。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、（一）“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、（二）、“在合营安排或联营企业中的权益”。本年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：

企业名称	与本公司的关系
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司 (曾用名：深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司)	合营公司
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营公司
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营公司
深圳市安万置业有限公司	合营公司
深圳市深业华居地产有限公司	合营公司
深圳市云湾置业有限公司	合营公司
深圳市龙华建设发展有限公司	子公司的少数股东

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	服务收入	1,739,733.94	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租金收入及服务收入	44,739,495.96	-
深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	租赁费和管理费	8,519,391.17	25,584,770.99
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	租赁费和管理费	653,280.68	36,755,559.53
深圳市万科安居物业服务有限公司	服务运营费用	5,754,254.57	387,829.63

(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) 关键管理人员报酬：无
- (8) 其他关联交易：无

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

科目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应收账款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	2,993,979.90	14,060,482.87
其他应收款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	11,152,000.00	21,152,000.00
其他应收款	深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	11,566.50	11,566.50
其他应收款	东莞市安厦房地产有限公司	-	66,745.98
其他非流动资产	东莞市安厦房地产有限公司	274,550,138.51	424,974,444.44
其他非流动资产	深圳市安万置业有限公司	2,655,342,804.14	3,621,590,000.00
其他非流动资产	深圳市深业华居地产有限公司	2,155,161,465.71	2,014,299,631.20
其他非流动资产	深圳市云湾置业有限公司	376,114,063.17	4,720,373,223.33
其他非流动资产	深圳市龙华建设发展有限公司	692,711,222.22	692,000,000.00
	合 计	6,168,037,240.15	11,508,528,094.32

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应付账款	深圳市安居建誉房屋租赁服务有限公司	69,692,983.65	49,584,770.99
应付账款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	-	59,025,724.26
应付账款	深圳市万科安居物业服务有限公司	8,372,861.67	295,273.58
应付账款	深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	-	49,584,770.99
其他应付款	深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	5,701,409.97	631,537.53
其他应付款	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	11,866,328.49	271,842.41
其他应付款	深圳市万科安居物业服务有限公司	148,835.89	92,556.05
其他应付款	深圳市泊寓租赁服务有限公司	8,171,613.26	15,756,811.25
其他非流动负债	东莞市安厦房地产有限公司	132,300,000.00	132,300,000.00
	合 计	236,254,032.93	257,958,516.07

6、关联方承诺：无

### 十一、股份支付

- 1、股份支付总体情况：无
- 2、以权益结算的股份支付情况：无
- 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

### 十二、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

- (1) 资本承诺：无
- (2) 经营租赁承诺：无
- (3) 与合营企业投资相关的未确认承诺：无

#### (二) 或有事项

##### (1) 未决诉讼及其财务影响：

本公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程分别将所持恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权转让给本公司。

山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程于 2022 年 1 月向中国国际贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求本公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

依照相关法律规定，本公司提出了撤销仲裁裁决申请。截至本报告日，公司已收到北京市第四中级人民法院转来的《案件受理通知书》。

公司将严格按照相关法律法规及内控制度开展相关工作，采取措施维护公司合法权益。上述事项不会影响公司的正常生产经营。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：无

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

(4) 其他或有负债及其财务影响：无

(5) 公司为棚改项目回迁房业主向银行提供抵押贷款担保尚未结清的担保金额：

做为担保方的公司	担保余额(万元)	担保期限	担保结束时间
深圳市宝安人才安居有限公司	6,855.00	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市福田人才安居有限公司	141,036.63	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市龙华人才安居有限公司	830.00	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市罗湖人才安居有限公司	54,106.06	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市南山人才安居有限公司	157,893.35	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
深圳市盐田人才安居有限公司	7,644.92	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
合计	368,365.96		

截至 2023 年 12 月 31 日，尚未结清担保金额为 368,365.96 万元，由于项目土地价值大于所提供的担保余额，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一) 重要的非调整事项：

“深圳市人才安居集团有限公司”更名为“深圳市安居集团有限公司”，上述名称变更事项已于 2024 年 4 月 12 日完成了工商变更登记，登记机关为深圳市市场监督管理局。

#### (二) 利润分配情况：无

#### (三) 销售退回：无

#### (四) 其他资产负债表日后事项说明：无

### 十四、其他重要事项

#### (一) 前期会计差错更正：无

#### (二) 债务重组：无

#### (三) 资产置换：无

#### (四) 年金计划

本公司已制定企业年金方案，建立企业年金计划。企业年金的单位年度缴费总额为公司参加年金计划职工上年度工资总额的 8%，并按照员工薪酬所属薪级对应的分配系数，将单位缴费分配至个人账户。职工个人企业年金缴费标准为每人每月 10 元。职工个人缴费全额分配给本人。本公司年金计划本年无重大变化。

#### (五) 终止经营：无

#### (六) 分部信息：无

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款按风险分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	35,974,814.67	100.00%	500,051.31	1.39%	35,474,763.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	35,974,814.67	100.00%	500,051.31	1.39%	35,474,763.36

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,438,026.99	100.00%	292,031.37	0.93%	31,145,995.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	31,438,026.99	100.00%	292,031.37	0.93%	31,145,995.62

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额				期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	计提比例	金 额	比 例	坏账准备	计提比例
1年以内	35,093,207.77	97.55%	-	-	30,853,964.25	98.15%	-	-
1至2年	297,544.16	0.83%	29,754.42	10.00%	-	-	-	10.00%
2至3年	-	-	-	30.00%	-	-	-	30.00%
3至5年	227,531.69	0.63%	113,765.85	50.00%	584,062.74	1.85%	292,031.37	50.00%
5年以上	356,531.05	0.99%	356,531.05	100.00%	-	-	-	100.00%
合 计	35,974,814.67	100.00%	500,051.31	1.39%	31,438,026.99	100.00%	292,031.37	0.93%

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例
深圳乐荣超市有限公司	16,736,413.89	一年以内	46.52%
深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	6,776,145.21	一年以内	18.84%
何兆	1,019,251.62	一年以内	2.83%
杨赛君	676,916.19	一年以内	1.88%
游德胜	356,531.05	五年以上	0.99%
合 计	25,565,257.96		71.06%

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	331,361,319.34	330,911,215.86
应收股利	-	-
其他应收款	13,942,312,878.14	3,636,774,200.24
小 计	14,273,674,197.48	3,967,685,416.10
减：坏账准备	319,858,400.00	319,858,400.00
账面价值	13,953,815,797.48	3,647,827,016.10

(1) 应收利息情况

应收利息分类列示：

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
恒大地产集团有限公司投资收益	319,858,400.00	319,858,400.00	319,858,400.00	319,858,400.00
代垫利息	11,502,919.34	-	11,052,815.86	-
合 计	331,361,319.34	319,858,400.00	330,911,215.86	319,858,400.00

(2) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类 别	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,249,300,000.00	8.96%	2,453,781,984.58	67.47%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,693,012,878.14	91.04%	1,182,992,215.66	32.53%
其中：合并范围内关联方款项	12,659,468,496.46	90.80%	1,135,033,283.90	31.21%
账龄组合	33,544,381.68	0.24%	47,958,931.76	1.32%
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	13,942,312,878.14	100.00%	3,636,774,200.24	100.00%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1 年以内	33,544,381.68	-	47,958,931.76	-
合 计	33,544,381.68	-	47,958,931.76	-

## ②其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计比例
深圳市安居蓝山管理有限公司	关联方往来	12,600,746,127.98	1年以内	90.38%
深圳市深业鹏瀚投资有限公司	股权转让款	1,239,300,000.00	2至3年	8.89%
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	关联方往来	46,614,823.06	1年以内	0.33%
深圳市安居智汇苑管理有限公司	关联方往来	26,627,110.00	3至5年	0.19%
云南国际信托有限公司	押金	10,000,000.00	2至3年	0.07%
合计		13,923,288,061.04		99.86%

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	28,262,546,882.11	-	28,055,487,182.11	-
对合营企业投资	13,283,506,388.53	-	15,964,023,636.71	-
对联营企业投资	1,317,511,866.97	-	838,256,528.62	-
合计	42,863,565,137.61	-	44,857,767,347.44	-

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增减	期末余额
深圳市罗湖人才安居有限公司	3,250,000,000.00	-	3,250,000,000.00
深圳市福田人才安居有限公司	2,988,000,000.00	-	2,988,000,000.00
深圳市大鹏人才安居有限公司	1,950,000,000.00	-	1,950,000,000.00
深圳市龙岗人才安居有限公司	1,968,000,000.00	-	1,968,000,000.00
深圳市龙华人才安居有限公司	1,800,000,000.00	-	1,800,000,000.00
深圳市盐田人才安居有限公司	1,950,000,000.00	-	1,950,000,000.00
深圳市光明人才安居有限公司	1,950,000,000.00	-	1,950,000,000.00
深圳市坪山人才安居有限公司	1,950,000,000.00	-	1,950,000,000.00
深圳市宝安人才安居有限公司	1,948,387,182.11	-	1,948,387,182.11
深圳市南山人才安居有限公司	1,968,000,000.00	-	1,968,000,000.00
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
深圳市安居腾龙房地产有限公司	1,010,000,000.00	-	1,010,000,000.00

被投资单位	期初余额	本期增减	期末余额
深汕特别合作区人才安居有限公司	1,600,000,000.00	-	1,600,000,000.00
深圳市安居御龙房地产有限公司	207,000,000.00	-	207,000,000.00
深圳市安居汇龙房地产有限公司	325,000,000.00	-	325,000,000.00
深圳市安居锦龙房地产有限公司	586,000,000.00	-	586,000,000.00
深圳市安居德明房地产有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00
深圳市安居蓝山管理有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00
深圳市安居福厦房地产有限公司	800,000,000.00	-	800,000,000.00
深圳市安居创新股权投资基金管理有限公司	5,100,000.00	-	5,100,000.00
深圳市安居鼎丰管理有限公司	-	195,059,700.00	195,059,700.00
安居数智(深圳)共享技术服务有限公司	-	2,000,000.00	2,000,000.00
深圳市安居瑞思住房租赁投资有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	28,055,487,182.11	207,059,700.00	28,262,546,882.11

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	分红	期末余额
东莞市安厦房地产有限公司	1,068,342,179.43	-	23,634,075.62	-	1,091,976,255.05
深圳市平穩发展投资有限公司	13,691,617,097.58	-2,700,000,000.00	337,800,562.30	293,230,978.64	11,036,186,681.24
招商安居建设(深圳)有限公司	4,064,359.70	-	28,406.48	-	4,092,766.18
深圳市鼎致管理有限公司	1,200,000,000.00	-	-48,749,313.94	-	1,151,250,686.06
深圳市安居建业投资运营有限公司	838,256,528.62	-	60,003,826.39	-	898,260,355.01
红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	-	422,280,000.00	12,594,511.96	15,623,000.00	419,251,511.96
合计	16,802,280,165.33	-2,277,720,000.00	385,312,068.81	308,853,978.64	14,601,018,255.50

4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,844,026,937.23	3,700,635,690.07	396,377,534.73	597,316,982.68
其他业务	1,439,921.76	-	-	-
合计	3,845,466,858.99	3,700,635,690.07	396,377,534.73	597,316,982.68

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
民生物业业务	3,366,212,801.85	3,170,567,924.24	-	-
租赁业务	477,814,135.38	530,067,765.83	396,377,534.73	597,316,982.68
合计	3,844,026,937.23	3,700,635,690.07	396,377,534.73	597,316,982.68

5、投资收益

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	385,312,068.81	457,771,574.11
子公司分回的股利	15,936,429.64	14,402,157.68
转让子公司股权投资收益	-	350,807,509.82
合计	401,248,498.45	822,981,241.61

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益	947,031.93
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,379,282.56
对外委托贷款取得的损益	-
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	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,348,842.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-



项 目	本期发生额
非经常性损益总额	5,675,156.49
减：非经常性损益的所得税影响数	1,418,789.12
非经常性损益净额	4,256,367.37
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-
归属于公司普通股股东的非经常性损益	4,256,367.37

深圳市安居集团有限公司

二〇二四年四月二十三日





本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。

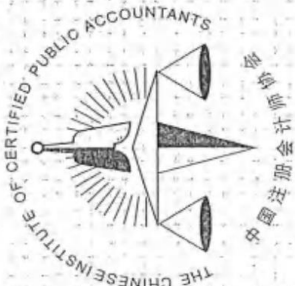
本证书加盖省级以上注册会计协  
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.



中华人民共和国财政部制  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

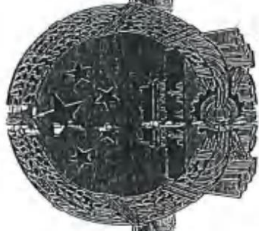


罗小连 440300250012



日 /d

5



# 营业执照



统一社会信用代码  
914403001922504172

名称 深圳皇嘉会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王扬

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区华强北街道深南路佳和  
强大厦B座2507、08室



### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年05月28日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号: 0016913

### 说明

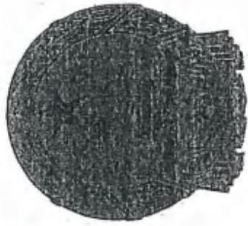
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二三年八月八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳皇嘉会计师事务所  
(普通合伙)  
首席合伙人: 王扬  
主任会计师: 深圳市福田区华强北街道深南路佳和华强大厦B座2507、08室  
经营场所:

组织形式: 普通合伙  
执业证书编号: 44030025  
批准执业文号: 深注协字[1996]085号  
批准执业日期: 1996年12月4日