



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 4 月

# 2023 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人贾帅、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人（会计主管人员）黄薇声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中描述存在的市场风险和融资风险，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司未来发展中可能面对的风险的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理	34
第五节 环境和社会责任	47
第六节 重要事项	48
第七节 股份变动及股东情况	59
第八节 优先股相关情况	65
第九节 债券相关情况	66
第十节 财务报告	67

## 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 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报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2024 年 4 月 24 日

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、本集团	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD		
公司的法定代表人	贾帅		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802		
注册地址的邮政编码	518028		
公司注册地址历史变更情况	1、1990. 2. 19 从深圳市红岭路 16 号二楼变更至深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层； 2、1990. 4. 20 从深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层变更至深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层； 3、1991. 8. 12 从深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层； 4、1992. 2. 14 从深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼； 5、1992. 10. 10 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼； 6、2000. 3. 3 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼变更至深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼； 7、2006. 4. 7 从深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼变更至深圳市福田区百花五路长源楼； 8、2020. 11. 10 从深圳市福田区百花五路长源楼变更至深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802。		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼		
办公地址的邮政编码	518028		
公司网址	<a href="http://www.zztzkg.com">http://www.zztzkg.com</a>		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶晓东	黄光立
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼
电话	0755-88393609	0755-88393609
传真	0755-88393677	0755-88393677
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所： <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证

	券日报》、巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192190768P
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	田芬、何晨璐

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2023 年	2022 年		本年比上年增 减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入 (元)	7,620,571,73 0.50	7,083,041,15 3.52	7,083,041,15 3.52	7.59%	8,676,138,93 8.35	8,676,138,93 8.35
归属于上市公司股东的净利润 (元)	- 1,844,825,33 5.86	79,662,991.6 6	79,768,111.6 0	-2,412.74%	205,929,030. 96	205,995,477. 19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	- 1,864,054,42 7.55	28,730,669.3 7	28,835,789.3 1	-6,564.38%	182,106,770. 13	182,173,216. 36
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,351,914,94 8.89	978,788,918. 66	978,788,918. 66	38.12%	143,889,921. 31	143,889,921. 31
基本每股收益 (元/股)	-2.7749	0.1198	0.1200	-2,412.42%	0.3097	0.3098
稀释每股收益	-2.7749	0.1198	0.1200	-2,412.42%	0.3097	0.3098

(元/股)						
加权平均净资产收益率	-26.66%	0.99%	0.99%	下降 27.65 个百分点	2.59%	2.59%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产 (元)	30,945,163,962.69	36,687,104,318.00	36,687,274,572.08	-15.65%	41,438,074,441.46	41,438,147,071.29
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,735,926,671.60	8,104,737,614.08	8,104,909,180.25	-29.23%	8,046,349,218.87	8,046,415,665.10

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)，公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，对 2022 年比较期间数据进行追溯调整。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入 (元)	7,620,571,730.50	7,083,041,153.52	不适用
营业收入扣除金额 (元)	28,887,295.93	43,494,512.03	不适用
营业收入扣除后金额 (元)	7,591,684,434.57	7,039,546,641.49	不适用

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,490,227,317.81	1,155,579,035.03	701,498,718.13	3,273,266,659.53
归属于上市公司股东的净利润	60,892,455.65	-80,592,200.99	-86,364,693.22	-1,738,760,897.30
归属于上市公司股东	53,005,305.45	-75,774,002.59	-79,696,066.34	-1,761,589,664.07



的扣除非经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	423,823,712.72	761,842,219.61	-206,816,819.24	373,065,835.80

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	56,345,236.60	458,646.11	1,335,954.12	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,226,360.12	4,561,364.24	3,197,243.76	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,270,872.92	284,979.17	96,870.82	
委托他人投资或管理资产的损益	1,526,681.96	2,287,035.19	4,492,478.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,631,956.36	10,200.30	3,746,222.92	
受托经营取得的托管费收入	0.00	13,881,476.00	7,102,197.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,342,673.58	43,850,323.03	8,846,668.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,510,345.07	2,150,799.32	2,911,053.84	
减：所得税影响额	20,759,081.40	18,025,736.23	7,861,216.61	
少数股东权益影响额（税后）	180,606.36	-1,473,235.16	45,211.86	
合计	19,229,091.69	50,932,322.29	23,822,260.83	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目系增值税加计抵减收益以及代建收益。

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

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

国家统计局数据显示，2023 年全国商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%；全年新增融资总额 5,692 亿元，同比下降 28%。受宏观经济与行业融资环境的叠加影响，全国土拍市场持续低迷，市场修复不如预期，行业数据全面下滑。行业供需两端均趋于风险敏感趋势，需求端观望，供给端保守，企业资金回流困难。

行业政策方面，2023 年，中央层面房地产政策力度前弱后强，上半年，多为对现行制度的优化调整；下半年，以中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地；供给端，续期“金融 16 条”、“三个不低于”、“房企白名单”等纾困措施相继提出。整体而言，2023 年各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，政策环境已接近 2014 年最宽松阶段，但居民预期尚未完全恢复，这些因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。

展望 2024 年，克而瑞研究中心认为，作为经济复苏的重要一环，房地产行业当前面临的最大的问题来自于居民收入预期、购房信心能否恢复，因此，短期来看行业并不会出现以往政策刺激后“V”型大反转，筑底、低位震荡、脉冲式调整是主旋律。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流城市综合运营商，业务涵盖地产开发、酒店经营、物业服务、商业管理等领域。公司聚焦粤港澳大湾区、辐射成渝经济圈、上海大都市圈，实施“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局。公司开发建设多个品质住宅项目，拥有优质的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼、商业综合体，拥有专业的物业服务公司。公司在各区域布局及主要竞争优势如下：

#### 1、以深圳总部为核心，集中资源布局粤港澳大湾区。

公司总部位于深圳，在深圳核心区域开发了多个高品质项目，包括高端住宅项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲迎玺项目坐落于深圳龙华区的核心地带——深圳北站核心商务区，为该区域高端住宅市场的璀璨明珠，该项目在 2023 年盛大开盘，以其卓越的品质和设计，迅速确立了在龙华片区的高端住宅标杆地位，引领着区域居住品质的新风尚；中洲坊创意中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，致力于成为粤港澳大湾区具示范效应的，以创意、设计为驱动的产业升级示范区，现已逐批入市销售；中洲控股金融中心位于南山中心区，是集甲级写字楼和五星级酒店为一体的城市地标综合体，现已有多家世界知名企业入驻；中洲滨海商业中心、中洲

滨海华府项目位于福田中心区，由公司受托经营管理，规划设计“以人为核心”，创造宽松的“生态型”宜人城市环境，构建一个以灵感激发与精神满足为内容输出的新一代城市公共空间，打造成集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型“都市综合体”；宝安 26 区项目位于宝安区新安商圈核心区域，规划功能主要为商业、办公和酒店，是“商贸居住综合区”的重要组成部分。

公司深耕惠州区域多年，开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，拥有多个建面超百万方的大型项目。惠州中央公园项目、惠州天御项目、惠州南麓院项目、博罗半岛城邦项目、惠阳河谷花园等多个项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。在市场销售持续低迷的 2023 年，惠州公司仍跻身惠州房企销售排行榜第五位，其已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局东莞、佛山、广州等区域。主要有东莞大岭山项目、东莞中央城邦花园、东莞里程花园、佛山璞悦花园、广州南沙国际风险投资中心等项目。其中东莞大岭山项目是位于松山湖片区的旧改项目，已取得不动产证，是公司在东莞区域的重要布局；东莞中央城邦花园项目是位于东莞的村企合作项目，已经实现销售，获得了当地消费者的认可。

## 2、深耕城市，辐射其他现有区域布局

成渝区域公司已深耕多年，在成都、重庆开发多个项目，成都中央公园、成都锦城湖岸、成都中洲里程等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场拥有较高的认可度。

长三角多个城市也有公司战略布局，目前已进入上海、无锡、嘉兴等核心城市，开发的项目主要有上海珑湾、珑悦，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等。

根据公司战略部署调整，2023 年公司已退出青岛胶州区域。

## （二）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2023 年，公司上下共同努力、团结奋进，克服了外部经营环境的重重困难，保交付、保运营、保信用，全年公司实现房地产销售面积 31.60 万平方米，销售金额 91.52 亿元（含委托经营项目），实现营业收入 76.21 亿元，受部分房地产项目计提资产减值准备影响，归属于上市公司股东的净利润-18.45 亿元。全年保交付工作顺利完成，现金流安全平稳、资产运营能力稳步提升，全年主要经营及管理工作如下：

1、多措并举，促进营销回款。公司及时根据市场变化情况，积极开展目标冲刺专项行动和组织专项措施。采取“一城一策”、“一盘一策”营销原则，全力推行全民营销；同时高度重视回款工作，积极引导早回款快回款，确保实现有质量的销售。

2、严管运营，保证交付节点。公司上下齐心，顺利完成 9 个应交付项目的交付工作，兑现对客户的承诺，树立中洲的品牌形象。

3、严控资金，保障公司现金流平稳。2023 年，公司坚持“以收定支，先收后支，确保刚付”的资金管理原则，保障公司整体现金流平稳。

4、存量盘活，助力公司发展。2023 年，在地产行情下行的情况下，存量物业出租作为公司日常稳定的收入来源，出租业绩完成突出，出租率及租金收入均超额完成任务。

5、规范运作，防控经营风险。2023 年，公司立足行业新形势，充分发挥审计监督职能，促进公司制度建立健全，提升管理效益；内部监察取得有效成果，进一步营造公司廉洁从业氛围；有效推进法务工作，最大限度为公司争取合法利益；开展内控自评价，进一步规范公司制度流程的设计和 execution 管理。

6、资产板块，开源节流稳经营。2023 年，外部经营环境复杂，对资产板块的经营活动影响明显，公司采取灵活措施积极应对，基本达成全年目标。物业公司营收、净利润、收缴率等主要财务指标均超额完成。

### （三）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
惠州迪亚项目	5.22	19.04	19.04
东莞大岭山项目	2.82	14.85	14.85
总计	76.8	160.21	160.21

### （四）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月	住宅竣工 商业未动工	住宅100% 商业未动工	115,369	226,124	0	239,429	208,702	171,756
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%	2012年02月	一期、二期竣工， 三期未动工	一期、二期100% ，三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	534,871	349,330
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月	在建	三期B100% 四期100% 五期A100% 五期B85%	323,494	915,078	0	596,989	741,214	524,716

							、六 期 3%						
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月	在建	一期100%、二期100%、三期24%、四期未动工	211,656	648,157	195,125	382,120	653,600	454,640
惠州	圣廷峰汇	惠城区	商住	100.00%	2018年05月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,765
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	一期70%、二期5%	91,221	273,663	0	0	323,089	216,763
惠州	云悦府	惠城区	商住	100.00%	2020年04月	竣工	100.00%	41,870	146,516	201,319	201,319	161,337	161,337
广州	国际风险投资中心	南沙区	写字楼	51.00%	2021年01月	在建	10.00%	18,531	156,166	0	0	332,887	118,607
东莞	中央城邦花园	石碣镇	商住	40.00%	2021年03月	在建	一期100%、二期90%	68,920	150,218	48,004.47	48,004.47	183,000	103,258
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月	在建	52.00%	56,486	391,000	0	0	884,277	645,997
深圳	迎玺花园	龙华区	商住、商办	100.00%	2022年09月	在建	10.50%	89,670.49	453,710	0	0	779,700	95,350

## (五) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
成都	中央城邦	锦江区	住宅、商业、车位	100.00%	112,431	164,001	144,909	642	142	136,852	642	142
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商	100.00%	398,221	517,782	393,178	57,748	161,162	393,178	91,596	259,806

			业、 车位									
成都	中央公园	新都区	住宅、 商业、 车位	60.00 %	367,329	505,635	405,813	5,976	7,783	404,869	31,669	52,183
成都	天府珑悦	新津县	住宅、 商业、 车位	100.00 %	59,463	80,494	55,114	363	346	54,975	224	217
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	180,692	240,676	156,285	132	137	156,285	273	282
东莞	城邦花园	石碣镇	住宅、 商业、 车位	40.00 %	150,218	132,678	22,066	11,275	24,912	-	-	
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	146,682	165,008	131,990	7,765	4,132	127,502	8,047	5,247
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	201,772	662,627	463,926	3,525	663	462,279	2,566	466
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	172,751	222,829	204,304	2,045	1,695	201,296	1,301	1,320
惠州	天御花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	584,469	712,004	659,434	2,196	369	658,673	1,659	271
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	96,688	123,266	109,299	867	158	109,090	810	139
惠州	云悦府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	146,516	178,829	151,283	2,777	3,085	136,256	136,256	221,550
惠州	云睿府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	88,747	68,497	48,283	252	61	47,937	1,665	383
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、	51.00 %	70,168	95,500	91,740	3,285	3,259	81,600	5,438	6,850

			商业、 车位									
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、 商业、 车位	90.00 %	770,155	970,940	586,141	46,448	39,766	533,002	22,762	15,049
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	122,885	707,167	244,125	35,218	35,141	237,902	108,685	136,557
惠州	同创公寓	仲恺新区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	46,836	56,655	46,254	27	23	46,227	426	568
惠州	南麓院	惠城区	住宅、 商业、 车位	83.15 %	273,663	266,366	61,721	22,417	25,901	0	0	0
惠州	云麓花园	仲恺区	住宅、 商业、 车位	40.00 %	200,347	143,601	165,644	21,733	21,543	-	-	
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、 商业、 车位	100.00 %	358,112	386,884	366,444	26,774	16,644	338,228	3,951	2,811
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、 商业、 车位	100.00 %	315,127	349,304	245,128	2,453	2,166	241,441	343	288
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	75,934	83,854	77,295	890	1,022	77,140	811	905
无锡	花溪樾院	锡山区	住宅、 商业、 车位	100.00 %	98,137	105,679	97,724	516	525	97,983	555	582
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业 态	100.00 %	186,061	228,613	181,991	547	536	184,384	1,095	1,460
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、 办公	100.00 %	391,000	147,133	22,743	8,876	56,650	-	-	
深圳	迎玺花园	龙华区	住宅	100.00 %	453,710	441,460	14,160	14,160	87,690	-	-	



## (六) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租 面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,527	4,432	97.89%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	70,173	55,146	78.59%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	44,157	71.85%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳、成都、 惠州、上海	商业	100.00%	96,591	91,929	95.17%

## (七) 土地一级开发情况

适用 不适用

## (八) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成 本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	869,190.00	4.5%-7.6%	276,890.00	156,100.00	109,750.00	326,450.00
其他	376,000.00	9.50%	0.00	0.00	300,000.00	76,000.00
合计	1,245,190.00	4.5%-9.5%	276,890.00	156,100.00	409,750.00	402,450.00

## (九) 发展战略和未来一年经营计划

详见本报告本节十一、公司未来发展的展望

## (十) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2023 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 36.34 亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

(十一) 董监高与上市公司共同投资 (适用于投资主体为上市公司董监高)

适用 不适用

### 三、核心竞争力分析

公司在房地产业务领域历经 30 多年的不懈努力,形成了自身综合竞争优势。通过市场化运作,逐步提升企业核心竞争力,有效地支撑了公司业绩的快速增长,为企业可持续发展提供坚实的保障。

#### 1、战略发展规划

公司明确战略发展规划,完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系,强化战略拓展能力、规划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力,形成“稳中求进、高质发展”的发展模式,为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

#### 2、运营管理团队

公司通过调整组织架构,开展人才盘点分析,并通过外部人才引进和内部培养等方式,合理配置人力资源,促进公司人力资源更加年轻化,专业化,人才结构不断完善,打造了一支专业的运营管理团队和高效率的业务队伍。公司根据发展战略构建适合的员工培养体系,构建多层次的激励体系。结合内外部资源,组织内部赋能培训学习和外部专业提升培训,助力员工成长成才。此外,公司对标市场,对薪酬激励体系进行了积极地优化,形成“共创、共担、共享”的激励文化,有效地调动了员工的积极性和创造性。

#### 3、品牌实力支撑

作为国家房地产开发一级资质企业,公司凭借城市综合开发与运营等方面的核心竞争力和优良的企业文化,在行业获得颇多荣誉。

公司在 2018 年荣膺中国房地产百强企业;在 2019-2020 年连续两年荣获中国蓝筹地产年会“蓝筹地产企业”奖项;在 2021 年复查中继续被评为深圳市 27 个文明单位之一并获颁荣誉证书;在 2021 年荣获“福田慈善企业社会责任楷模奖”荣誉称号;在 2023 年荣获“焕新力城市运营商”称号;连续多年在联合深圳市血液中心、深圳狮子会举办爱心献血公益活动中被授予“爱心贡献”企业奖。

公司旗下酒店在多个渠道获得荣誉。深圳中洲圣廷苑酒店荣获中外酒店论坛颁发的“第十八届中外酒店白金奖中国最受欢迎商旅酒店”;荣获中国文旅全球论坛颁发的“第二十三届金马奖卓越商务酒店”;被深圳知名品牌评审委员会复审通过“深圳知名酒店品牌”;被评为携程旅行网“最佳商务优选酒店奖”、同程旅行网“年度人气热卖酒店”。深圳中洲万豪酒店荣获携程口碑榜“2022 深圳·美景酒店榜”;TARGET 目标之选“2022 年度甄选艺术设计酒店”;That's PRD“2023-漫步大湾区 最有影响力酒店”;携程旅行“2023 最具设计风尚奖”。

公司旗下中洲物业连续多年获深圳市物业管理行业协会颁发“深圳市物业管理服务企业综合实力百强”;获广东省物业管理行业协会颁发“广东省物业管理服务企业综合实力测评 TOP100”;获中国物业管理协会颁发“物业服务企业综合

实力 500 强”；获广东省物业管理行业发展 40 周年“品牌企业”；获克瑞物管、中物研协联合颁发“2023 中国高端物业服务力 TOP10 企业”“2023 中国物业 ESG 可持续发展领先企业”“2023 中国物业服务华南品牌企业 30 强”等荣誉。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,620,571,730.50	100%	7,083,041,153.52	100%	7.59%
分行业					
房地产	7,056,587,489.85	92.60%	6,640,800,476.78	93.76%	6.26%
服务	376,018,564.47	4.93%	377,518,305.36	5.33%	-0.40%
酒店	306,875,011.80	4.03%	192,245,562.78	2.71%	59.63%
施工	204,902,613.26	2.69%	223,813,059.91	3.16%	-8.45%
内部抵消	-323,811,948.88	-4.25%	-351,336,251.31	-4.96%	7.83%
分产品					
房地产	7,056,587,489.85	92.60%	6,640,800,476.78	93.76%	6.26%
服务	376,018,564.47	4.93%	377,518,305.36	5.33%	-0.40%
酒店	306,875,011.80	4.03%	192,245,562.78	2.71%	59.63%
施工	204,902,613.26	2.69%	223,813,059.91	3.16%	-8.45%
内部抵消	-323,811,948.88	-4.25%	-351,336,251.31	-4.96%	7.83%
分地区					
广东地区	4,966,312,043.33	65.17%	3,925,151,678.05	55.42%	26.53%
四川地区	2,904,504,212.34	38.11%	2,372,266,142.31	33.49%	22.44%
上海地区	43,805,559.46	0.57%	504,080,231.14	7.12%	-91.31%
山东地区	29,761,864.25	0.39%	632,879,353.33	8.94%	-95.30%
内部抵消	-323,811,948.88	-4.25%	-351,336,251.31	-4.96%	7.83%

#### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	7,056,587,489.85	4,580,362,767.03	35.09%	6.26%	10.47%	-2.47%
分产品						

房地产	7,056,587,489.85	4,580,362,767.03	35.09%	6.26%	10.47%	-2.47%
分地区						
广东地区	4,966,312,043.33	3,524,535,042.32	29.03%	26.53%	25.06%	0.83%
四川地区	2,904,504,212.34	1,589,390,499.86	45.28%	22.44%	24.34%	-0.83%
上海地区	43,805,559.46	38,332,906.22	12.49%	-91.31%	-85.35%	-35.61%
山东地区	29,761,864.25	69,480,634.63	-133.46%	-95.30%	-83.41%	-167.27%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
房地产	销售金额	亿元	91.52	43.6	109.91%
	新开工面积	万平方米	21.35	23.21	-8.01%
	房地产库存	亿元	216.38	260.21	-16.85%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售金额增幅较大主要原因是本期深圳地区产品（含代建项目）销售较多，叠加销售单价较高，销售金额大幅上涨，提升公司整体销售额。

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

### (5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	4,580,362,767.03	91.39%	4,146,212,955.02	91.18%	10.47%
服务	252,808,300.74	5.04%	257,829,978.68	5.67%	-1.95%
酒店	217,022,089.90	4.33%	184,288,138.18	4.05%	17.76%
施工	171,545,925.36	3.42%	188,847,066.97	4.15%	-9.16%
内部抵消	-209,816,726.72	-4.19%	-229,952,797.85	-5.06%	8.76%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

☑是 ☐否

本公司 2023 年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共 77 户，比上年度减少 5 户，详细情况参见 2023 年度审计报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

☐适用 ☑不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	153,228,539.40
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.00%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.03%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	78,865,910.20	1.03%
2	客户二	22,943,807.62	0.30%
3	客户三	21,999,843.81	0.29%
4	客户四	14,809,558.72	0.19%
5	客户五	14,609,419.05	0.19%
合计	--	153,228,539.40	2.00%

主要客户其他情况说明

☐适用 ☑不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	789,562,715.57
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	56.51%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	577,852,137.19	41.36%
2	供应商二	94,550,000.00	6.77%
3	供应商三	51,284,772.49	3.67%
4	供应商四	30,654,407.07	2.19%
5	供应商五	35,221,398.82	2.52%
合计	--	789,562,715.57	56.51%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☑不适用

## 3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	316,500,953.85	258,539,727.84	22.42%	
管理费用	283,860,118.66	270,320,327.83	5.01%	
财务费用	530,398,676.74	439,174,448.90	20.77%	
研发费用	9,153,469.46	9,440,594.95	-3.04%	

## 4、研发投入

☑适用 ☐不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
绿色建筑施工安全辅助防护栏控制系统的研发	在邻近营业线的铁路附近现场进行施工安全防护的过程中，采用安全防护人员进行盯控时，由于人手的不足而需要一人盯多点的情况，容易出现监控盲区，而安装视频监控设备进行实时监控时只能进行实时监控以及事后追责，无法进行及时报警，从而不容易及时对邻近营业线的施工现场进行安全防护。为了方便施工现场进行安全防护，本项目通过研发提供绿色建筑施工安全辅助防护栏控制系统。	研发项目已完成，相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	通过安全防护栏分析系统接收监控视频检测信息并采用预先配置的视频安全预警分析策略进行分析处理，从而通过监控视频检测信息对当前监控检测信息及历史监控检测信息进行调取，通过历史监控分析方法对历史监控检测信息进行分析处理从而形成历史监控基准信息，再对当前监控检测信息与历史监控基准信息之间的偏差信息进行分析获取并作为监控检测偏差信息，通过检测偏差预警分析方法对监控检测偏差信息进行分析处理从而形成施工区域安全预警信息并输出施工区域安全预警信息，管理分析装置接收并执行施工区域安全预警信息，从而及时报警，进而方便及时对邻近营业线的施工现场进行安全防护。	本项目为企业自研课题，项目成果为绿色建筑施工安全辅助防护栏控制系统，获得众多客户对我司优质工程服务的口碑，有利于公司业务的拓展，为公司带来可观的经济效益。
绿色建筑的稳固型装配式天花吊顶安装技术的研发	为了改善传统吊顶中吊杆安装过程较为复杂的缺陷，本项目提供一种绿色建筑装饰用便于安装的吊顶结构。利用挂钩与龙骨钩接的方式，天花板直接悬挂于龙骨上，结构简单，免去副龙	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种绿色建筑装饰用便于安装的吊顶结构。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	通过收边条、固定板和支撑板的设置，使得龙骨无需吊杆即可固定在墙顶，改善了传统吊顶需要通过复杂的安装方式安装吊杆以用来固定龙骨的缺陷；通过限位槽和定位槽	本项目为企业自研课题，项目成果为绿色建筑的稳固型装配式天花吊顶安装结构，有效改善传统吊顶中吊杆安装过程较为复杂的缺陷，具有良好的社会、经济效益。

	骨的安装，减少材料用量，压缩现场使用的时长，提高安装效率，并且挂钩与龙骨之间的对接十分简易，安装和拆卸简便。此外，挂钩与龙骨钩接，可以提高天花板在垂直方向上的安装稳固性强，降低天花板坠落的风险。		的设置，提高了主龙骨与副龙骨之间连接的稳定性； 通过凹槽和玻璃面板的设置，能够在面板内放置图片，提高了吊顶的装饰性。	
基于人居环境设计的悬浮式园林景观喷泉的研发	人居环境是人类工作劳动、生活居住、休息游乐和社会交往的空间场所，喷泉是人居环境的园林设计中的重要组成部分。为了提高喷泉的观赏性，许多人居环境中的喷泉都设置有光影效果，但现有技术中喷泉的光影效果，通常是通过水底的灯具进行照射而实现的，成本较高，易损坏漏电，且人居环境中的喷泉，观赏的人数较多，难免会有人向喷泉的水池中投扔垃圾，对于此问题，现有技术的喷泉，均没有太好的解决办法，因此，我司研发提出一种基于人居环境设计的园林景观喷泉。	研发项目已完成，相关技术获得了 1 项发明专利：一种基于人居环境设计的园林景观喷泉。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	可以实现设有特制的多功能光影柱，多功能光影柱不仅可起到支撑二道景观盆、分水箱等的作用，且启动多功能光影柱中的空心柱体，即可投射出不同颜色的光，从而形成光影效果，不仅节约了成本，且不易损坏漏电，并通过促投环保组件的设置，使得启动驱动电机，可带动多功能光影柱进行转动，不仅可提高光影效果的多样性，且多功能光影柱的转动，可使垃圾收集盒可不断的旋出、复位，相较于固定的垃圾桶，动态的垃圾收集盒更容易引起人们的注意，从而可促使人们将垃圾丢入垃圾收集盒中，进而可显著减少人们将垃圾丢入落水池中的行为，大大提高了实用性。	本项目为企业自研课题，项目成果为基于人居环境设计的悬浮式园林景观喷泉设计，获得众多客户对我司优质工程服务的口碑，有利于公司业务的拓展，为公司带来可观的经济效益。
室内装饰用轻钢龙骨石膏板隔墙系统高隔音技术的研发	现有的隔断墙虽然占用空间小，但由于其不便于拼装，导致现有的工作人员在对隔断墙安装时较为繁琐，从而使隔断墙在使用的过程中存在一定局限性，故而提出一种室内装饰隔音降噪隔墙来解决存在的问题。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种室内装饰隔音降噪隔墙。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	通过贯穿拼装架的限位组件来使板体固定在拼装架内，来达到便于拼装的效果。通过将板体上的隔音板为木丝纤维板、隔音层为岩棉层以及吸音层为波峰吸音棉，来提高整个板体的隔音效果，从而达到隔音效果好的效果。	本项目为企业自研课题，项目成果为室内装饰用轻钢龙骨石膏板隔墙系统，具备便于拼装且隔音效果好等优点，解决了隔音效率较差的问题，实现综合住宅楼室内低噪隔音，提升住户居住体验感和舒适度，具有良好的社会、经济效益。
室内夯土柱与 GRG 天花装饰板顶面一体式施工工艺	目前，在对室内进行装饰的过程中，为了提高室内装饰的美观，会在室内进行夯土柱的设计，但是现有的室内装饰夯土柱	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种室内装饰夯土柱浇筑装置。相关技术已应用于我公司实际工程项	通过将装饰主框架、基层面板、钢丝网一方面作为模具的内部支撑结构，在夯土层夯实完成后作为夯土柱的柱支撑结构，形	本项目为企业自研课题，项目成果为室内夯土柱与 GRG 天花装饰板顶面一体式施工工艺，保证夯土层的打夯效果达到设计要

	设计通常利用人力进行拌料后，再将材料浇筑在模具内部冷却成型，这种混料方式容易造成夯土建筑材料混合不够均匀。本项目通过施工工艺的创新，采用的浇筑模具采用有机透明玻璃制作而成，便于调整了夯土的层次、机理和配色，保证夯土层的打夯效果达到设计要求。	目中。	成内部为空心结构的夯土柱，在不影响夯土柱美感的前提下，减轻了夯土柱的整体重量，降低了夯土柱的生产成本，实现了夯土工艺在室内装饰领域的应用。浇筑模具采用有机透明玻璃制作而成，便于调整了夯土的层次、机理和配色，保证夯土层的打夯效果达到设计要求。	求，获得众多客户对我司优质工程服务的口碑，有利于公司业务的拓展，为公司带来可观的经济效益。
蓄水环保型园林景观生态透水种植地坪的研发	为了减少植草砖内的水分流失，提高植草砖的固水效果，本项目研发提供一种具有蓄水功能的环保型植草砖，克服了现有技术中的很多植草砖不具有蓄水的特性，很多时候水分直接落入土壤或是直接蒸发后，草坪会出现缺水干涸的缺点。	研发项目已进入最后的优化改进阶段，相关技术计划申请 1 项实用新型专利：具有蓄水功能的环保型植草砖。相关技术正在进行验收前期的试验、验证、优化。	通过第一储水腔、第二储水腔和控制组件的配合，可以实现对植草砖内水分的充分利用，减少植草砖内水分的流失，提升了植草砖的储水效果；通过吸水结构可以充分将第一储水腔和第二储水腔内储存的水传递给植物，提升了植草砖内水分的利用率。尤其适合是在干旱的地区更需要这样的蓄水功能的植草砖，提高水分的利用率。利用带有蓄水槽的植草砖和设于蓄水槽下方的出水隔板来控制水分的出水量，达到蓄水、提高植被绿化率的效果。	本项目为企业自研课题，项目成果为蓄水环保型园林景观生态透水种植地坪，达到蓄水、提高植被绿化率的效果，提高实际应用价值，有利于公司业务的拓展。

## 公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	20	20	0.00%
研发人员数量占比	0.82%	0.74%	0.08%
研发人员学历结构			
本科	16	17	-5.88%
硕士	2	2	0.00%
大专	2	1	100.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下			0.00%
30~40 岁	12	12	0.00%
41~60 岁	8	8	0.00%

## 公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额（元）	9,153,469.46	9,440,594.95	-3.04%
研发投入占营业收入比例	0.12%	0.13%	-0.01%



研发投入资本化的金额 (元)	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入 的比例	0.00%	0.00%	

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,792,525,474.29	5,177,328,971.30	-7.43%
经营活动现金流出小计	3,440,610,525.40	4,198,540,052.64	-18.05%
经营活动产生的现金流量净额	1,351,914,948.89	978,788,918.66	38.12%
投资活动现金流入小计	903,733,131.96	2,442,049,380.59	-62.99%
投资活动现金流出小计	857,683,608.50	2,513,333,300.18	-65.87%
投资活动产生的现金流量净额	46,049,523.46	-71,283,919.59	164.60%
筹资活动现金流入小计	3,782,049,854.77	1,597,188,160.37	136.79%
筹资活动现金流出小计	5,300,358,744.71	4,050,423,464.79	30.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,518,308,889.94	-2,453,235,304.42	38.11%
现金及现金等价物净增加额	-120,313,590.00	-1,545,558,689.10	92.22%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1)2023 年度经营活动产生的现金流量净额为 135,191.49 万元，较上年同期增加 37,312.60 万元，增幅 38.12%。主要原因是本期现金支付的工程款较上年同期减少所致；

(2)2023 年度投资活动产生的现金流量净额为 4,604.95 万元，较上年同期增加 11,733.34 万元，增幅 164.60%。主要原因是本期购置长期资产及支付股权款较上年同期减少所致；

(3)2023 年度筹资活动产生的现金流量净额为-151,830.89 万元，较上年同期增加 93,492.64 万元，增幅 38.11%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期增加所致；

上述原因导致公司 2023 年度现金及现金等价物的净增加额-12,031.36 万元,较上年同期增加 142,524.51 万元,增幅 92.22%。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

由于房地产行业建设周期的特性，报告期内投入的项目未实现相应的经营性现金流入，同时报告期内计提大额存货跌价准备，导致经营活动产生的现金净流量与本年净利润存在重大差异。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	115,243,632.10	-7.07%	对联合营单位权益法核算的投资收益及处置子公司收益	否
公允价值变动损益	0.00	0.00%		否
资产减值	-2,206,827,429.18	135.32%	计提存货跌价准备、合同取得成本减值准备	否
营业外收入	30,622,290.84	-1.88%	本期确认违约金收入及核销无法支付的应付款项	否
营业外支出	59,919,328.37	-3.67%	滞纳金、违约金支出	否
其他收益	3,952,157.39	-0.24%	政府补助、增值税加计扣除以及个税手续费返还	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	834,603,532.60	2.70%	960,238,389.32	2.62%	0.08%	无重大变化
应收账款	230,033,948.71	0.74%	172,902,711.62	0.47%	0.27%	无重大变化
合同资产	0.00	0.00%	1,304,510.71	0.00%	0.00%	无重大变化
存货	21,699,110,837.65	70.12%	26,085,162,569.55	71.10%	-0.98%	无重大变化
投资性房地产	1,981,328,510.43	6.40%	2,054,390,923.55	5.60%	0.80%	无重大变化
长期股权投资	470,773,002.31	1.52%	462,154,546.98	1.26%	0.26%	无重大变化
固定资产	923,057,063.42	2.98%	969,417,522.92	2.64%	0.34%	无重大变化
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变化
使用权资产	28,061,219.90	0.09%	40,639,621.18	0.11%	-0.02%	无重大变化
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变化
合同负债	2,956,083,481.19	9.55%	5,824,547,603.52	15.88%	-6.33%	主要是本期房地产项目交付

						结转收入所致
长期借款	5,917,244,177.81	19.12%	9,404,524,469.98	25.63%	-6.51%	主要是本期归还长期借款所致
租赁负债	14,372,744.62	0.05%	24,680,830.70	0.07%	-0.02%	无重大变化
一年内到期的非流动负债	2,811,038,838.76	9.08%	3,676,873,162.15	10.02%	-0.94%	无重大变化
其他非流动负债	4,409,752,763.35	14.25%	629,948,655.55	1.72%	12.53%	主要是本期新增非金融机构借款所致

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	933,500.00							933,500.00
5. 其他非流动金融资产								
上述合计	933,500.00							933,500.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

不适用

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

本公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权受限制的资产账面价值合计 64.82 亿元，详细情况如下：

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	52,244,706.56	借款保证金、保函保证金及司法冻结资金
存货	4,177,573,029.98	用于借款抵押
投资性房地产	947,274,237.90	用于借款抵押
固定资产	842,434,631.67	用于借款抵押

长期股权投资(注)	462,970,664.96	用于借款质押及担保
合计	6,482,497,271.07	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
500,000,000.00	505,000,000.00	-0.99%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳市黄金台项目开发有限公司	房地产开发	收购	500,000,000.00	10.00%	自有资金	无	永久	住宅	已完成	0.00	-12,745.063.77	否		
合计	--	--	500,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-12,745.063.77	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

## (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

## 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
上海联深房地产开发有限公司	青岛市中洲地产有限公司、青岛市联顺地产有限公司、青岛市旺洲置业有	2023年12月26日	13,538	-8,050.79	增加归母净利润2720.41万元	-1.29%	以公司估值为基础,协商确定	否	不存在关联关系	是	是	2023年12月08日	2023-48号

	限 公 司 100% 股 权												
--	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000 万元	4,633,919,575.41	1,876,010,490.89	2,383,573,541.74	576,401,386.80	341,813,933.51
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	1,889,825,082.66	999,857,340.45	2,037,357,100.87	451,184,736.70	264,386,975.69
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	2,836,443,007.96	250,002,287.55	139,544,593.55	765,291,158.18	773,087,513.65
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	1,063,568,016.97	243,720,985.48	2,470,811.63	364,019,261.02	354,688,723.45
惠州创佳房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,826,095,465.19	161,764,399.61	1,252,738,361.23	520,361,098.97	602,003,926.02
宝丽房产(惠州)有限公司	子公司	房地产开发	3,850 万元	1,480,718,001.46	348,480,430.04	0.00	423,507,575.34	438,019,155.96

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳龙柏文化创意有限公司	出售	无重大影响
青岛市中洲地产有限公司	出售	无重大影响
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	出售	无重大影响
青岛市旺洲置业有限公司	出售	无重大影响
青岛市联顺地产有限公司	出售	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司和参股公司的情况说明如下：

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润的比例	主要原因
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	341,813,933.51	-18.53%	成都锦城湖岸二期项目结转收入
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	264,386,975.69	-14.33%	惠州云悦府项目结转收入
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	-354,688,723.45	19.23%	计提存货跌价准备
宝丽房产(惠州)有限公司	子公司	-438,019,155.96	23.74%	计提存货跌价准备
惠州创佳房地产有限公司	子公司	-602,003,926.02	32.63%	计提存货跌价准备

惠州市银泰达实业有限公司	子公司	-773,087,513.65	41.91%	计提存货跌价准备
--------------	-----	-----------------	--------	----------

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业格局与趋势

2024 年，房地产市场预计将在政策引导下继续保持稳健发展态势。政府将深化房住不炒的政策导向，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，确保房地产市场的平稳运行。在这一背景下，我们可以预见以下几个主要的发展趋势：

1、减少限制性措施，一线调控趋松、二三线有望全面放开。年初住建部曾表态“充分赋予城市房地产调控自主权”，预示着地方因城施策空间进一步打开。一方面，今年一线调控趋松、二三线全面放开的总趋势不会变，北上广深杭蓉等城市“四限”均有再松绑空间，另一方面，信贷、财税等方面政策有望进一步发力，支持居民购房。

2、新型城镇化仍将支撑中长期住房需求，房地产市场份额将向城市群、都市圈集中。新型城镇化仍将为住房需求提供重要支撑，深化户籍制度改革，帮助新市民落户安家，推进以县城为重要载体的城镇化建设，都有助于拉动购房需求。

3、货币政策精准有效，降准降息仍有空间、PSL 等结构性工具发力、信贷政策继续优化。

### （二）2024 年重点工作

2024 年，控股公司仍继续秉持“规模稳健、资产增值、品牌优良，有所突破”的整体策略开展工作。为此，公司将重点做好以下工作：

#### 1、聚力攻坚抢抓销售

2024 年，公司将继续全力营销，以销售业绩为导向，继续坚持“一城一策”、“一盘一策”，全力推行全民营销；线上线上有效结合，提升项目流量，提高成交转化率；加快重点项目及长期库存的销售去化。

#### 2、稳中求进平衡现金流

2024 年，公司将进一步加强现金储备和应对风险能力，保障现金流安全。地产板块要重视投资性现金流的回流，将沉淀的历史资产现金回流。资产板块要勇挑重担，迎难而上，为控股公司现金流做出积极贡献。

融资工作是今年重中之重，要做好现有项目的贷款配套工作、有效降低融资成本，同时努力探索拓展多种融资渠道。

#### 3、齐心协力保障交付

2024 年，公司有多个重大项目需要交付，公司将全力确保运营节点如期达成，坚守品质质量关，力争完美交付，用优质的产品和服务，全力打造中洲品牌。

#### 4、精细管理严抓内控

2024 年，公司将坚持效益改进这一方向，充分挖掘管理潜能，提高精细化管理水平，坚决向管理要红利。经营管理要减少跑冒滴漏，逐渐形成精细管理的定势思维，减少不必要的支出浪费，给现金流做出贡献。进一步完善公司制度类文件管理，严抓内部管控和风险防控工作，避免因内部管理出现漏洞而给公司带来损失。

#### 5、长期资产价值提升

存量物业作为公司穿越周期的坚实基础，2024 年，公司将加强资产板块经营性物业的管理和运营工作，为公司带来持续稳定的收入和现金流。

#### 6、资产板块提质增效

随着房地产行业新形势下的转变，资产板块在公司资产增值、品牌树立、贡献现金流方面发挥的作用越来越重要。2024 年，资产板块要继续发挥优势，开源节流，服务提升。要多措并举创收入开源，狠抓回款，加速资金回笼；优化运营成本、节约支出；提升服务质量维持客户满意度，提升客户对中洲品牌的认可；加强人力资源管理，夯实人力资源基础。

### （三）可能面对的风险与对策

#### 1、市场风险

受外部环境的影响，2023 年房地产行业仍受重挫，尽管政策已基本筑底，市场在逐步恢复，但当前市场端的转暖以及政策端利好传导到末端的中小型民营企业仍有待时间去验证，且居民收入预期弱、房价下跌预期仍在，该因素依然制约着市场修复的节奏。2024 年仍然面临着国际、国内复杂的政治经济环境，政策也可能会随外部环境变化发生一些适当性的调整，公司要立足主动应变、积极应变，加强对政策及市场研判，及时调整、迅速应变，降低公司经营风险。

#### 2、融资风险

尽管房地产行业融资“白名单”已逐步落地，但房地产行业融资环境仍然严峻，资源仍向头部企业倾斜，公司能否抓住市场机会成功再融资，仍存在不确定性，公司将继续拓宽融资渠道、优化融资结构，抓住市场及政策窗口期，确保公司现金流安全。

### （四）公司改善投资价值的相关举措

在新的行业形势下，公司将坚持稳健经营、规范运作，努力提升公司投资价值。公司将及时调整经营策略以适应外部环境的变化，对外促销售、保交付、稳现金流，树立公司品牌信誉；对内提质增效严抓内控，提高公司组织运营能力。

此外，公司还将继续做好信息披露，建设与投资者良好的沟通渠道，积极响应投资者对公司的合理反馈和要求，提升资本市场对公司的信任度。

公司将持续研究资本市场政策，紧跟监管要求，结合公司的实际情况，研究其他改善公司投资价值的相关举措。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资	调研的基本情
------	------	------	--------	------	--------------	--------



					料	况索引
2023 年 1-12 月	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况	个人
2023 年 1-12 月	深圳	其他	个人	个人投资者	公司经营情况	深交所互动易平台

### 十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、机构、财务等方面完全独立。

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳中洲集团有限公司	其他	股权收购	出具承诺	相关承诺正在履行中

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	68.47%	2023 年 05 月 18 日	2023 年 05 月 19 日	2022 年度股东大会决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.20%	2023 年 09 月 05 日	2023 年 09 月 06 日	2023 年第一次临时股东大会
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	64.61%	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	2023 年第二次临时股东大会

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
贾帅	男	49	董事长	现任	2020年10月28日		159,000	0	0	0	159,000	
谭华森	男	61	副董事长	现任	2013年10月25日		556,400	0	0	0	556,400	
申成文	男	61	董事	现任	2013年10月25日		169,500	0	0	0	169,500	
吴天洲	男	51	董事	现任	2013年10月25日		159,000	0	0	0	159,000	
徐腊平	男	46	董事	现任	2022年04月27日							
钟鹏翼	男	68	独立董事	现任	2017年07月04日							
张英	男	49	独立董事	现任	2017年07月04日							
叶萍	女	60	独立董事	现任	2020年10月28日							
陈玲	女	50	监事会主席	现任	2018年10月11日							
赵春扬	男	43	监事	现任	2013年10月25日							
陈星	女	43	监事	现任	2017年07月04日		78,450	0	19,600	0	58,850	个人减持
叶晓东	男	50	副总裁、	现任	2017年06							

			财务总监、 董事会秘书		月 01 日							
吴艳萍	女	48	副总裁	离任	2018 年 01 月 12 日	2023 年 08 月 30 日						
王玉林	男	53	副总裁	现任	2018 年 03 月 05 日							
葛亚南	男	56	副总裁	现任	2023 年 11 月 17 日							
合计	--	--	--	--	--	--	1,122 ,350	0	19,60 0	0	1,102 ,750	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

2023 年 8 月，吴艳萍女士因个人原因，辞去公司副总裁职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吴艳萍	副总裁	解聘	2023 年 08 月 30 日	个人原因
葛亚南	副总裁	聘任	2023 年 11 月 17 日	工作需要

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

贾帅：2009 年 1 月至 2016 年 12 月，任中洲集团财务总监；2016 年 12 月至 2024 年 1 月，任中洲集团总裁；2014 年 4 月起兼任本公司董事；2020 年 10 月起任本公司董事长。

谭华森：2007 年 4 月起任中信(深圳)惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009 年 10 月至 2011 年 3 月任本公司常务副总经理；2011 年 4 月至 2012 年 5 月任本公司总经理；2011 年 4 月起任本公司董事，2014 年 1 月起任本公司副董事长。

申成文：2011 年 7 月至 2022 年 1 月，曾任中洲集团副总裁，现已退休；2013 年 10 月起兼任本公司董事。

吴天洲：2006 年 6 月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013 年 10 月起兼任本公司董事。

徐腊平：曾任深圳市宝安区发展研究中心研究员，深圳市资本运营集团有限公司高级经理、副部长、部长、董事会秘书等职务。现任深圳市资本运营集团有限公司投资总监、深圳市柳鑫实业股份有限公司董事长、深圳市兆驰股份有限公司副董事长。2022 年 4 月起兼任本公司董事。

钟鹏翼：2006 年至今，任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长；2007 年至今，兼深圳市友谊城房地产有限公司董事长；2008 年 2 月至 2013 年 10 月，兼任本公司独立董事；2008 年至今，兼任香港茂业国际控股有限公司副董事长；2017 年 7 月起兼任本公司独立董事。

张英：2009 年 7 月至今任北京市君泽君（深圳）律师事务所律师、合伙人；2017 年 7 月起兼任本公司独立董事。

叶萍：2013 年 11 月至 2018 年 9 月，任国信证券股份有限公司资产托管部总经理；2019 年 1 月至今，任深圳前海华英财富管理股份有限公司董事、董事长；2020 年 10 月起兼任本公司独立董事。

赵春扬：2007 年 6 月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理中心工作，现任联泰集团财务管理中心总监职位；2013 年 7 月起任联泰集团监事；2013 年 10 月起兼任本公司监事。

陈玲：2000 年 7 月至 2003 年 4 月，任深圳市妇女联合会会计师；2003 年 5 月至 2013 年 11 月，任深圳市南山区审计局科长；2013 年 11 月至 2016 年 6 月，任深圳市南山区审计局副局长；2016 年 6 月至今，任本公司审计与风险管理中心总经理；2017 年 7 月起任本公司职工代表监事；2018 年 10 月起任本公司监事会主席。

陈星：2015 年 6 月至 2017 年 12 月，任本公司全资子公司深圳中洲圣廷苑酒店有限公司副总经理；2017 年 12 月至 2020 年 4 月，任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司总经理；2020 年 4 月起任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司董事长兼总经理、深圳市中洲酒店管理有限公司董事长兼总经理、深圳圣廷苑酒店管理有限公司董事长兼总经理；现任公司总裁助理兼任前述职务；2017 年 7 月起任本公司职工代表监事。

叶晓东：2006 年 5 月至 2009 年 6 月任中国银行深圳市分行上步管辖支行行长；2009 年 6 月至 2015 年 10 月任中国银行深圳市分行个人金融部总经理，其中 2015 年 1 月至 8 月兼任中国银行深圳市分行私人银行部总经理；2015 年 8 月至 2017 年 5 月任中国银行深圳市分行公司金融部总经理；2017 年 6 月起任本公司副总裁、财务总监，2021 年 1 月起兼任本公司董事会秘书。

王玉林：2010 年 6 月至 2012 年 4 月在成都中洲投资有限公司工作，任副总经理，兼任四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司总经理；2012 年 4 月至 2016 年 2 月在青岛市源洲投资有限公司工作，任董事长兼总经理；2016 年 2 月起在青岛市中洲地产有限公司工作，任总经理；2018 年 3 月起任本公司副总裁，兼任本公司成都公司董事长。

葛亚南：1995 年至 2019 年在上海世家装饰实业股份有限公司，历任副总经理、总经理；2023 年 2 月起，在本公司任董事长助理，2023 年 11 月起任本公司副总裁。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
贾帅	深圳中洲集团有限公司	总裁	2016 年 12 月 29 日	2024 年 1 月 17 日	是
吴天洲	广东省联泰集团	董事长助理	2006 年 06 月 01 日		是

	有限公司				
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务中心总监	2007年06月01日		是
徐腊平	深圳市资本运营集团有限公司	投资总监	2022年04月11日		是
陈星	深圳中洲集团有限公司	董事	2019年07月10日		否
葛亚南	深圳中洲集团有限公司	董事	2023年07月21日		否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
钟鹏翼	深圳市友谊贸易中心有限公司、深圳市友谊城房地产有限公司	董事长	2009年05月01日		是
张英	北京市君泽君（深圳）律师事务所	律师、合伙人	2009年07月01日		是
叶萍	深圳前海华英财富管理股份有限公司	董事、董事长	2019年01月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾帅	男	49	董事长	现任	14.58	是
谭华森	男	61	副董事长	现任	82.3	否
申成文	男	61	董事	现任	4.38	否
吴天洲	男	51	董事	现任	4.38	是
徐腊平	男	46	董事	现任	0	是
钟鹏翼	男	68	独立董事	现任	12.5	否

张英	男	49	独立董事	现任	12.5	否
叶萍	女	60	独立董事	现任	12.5	否
陈玲	女	50	监事会主席	现任	194.97	否
赵春扬	男	43	监事	现任	4.38	是
陈星	女	43	监事	现任	150.31	否
叶晓东	男	50	副总裁、财务总监、董事会秘书	现任	274.69	否
吴艳萍	女	48	副总裁	离任	249.11	否
王玉林	男	53	副总裁	现任	267.22	否
葛亚南	男	56	副总裁	现任	16.95	否
合计	--	--	--	--	1,300.77	--

其他情况说明

适用 不适用

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第十三次会议	2023年04月10日	2023年04月12日	第九届董事会第十三次会议决议
第九届董事会第十四次会议	2023年04月27日	2023年04月28日	第九届董事会第十四次会议决议
第九届董事会第十五次会议	2023年08月17日	2023年08月18日	第九届董事会第十五次会议决议
第九届董事会第十六次会议	2023年10月23日	2023年10月24日	第九届董事会第十六次会议决议
第九届董事会第十七次会议	2023年11月17日	2023年11月18日	第九届董事会第十七次会议决议
第九届董事会第十八次会议	2023年12月08日	2023年12月09日	第九届董事会第十八次会议决议

### 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾帅	6	1	5	0	0	否	3
谭华森	6	1	5	0	0	否	0
申成文	6	1	5	0	0	否	0
吴天洲	6	1	5	0	0	否	0
徐腊平	6	1	5	0	0	否	0
钟鹏翼	6	1	5	0	0	否	0
张英	6	1	5	0	0	否	1
叶萍	6	1	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事勤勉尽责，对公司治理和经营事项积极参与讨论，运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议，监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计与风险管理委员会	叶萍、张英、谭华森	4	2023年04月10日	1、《关于2022年度经审计财务报告的议案》； 2、《会计师事务所2022年度审计工作评价报告》； 3、《关于2022年度内部控制评价报告的议案》； 4、《关于2022年度重大事项检查报告的议案》； 5、《关于2022年度内部审计工作报告的议案》； 6、《关于2023年度内部审计工作计划的议案》。	一致通过所有议案		
审计与风险管理委员会	叶萍、张英、谭华森	4	2023年04月27日	1、《关于2023年第一季度报告的议案》； 2、《2023年第一季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
审计与风险管理委员会	叶萍、张英、谭华森	4	2023年08月17日	1、《关于2023年半年度报告全文及摘要的议案》；	一致通过所有议案		



				2、《关于聘请 2023 年度会计师事务所的议案》； 3、《关于 2023 年半年度内部审计工作报告的议案》； 4、《关于 2023 年半年度重大事项检查报告的议案》。			
审计与风险管理委员会	叶萍、张英、谭华森	4	2023 年 10 月 23 日	1、《关于 2023 年第三季度报告的议案》； 2、《2023 年第三季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
薪酬与考核委员会	钟鹏翼、张英、吴天洲	1	2023 年 04 月 10 日	1、《关于公司高级管理人员 2022 年度考核情况的议案》； 2、《关于 2022 年年度报告中披露的董事、监事、高级管理人员的薪酬情况的议案》。	一致通过所有议案		
提名委员会	张英、钟鹏翼	1	2023 年 11 月 17 日	1、《关于公司拟聘任高级管理人员任职资格审查的议案》。	一致通过所有议案		

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	73
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	2,375
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,448
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,448
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	2,001
销售人员	125
技术人员	153
财务人员	46
行政人员	123
合计	2,448

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	58
本科	486
大专	638
高中及以下	1,265
合计	2,448

## 2、薪酬政策

公司实行“共创、共享、共担”的薪酬激励策略，建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬激励体系。

（1）薪酬体系的基本原则包括：

- ①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；
- ②建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；
- ③向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性。

（2）公司以货币形式支付给员工的报酬，由月工资、浮动奖金和福利三部分组成，其中：

- ①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；
- ②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；
- ③福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

## 3、培训计划

2023 年公司继续围绕“规模稳健、资产增值、品牌优良、有所突破”的经营战略，人才发展与培养计划以务实求进、坚定信心、协同聚势、持续创新的方向进行，支持人才梯队建设、为公司储备智力资本。在此过程中，通过落实各层级责任与指标，加大公司内部各部门、层级对培训工作的精力投入，使培训与组织及个人绩效紧密结合；同时严选外部资源，挖掘线上资源，扩充内训师队伍；以激活团队学习积极性、营造学习成长氛围为目标，创造丰富的培训类型和平台，强调跨部门跨专业的多维交流，加强相互理解，提升协同意识，促进交叉问题的解决，实现高效管理。具体有如下四方面举措：

- （1）务实求进：内容上重点加强务实型培训，特别是在工程管理标准化与施工安全管理课程上的数量与质量；
- （2）坚定信心：目标上注重企业目标与个人目标的关联，鼓励突破和成长，聚焦各项目的交叉学习与研讨；
- （3）协同聚势：形式上充分搭建跨公司、跨部门、跨专业的交流，加强业务间的理解，提升全局意识促成协同；
- （4）持续创新：模式上摸索开拓多样化的方式，不拘泥于课堂授课、一事一训，鼓励在岗培训、专业赋能培训、线上培训等等。

#### 4、劳务外包情况

适用 不适用

### 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报(审)字(24)第 P05415 号审计报告，2023 年度归属于上市公司股东的净利润-184,482.53 万元，较上年同期减少 2,412.74%。

在充分考虑公司 2023 年度盈利状况、当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司 2024 年资金需求等因素，公司拟定的 2023 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，也不以公积金转增股本。

### 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

### 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

#### 1、内部控制建设及实施情况

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称“企业内部控制规范体系”），结合本公司（以下简称“公司”）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，公司对 2023 年度（2023 年 12 月 31 日为内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。管理层负责企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展目标。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

## 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用

## 十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 24 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①公司高级管理人员舞弊；</p> <p>②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额；</p> <p>③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>④公司对内部控制的监督无效。</p> <p>(2) 财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>(3) 财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>(1) 非财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；</p> <p>③项目出现重大工程质量问题；</p> <p>④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布之日起两年内未整改完成；</p> <p>⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；</p> <p>⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；</p> <p>⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；</p> <p>⑧其他对公司造成重大影响的情形。</p>

		<p>(2) 非财务报告重要缺陷包括：                      ①违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；                      ②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；                      ③重要业务制度控制或系统存在缺陷；                      ④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；                      ⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响；                      ⑥其他对公司造成重要影响的情形。                      (3) 非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>																								
定量标准	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利润总额 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表利润总额的 3%</td> <td>合并财务报表利润总额的 3%&lt;错报&lt;合并财务报表利润总额的 5%</td> <td>错报&gt;合并财务报表利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td>资产总额 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表资产总额的 0.5%</td> <td>合并财务报表资产总额的 0.5%&lt;错报&lt;合并财务报表资产总额的 1%</td> <td>错报&gt;合并财务报表资产总额的 1%</td> </tr> <tr> <td>营业收入 错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表营业收入总额的 1.5%</td> <td>合并财务报表营业收入总额的 1.5%&lt;错报&lt;合并财务报表营业收入总额的 3%</td> <td>错报&gt;合并财务报表营业收入总额的 3%</td> </tr> </tbody> </table>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%	资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%	营业收入 错报金额	错报<合并财务报表营业收入总额的 1.5%	合并财务报表营业收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表营业收入总额的 3%	错报>合并财务报表营业收入总额的 3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>关键人才流失率</td> <td>关键人才流失率&lt;20%</td> <td>20%&lt;关键人才流失率&lt;30%</td> <td>关键人才流失率&gt;30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>说明：关键人才流失率=核心人才离职数/[（期初人数+期末人数）/2]*100%                      核心人才为公司高级经理及以上人员</p>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%																							
资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%																							
营业收入 错报金额	错报<合并财务报表营业收入总额的 1.5%	合并财务报表营业收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表营业收入总额的 3%	错报>合并财务报表营业收入总额的 3%																							
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%																							
财务报告重大缺陷数量（个）			0																							
非财务报告重大缺陷数量（个）			0																							
财务报告重要缺陷数量（个）			0																							
非财务报告重要缺陷数量（个）			0																							

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中洲控股公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

### 二、社会责任情况

2023 年，中洲控股秉承“前瞻、互信、共创、共享”文化理念，积极开展多种形式的社会公益活动，履行社会责任，树立企业社会形象。具体情况如下：

(1) 报告期内累计通过各种方式向各类政府机构、社会慈善组织、教育机构、综合福利院、贫困山区等捐款 9.9 万元。

(2) 报告期内积极组织慈善公益活动。旗下企业中洲物业在深圳市发起向贫困山区学校的定向捐赠活动，得到了公司员工和在管物业租户、业主的积极支持，共收到衣物、书籍、文体用品等捐赠物资 7 箱。

(3) 报告期内履行社会责任从关爱员工做起，使员工切身感受到了公司的温暖和关爱。公司通过中洲员工关爱基金，专项用于公司系统内员工结婚、生育、丧葬、住院等慰问活动。同时开展传统节日庆祝活动和团建活动，组织全体员工和退休职工体检。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告年度暂无脱贫攻坚成果及乡村振兴计划。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他承诺	贾帅;申成文;谭华森;吴天洲	其他承诺	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年02月26日	持续承诺	正在履行中
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	其他承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016年02月26日	持续承诺	正在履行中
其他承诺	黄光苗	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制	2015年06月05日	持续承诺	正在履行中



			<p>的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。</p>			
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。</p>	2015 年 06 月 05 日	持续承诺	正在履行中
承诺是否按时履行	是					

如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划

不适用

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

详细情况参见 2023 年度审计报告中的财务报告附注“（三）重要会计政策和会计估计”。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2023 年 12 月 31 日纳入合并报表合并范围的子公司 77 家，其中：房地产企业 53 家；非房地产企业 24 家。与年初相比，并表单位减少 5 家，具体情况如下：

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
深圳龙柏文化创意有限公司	出售	-	100.00

青岛市中洲地产有限公司	出售	100.00	-
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	出售	-	100.00
青岛市旺洲置业有限公司	出售	99.00	1.00
青岛市联顺地产有限公司	出售	99.00	1.00

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	290
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	田芬、何晨璐
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	田芬 3 年、何晨璐 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构。审计费用共计人民币 290 万元，其中：财务报表审计费用人民币 202 万元，内部控制审计费用人民币 88 万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

### 1、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市水清木华信息技术有限公司等公司股权合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的股权转让合同，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.2 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还合计 18,339 万元以及以上述金额为基数，自 2019 年 2 月 20 日起按年利率 15% 计算至本息清偿之日的利息；惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限

公司支付股权回购款 510 万元；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持原告要求被告除利息外另行承担违约金以及要求被告未售物业进行折价销售等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2022 年 9 月 21 日开庭进行了审理，并于 2023 年 11 月将案件发回惠州市中级人民法院重审，目前等待重审开庭中。

#### 2、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市金星泰置业有限公司等项目合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的项目合作协议及补充协议，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.32 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：确认项目合作协议及补充协议于 2020 年 1 月 19 日解除；惠州市金星泰置业有限公司、惠州市中科低碳经济科技有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还 1.562 亿元并支付资金占用费；惠州市金星泰置业有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还股权转让款 1380 万元及并支付资金占用费；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持原告要求被告承担违约金等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2022 年 9 月 21 日开庭进行了审理，并于 2023 年 11 月将案件发回惠州市中级人民法院重审，目前等待重审开庭中。

#### 3、深业进智物流发展有限公司诉深圳市中洲投资控股股份有限公司、深圳市长城物流有限公司纠纷案

公司及公司子公司深圳市长城物流有限公司（下称“长城物流”）为本案被告。原告深业进智物流发展有限公司于 2023 年 2 月起诉公司及长城物流，要求：（1）判决解除原告与公司签订的《土地置换协议》；（2）判令公司赔偿因违约给原告造成的损失人民币 124,052,190 元；（3）判令长城物流就公司因违约给原告造成的损失承担连带赔偿责任。公司及长城物流认为原告主张没有法律和事实依据：原告非涉案土地权利人，不具备原告主体资格；《土地置换协议》应属无效合同且并未实际履行；原告主张的 124,052,190 元赔偿于法无据、于理不合等，并据此提交了答辩状，深圳市罗湖区人民法院已于 2023 年 4 月 27 日一审开庭审理，目前等待一审判决中。

#### 4、广州南沙区投元产城投资有限公司诉广州南沙区投元置业有限公司、广州风投资本研究院有限公司借款纠纷案

原告广州南沙区投元产城投资有限公司为公司的控股子公司，原告作为被告一广州南沙区投元置业有限公司的股东之一，与被告一签订《借款协议》。原告与被告二广州风投资本研究院有限公司签署《股权质押合同》，约定被告二将其持有的被告一的 49% 的股权及派生权益质押给原告，被担保债权金额为原告预计向投元置业超比例投入资金总金额及按照合作开发协议书约定的利息。因被告一未按时还款，起诉两被告要求还款并承担担保责任。主要诉讼请求：1、判决被告一立即偿还款项及利息暂合计为 333,649,800 元；2、判决被告二以其质押的广州南沙区投元置业有限公司的 49% 的股权承担质押担保责任，并确认原告对该质押股权的折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；3、判决被告承担本案的律师费 20 万元；以上三项暂合计总金额为 333,849,800 元；4、判决被告承担本案的诉讼费、公告费、保全费、担保费等诉讼费用。目前该案件等待法院安排开庭审理。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市汇海置业有限公司	实际控制人的附属企业	提供劳务	上沙村城市更新项目委托经营管理	参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确定	不低于3.5亿元	2,888.73	100.00%	35,000	否	现金支付	销售额的1%、建安成本的2%	2017年08月29日	2017-109号
合计				--	--	2,888.73	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳中洲 集团有限 公司	控股股东	同比例提 供的股东 借款	55,710.67	1,980.41		5 年期 LPR 上浮 10%	1,980.41	57,691.08
深圳市中 洲置地有 限公司	最终实际 控制人的 附属企业	股东借款	481.56			8.00%	0	481.56
关联债务对公司经营成 果及财务状况的影响		合计影响当期损益-1,036.37 万元。						

#### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

#### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

#### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

### 十五、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

##### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

□适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
东莞市中洲置业有限公司	2020年10月12日	15,136	2020年12月03日	7,335	连带责任保证			54个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			15,136	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						7,335
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市香江置业有限公司	2016年10月27日	47,000	2016年03月25日	25,400	连带责任保证			96个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年03月13日	30,000	2018年03月19日	17,700	连带责任保证			120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年01月13日	160,000	2018年06月27日	109,900	连带责任保证			120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年08月31日	30,000	2018年09月27日	21,500	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年08月31日	30,000	2018年09月30日	21,000	连带责任保证			96个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2019年03月27日	20,000	2019年03月28日	15,100	连带责任保证			180个月	否	否

深圳市长城物流有限公司	2019年09月09日	270,000	2019年09月20日	239,000	连带责任保证			120个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2020年07月13日	70,000	2020年08月07日	16,500	连带责任保证			54个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2020年12月25日	25,000	2020年12月31日	22,500	连带责任保证			120个月	否	否
宝丽房产(惠州)有限公司	2021年03月11日	180,000	2021年05月28日	61,500	连带责任保证			42个月	否	否
惠州市艺新装饰有限公司	2021年03月11日	40,000	2021年06月04日	15,500	连带责任保证			42个月	否	否
惠州中洲置业有限公司	2021年06月18日	60,000	2021年06月30日	52,440	连带责任保证			36个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2021年06月29日	75,000	2021年07月08日	48,500	连带责任保证			36个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2021年11月05日	400,000			连带责任保证			144个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2022年05月26日	18,000	2022年06月21日	17,150	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市中洲地产有限公司	2023年06月26日	420,000	2023年06月29日	376,000	连带责任保证			48个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		1,000,000			报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					376,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		2,415,000			报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					1,059,690
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
惠州中洲置业有限公司	2021年10月26日	16,368	2021年10月26日	16,368	抵押	物业		30个月	否	否
惠州中	2021年	14,649	2021年	14,649	抵押	物业		29个月	否	否



洲置业 有限公司	11月29 日		11月29 日							
宝丽房 产（惠 州）有 限公司	2023年 12月18 日	100,000	2023年 12月18 日	100,000	抵押	物业		11个月	否	否
惠州市 艺新装 饰有限 公司	2023年 12月18 日	30,000	2023年 12月18 日	30,000	抵押	物业		11个月	否	否
报告期内审批对子 公司担保额度合计 （C1）			130,000	报告期内对子公司 担保实际发生额合 计（C2）						130,000
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计（C3）			161,017	报告期末对子公司 实际担保余额合计 （C4）						161,017
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保 额度合计 （A1+B1+C1）		1,130,000	报告期内担保实际 发生额合计 （A2+B2+C2）							506,000
报告期末已审批的 担保额度合计 （A3+B3+C3）		2,591,153	报告期末实际担保 余额合计 （A4+B4+C4）							1,228,042
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资 产的比例										214.10%
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保 的余额（D）										0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担 保对象提供的债务担保余额（E）										1,228,042
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）										941,245
上述三项担保金额合计（D+E+F）										1,228,042
对未到期担保合同，报告期内发生担保责 任或有证据表明有可能承担连带清偿责任 的情况说明（如有）										无
违反规定程序对外提供担保的说明（如 有）										无

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金 来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金 额	逾期未收回理财 已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	30,000	0	0	0
合计		30,000	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

## (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	861,375	0.13%				-19,613	-19,613	841,762	0.13%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	861,375	0.13%				-19,613	-19,613	841,762	0.13%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	861,375	0.13%				-19,613	-19,613	841,762	0.13%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	663,969,764	99.87%				19,613	19,613	663,989,377	99.87%
1、人民币普通股	663,969,764	99.87%				19,613	19,613	663,989,377	99.87%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	664,831,139	100.00%				0	0	664,831,139	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内高管锁定股减少了 19,613 股，无限售条件股份增加 19,613 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈星	78,450	0	19,613	58,837	高管锁定股	2023.1.1 解除部分限售
合计	78,450	0	19,613	58,837	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股	16,667	年度报告披露日前	19,533	报告期末表决权恢	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先	0
----------	--------	----------	--------	----------	---	----------------------	---

东总数		上一月末普通股股东总数		复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		股股东总数（如有）（参见注 8）		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	52.63%	349,874,513	0	0	349,874,513	质押	227,000,000
							冻结	72,369,100
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	5.20%	34,554,086	-3,843,700	0	34,554,086	不适用	0
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	4.91%	32,640,652	-22,548,300	0	32,640,652	质押	32,500,000
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792	0	0	10,743,792	质押	10,700,000
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,759,900	1,906,800	0	4,759,900	不适用	0
易成菊	境内自然人	0.70%	4,679,800	638,000	0	4,679,800	不适用	0
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000	0	0	4,600,000	不适用	0
温霞	境内自然人	0.59%	3,950,400	1,636,500	0	3,950,400	不适用	0
吴建乐	境内自然人	0.52%	3,456,400	2,936,400	0	3,456,400	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.50%	3,300,281	3,144,898	0	3,300,281	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与深圳市前海君至投资有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量						股份种类	

		股份种类	数量
深圳中洲集团有限公司	349,874,513	人民币普通股	349,874,513
深圳市资本运营集团有限公司	34,554,086	人民币普通股	34,554,086
南昌联泰投资有限公司	32,640,652	人民币普通股	32,640,652
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
胡殿君	4,759,900	人民币普通股	4,759,900
易成菊	4,679,800	人民币普通股	4,679,800
深圳市前海君至投资有限公司	4,600,000	人民币普通股	4,600,000
温霞	3,950,400	人民币普通股	3,950,400
吴建乐	3,456,400	人民币普通股	3,456,400
香港中央结算有限公司	3,300,281	人民币普通股	3,300,281
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与深圳市前海君至投资有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	易成菊通过投资者信用证券账户持有 4,679,800 股公司股票；温霞通过投资者信用证券账户持有 3,950,400 股公司股票；吴建乐通过投资者信用证券账户持有 3,456,400 股公司股票。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳中洲集团有限公司	黄光亮	2001 年 08 月 15 日	91440300731114001L	计算机软件的开发。投资兴办实业（具体项目另行申报）。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

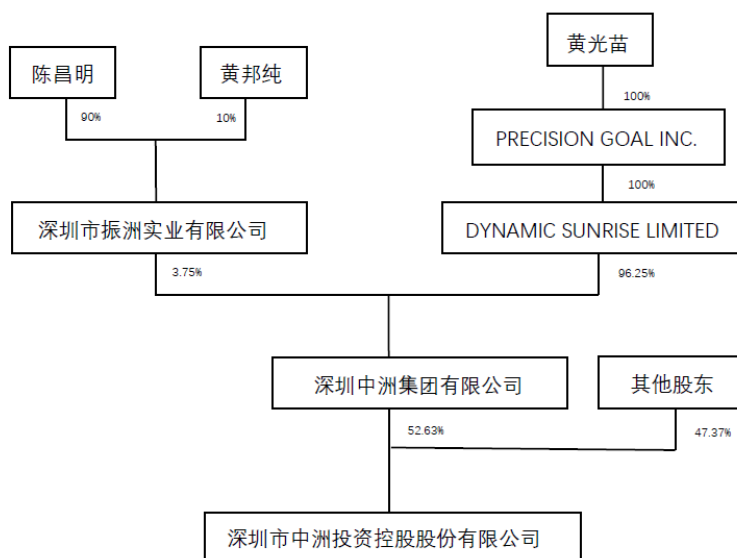
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	本人	中国香港	是
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### 4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用



## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 22 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(24)第 P05415 号
注册会计师姓名	田芬、何晨璐

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2024 年 4 月 24 日

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告  
2023年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 117

## 审计报告

德师报(审)字(24)第 P05415 号  
(第 1 页, 共 5 页)

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“中洲控股公司”)的财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了中洲控股公司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合并及母公司现金流量。

### 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,我们独立于中洲控股公司,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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 1、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)5所述,2023年12月31日,中洲控股公司存货的账面余额为人民币24,927,584,325.79元,其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币24,865,988,613.54元,相应的存货跌价准备为人民币3,228,473,488.14元。按照中洲控股公司的会计政策,期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。鉴于存货的账面价值重大,且管理层在计提存货跌价准备时运用了重大判断和估计,我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P05415 号  
(第 2 页, 共 5 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### 1、 存货跌价准备的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用的数据的合理性。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用的数据的合理性。

#### 2、 房地产销售收入的确认

如财务报表附注(五)35所述, 2023年度, 中洲控股公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币7,620,571,730.50元, 其中房地产销售收入为人民币6,597,477,574.41元。鉴于房地产销售收入占中洲控股公司2023年度合并营业收入总额的86.57%, 且对本年经营成果构成重大影响, 我们将房地产销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产销售合同条款, 评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 在本年确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查销售合同、竣工验收备案文件、入伙通知书及房地产交付证明等支持性文件, 判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认。
- 针对主要房地产开发项目, 将本年确认房地产销售收入的合同与当地房地产管理局的备案记录进行核对, 检查房地产销售收入的真实性。
- 在资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查与房地产交付相关的支持性文件, 评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P05415 号  
(第 3 页, 共 5 页)

### 四、其他信息

中洲控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2023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

中洲控股公司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,管理层负责评估中洲控股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中洲控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲控股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。



## 审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P05415 号  
(第 4 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中洲控股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中洲控股公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中洲控股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)。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P05415 号  
(第 5 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2024年4月22日

2023年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	上年年初余额 (已重述)	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	上年年初余额 (已重述)
<b>流动资产：</b>					<b>流动负债：</b>				
货币资金	(五)1	834,603,532.60	960,238,389.32	3,607,930,215.59	短期借款		-	-	100,142,083.34
应收账款	(五)2	230,033,948.71	172,902,711.62	183,828,329.59	应付票据	(五)19	152,922,652.01	95,296,161.58	79,338,063.10
预付款项	(五)3	295,543,227.51	1,157,479,634.19	656,777,126.66	应付账款	(五)20	2,468,521,307.09	3,067,358,259.25	3,721,199,378.62
其他应收款	(五)4	524,634,709.66	445,346,799.18	551,931,617.28	预收款项	(五)21	23,777,269.48	25,222,310.57	24,221,896.55
其中：应收利息		-	-	-	合同负债	(五)22	2,956,083,481.19	5,824,547,603.52	8,395,237,661.69
应收股利		-	-	-	应付职工薪酬	(五)23	93,391,530.87	106,300,917.73	125,529,946.12
存货	(五)5	21,699,110,837.65	26,085,162,569.55	28,487,433,732.93	应交税费	(五)24	1,616,413,486.71	718,872,278.43	322,261,978.90
合同资产		-	1,304,510.71	1,304,510.71	其他应付款	(五)25	3,995,362,420.48	3,784,817,967.87	3,220,630,572.78
一年内到期的非流动资产	(五)6	-	15,000,000.00	-	其中：应付利息		-	-	-
其他流动资产	(五)7	1,931,664,882.06	2,134,059,856.09	2,534,965,454.83	应付股利		-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>25,515,591,138.19</b>	<b>30,971,494,470.66</b>	<b>36,024,170,987.59</b>	一年内到期的非流动负债	(五)26	2,811,038,838.76	3,676,873,162.15	1,785,858,908.32
<b>非流动资产：</b>					其他流动负债	(五)27	401,603,347.15	667,535,408.74	835,494,864.68
债权投资	(五)8	-	20,000,000.00	47,000,000.00	<b>流动负债合计</b>		<b>14,519,114,333.74</b>	<b>17,966,824,069.84</b>	<b>18,609,915,354.10</b>
长期应收款	(五)9	6,502,373.66	6,502,373.66	6,502,373.66	<b>非流动负债：</b>				
长期股权投资	(五)10	470,773,002.31	462,154,546.98	463,009,429.10	长期借款	(五)28	5,917,244,177.81	9,404,524,469.98	13,608,005,968.80
其他权益工具投资	(五)11	933,500.00	933,500.00	933,500.00	租赁负债	(五)29	14,372,744.62	24,680,830.70	16,049,568.55
投资性房地产	(五)12	1,981,328,510.43	2,054,390,923.55	1,927,316,648.15	预计负债		1,236,970.25	35,397.60	35,397.60
固定资产	(五)13	923,057,063.42	969,417,522.92	1,044,076,129.36	递延所得税负债	(五)18	507,272,818.73	445,013,455.21	366,313,056.29
在建工程		-	-	1,719,210.57	其他非流动负债	(五)30	4,409,752,763.35	629,948,655.55	609,333,525.44
使用权资产	(五)14	28,061,219.90	40,639,621.18	32,641,190.06	<b>非流动负债合计</b>		<b>10,849,879,474.76</b>	<b>10,504,202,809.04</b>	<b>14,599,737,516.68</b>
无形资产	(五)15	1,701,052.67	2,104,016.53	1,366,721.08	<b>负债合计</b>		<b>25,368,993,808.50</b>	<b>28,471,026,878.88</b>	<b>33,209,652,870.78</b>
商誉	(五)16	-	-	-	<b>股东权益：</b>				
长期待摊费用	(五)17	49,629,800.55	59,517,374.89	10,484,260.90	股本	(五)31	664,831,139.00	664,831,139.00	664,831,139.00
递延所得税资产	(五)18	1,967,586,301.56	2,100,120,221.71	1,878,926,620.82	资本公积	(五)32	1,932,108,743.90	2,448,287,943.03	2,448,287,943.03
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,429,572,824.50</b>	<b>5,715,780,101.42</b>	<b>5,413,976,083.70</b>	其他综合收益		-	-	(12,924,545.00)
					盈余公积	(五)33	555,239,764.50	555,239,764.50	555,239,764.50
					未分配利润	(五)34	2,583,747,024.20	4,436,550,333.72	4,390,981,363.57
					归属于母公司股东权益合计		5,735,926,671.60	8,104,909,180.25	8,046,415,665.10
					少数股东权益		(159,756,517.41)	111,338,512.95	182,078,535.41
					<b>股东权益合计</b>		<b>5,576,170,154.19</b>	<b>8,216,247,693.20</b>	<b>8,228,494,200.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>30,945,163,962.69</b>	<b>36,687,274,572.08</b>	<b>41,438,147,071.29</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>30,945,163,962.69</b>	<b>36,687,274,572.08</b>	<b>41,438,147,071.29</b>

附注为财务报表的组成部分

第 6 页至第 117 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2023年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	上年年初余额 (已重述)	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	上年年初余额 (已重述)
<b>流动资产：</b>					<b>流动负债：</b>				
货币资金		13,178,220.56	40,480,195.69	1,542,555,774.78	应付票据		35,000,000.00	-	-
应收账款	(十四)1	21,932,130.25	20,560,136.76	12,913,878.42	应付账款		48,288,169.13	47,448,505.85	47,227,943.47
预付款项		-	167,669.91	675,091.00	预收款项		1,618,015.10	1,540,055.00	1,392,570.60
其他应收款	(十四)2	19,336,978,526.39	19,083,839,597.34	18,215,932,584.17	应付职工薪酬		11,495,057.25	12,654,215.73	18,526,870.31
其中：应收利息		-	-	-	应交税费		5,929,162.10	7,300,705.59	7,159,113.72
应收股利		-	-	-	其他应付款		11,081,262,837.74	10,953,802,514.78	11,280,295,209.64
存货		5,553,386.11	5,588,342.91	6,000,683.29	其中：应付利息		-	-	-
其他流动资产		64,054.61	-	36,395,937.50	应付股利		-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>19,377,706,317.92</b>	<b>19,150,635,942.61</b>	<b>19,814,473,949.16</b>	一年内到期的非流动负债		186,896,749.93	175,976,051.76	215,801,589.08
<b>非流动资产：</b>					其他流动负债		800,654.05	802,625.20	354,757.15
长期股权投资	(十四)3	3,165,063,687.11	3,199,644,510.92	3,108,664,510.92	<b>流动负债合计</b>		<b>11,371,290,645.30</b>	<b>11,199,524,673.91</b>	<b>11,570,758,053.97</b>
投资性房地产		189,285,362.01	213,971,071.53	238,656,781.05	<b>非流动负债：</b>				
固定资产		7,965,253.98	9,094,017.91	9,968,880.85	长期借款		1,667,244,177.81	1,816,624,469.98	1,981,099,671.78
使用权资产		2,011,792.99	1,891,084.76	2,085,042.17	递延所得税负债		3,002,425.03	1,603,049.37	1,773,785.67
无形资产		663,645.24	884,947.67	392,717.38	其他非流动负债		4,815,555.56	4,815,555.56	4,815,555.56
递延所得税资产		18,627,708.07	39,329,524.83	36,155,342.48	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,675,062,158.40</b>	<b>1,823,043,074.91</b>	<b>1,987,689,013.01</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,383,617,449.40</b>	<b>3,464,815,157.62</b>	<b>3,395,923,274.85</b>	<b>负债合计</b>		<b>13,046,352,803.70</b>	<b>13,022,567,748.82</b>	<b>13,558,447,066.98</b>
					<b>股东权益：</b>				
					股本		664,831,139.00	664,831,139.00	664,831,139.00
					资本公积		2,539,623,135.99	2,550,003,957.80	2,550,003,957.80
					其他综合收益		-	-	(12,924,545.00)
					盈余公积		555,239,764.50	555,239,764.50	555,239,764.50
					未分配利润		5,955,276,924.13	5,822,808,490.11	5,894,799,840.73
					<b>股东权益合计</b>		<b>9,714,970,963.62</b>	<b>9,592,883,351.41</b>	<b>9,651,950,157.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>22,761,323,767.32</b>	<b>22,615,451,100.23</b>	<b>23,210,397,224.01</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>22,761,323,767.32</b>	<b>22,615,451,100.23</b>	<b>23,210,397,224.01</b>

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
<b>一、营业收入</b>	(五)35	7,620,571,730.50	7,083,041,153.52
减：营业成本	(五)35	5,011,922,356.31	4,547,225,341.00
税金及附加	(五)36	960,683,454.85	955,924,005.75
销售费用	(五)37	316,500,953.85	258,539,727.84
管理费用	(五)38	283,860,118.66	270,320,327.83
研发费用	(五)39	9,153,469.46	9,440,594.95
财务费用	(五)40	530,398,676.74	439,174,448.90
其中：利息费用		575,257,174.28	493,894,297.41
利息收入		47,844,938.69	56,900,857.84
加：其他收益	(五)41	3,952,157.39	7,352,192.67
投资收益	(五)42	115,243,632.10	45,576,158.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		56,815,013.70	43,012,701.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,270,872.92	284,979.17
信用减值利得(损失)	(五)43	(22,600,607.26)	(45,638,268.24)
资产减值利得(损失)	(五)44	(2,206,827,429.18)	(161,866,167.81)
资产处置收益		668,537.03	467,203.67
<b>二、营业利润(亏损)</b>		(1,601,511,009.29)	448,307,825.74
加：营业外收入	(五)45	30,622,290.84	53,868,514.05
减：营业外支出	(五)46	59,919,328.37	10,018,191.02
<b>三、利润总额(亏损总额)</b>		(1,630,808,046.82)	492,158,148.77
减：所得税费用	(五)47	485,115,124.97	483,047,237.19
<b>四、净利润(亏损)</b>		(2,115,923,171.79)	9,110,911.58
(一)按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润(亏损)		(2,115,923,171.79)	9,110,911.58
2、终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润(亏损)		(1,844,825,335.86)	79,768,111.60
2、少数股东损益		(271,097,835.93)	(70,657,200.02)
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		(2,115,923,171.79)	9,110,911.58
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,844,825,335.86)	79,768,111.60
归属于少数股东的综合收益总额		(271,097,835.93)	(70,657,200.02)
<b>七、每股收益</b>			
(一)基本每股收益		(2.7749)	0.1200
(二)稀释每股收益		(2.7749)	0.1200

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

## 母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
<b>一、营业收入</b>	(十四)4	147,717,370.04	156,440,223.99
减：营业成本	(十四)4	25,480,435.01	25,914,234.19
税金及附加		8,191,390.51	6,467,285.66
销售费用		17,519,154.10	17,094,215.79
管理费用		64,387,515.30	65,065,405.33
财务费用		69,183,939.25	84,810,045.35
其中：利息费用		102,132,484.20	116,770,154.43
利息收入		32,990,173.82	32,030,336.21
加：其他收益		815,834.13	490,833.00
投资收益	(十四)5	197,272,199.79	1,613,934.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
信用减值利得(损失)		(2,223.06)	(7,709.55)
资产处置收益		535,698.05	2,941.75
<b>二、营业利润(亏损)</b>		161,576,444.78	(40,810,963.13)
加：营业外收入		1,055,424.24	1,461,401.62
减：营业外支出		84,268.92	1,787,566.31
<b>三、利润总额(亏损总额)</b>		162,547,600.10	(41,137,127.82)
减：所得税费用		22,101,192.42	(3,344,918.65)
<b>四、净利润(亏损)</b>		140,446,407.68	(37,792,209.17)
(一)持续经营净利润(亏损)		140,446,407.68	(37,792,209.17)
(二)终止经营净利润		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		140,446,407.68	(37,792,209.17)

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<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		4,680,062,506.72	4,819,080,085.21
收到的税费返还		8,197,189.29	159,281,474.33
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	104,265,778.28	198,967,411.76
经营活动现金流入小计		4,792,525,474.29	5,177,328,971.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,899,975,220.93	2,620,538,883.07
支付给职工以及为职工支付的现金		508,616,871.97	505,305,230.94
支付的各项税费		570,839,418.00	617,516,697.92
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	461,179,014.50	455,179,240.71
经营活动现金流出小计		3,440,610,525.40	4,198,540,052.64
经营活动产生的现金流量净额	(五)49(1)	1,351,914,948.89	978,788,918.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		36,270,872.92	12,284,979.17
取得投资收益收到的现金		31,464,964.81	43,867,583.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,460,612.27	689,782.71
收到其他与投资活动有关的现金	(五)48(2)	791,536,681.96	2,385,207,035.19
投资活动现金流入小计		903,733,131.96	2,442,049,380.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,075,077.62	47,806,790.98
投资支付的现金		-	82,606,509.20
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(2)	843,608,530.88	2,382,920,000.00
投资活动现金流出小计		857,683,608.50	2,513,333,300.18
投资活动产生的现金流量净额		46,049,523.46	(71,283,919.59)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		-	481,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)48(3)	3,782,049,854.77	1,116,188,160.37
筹资活动现金流入小计		3,782,049,854.77	1,597,188,160.37
偿还债务支付的现金		4,291,240,247.12	2,954,881,551.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		942,783,545.90	1,016,764,353.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)48(3)	66,334,951.69	78,777,559.43
筹资活动现金流出小计		5,300,358,744.71	4,050,423,464.79
筹资活动产生的现金流量净额		(1,518,308,889.94)	(2,453,235,304.42)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		30,827.59	171,616.25
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(120,313,590.00)	(1,545,558,689.10)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)49(1)	902,672,416.04	2,448,231,105.14
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)49(1)	782,358,826.04	902,672,416.04

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

## 母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<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		70,362,882.91	109,065,360.17
收到其他与经营活动有关的现金		581,066,940.28	1,616,350,779.56
经营活动现金流入小计		651,429,823.19	1,725,416,139.73
购买商品、接受劳务支付的现金		94,247.76	680,742.00
支付给职工以及为职工支付的现金		27,192,056.76	39,944,527.98
支付的各项税费		17,460,228.14	15,361,836.92
支付其他与经营活动有关的现金		435,791,785.42	2,728,716,424.33
经营活动现金流出小计		480,538,318.08	2,784,703,531.23
经营活动产生的现金流量净额		170,891,505.11	(1,059,287,391.50)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		100,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		883,240.00	3,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		110,247,945.88	2,076,113,934.00
投资活动现金流入小计		111,231,185.88	2,076,116,934.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,595.00	452,720.00
投资支付的现金		-	91,480,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		110,000,000.00	2,074,000,000.00
投资活动现金流出小计		110,025,595.00	2,165,932,720.00
投资活动产生的现金流量净额		1,205,590.88	(89,815,786.00)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,104,926,254.80
筹资活动现金流入小计		-	1,104,926,254.80
偿还债务支付的现金		113,957,564.63	208,211,551.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		91,934,304.86	138,860,849.69
支付其他与筹资活动有关的现金		2,036,597.59	5,900,000.00
筹资活动现金流出小计		207,928,467.08	352,972,401.59
筹资活动产生的现金流量净额		(207,928,467.08)	751,953,853.21
<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(减少)额</b>		(35,831,371.09)	(397,149,324.29)
加：年初现金及现金等价物余额		36,060,603.49	433,209,927.78
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		229,232.40	36,060,603.49

附注为财务报表的组成部分



2023年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	-	-	555,239,764.50	-	4,436,378,767.55	111,338,512.95	8,216,076,127.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171,566.17	-	171,566.17
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	-	-	555,239,764.50	-	4,436,550,333.72	111,338,512.95	8,216,247,693.20
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(516,179,199.13)	-	-	-	-	-	(1,852,803,309.52)	(271,095,030.36)	(2,640,077,539.01)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,844,825,335.86)	(271,097,835.93)	(2,115,923,171.79)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(499,447,605.57)	-	-	-	-	-	-	2,805.57	(499,444,800.00)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	(499,447,605.57)	-	-	-	-	-	-	2,805.57	(499,444,800.00)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,977,973.66)	-	(7,977,973.66)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,977,973.66)	-	(7,977,973.66)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	(16,731,593.56)	-	-	-	-	-	-	-	(16,731,593.56)
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	1,932,108,743.90	-	-	-	555,239,764.50	-	2,583,747,024.20	(159,756,517.41)	5,576,170,154.19

2023年12月31日止年度

## 合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年(已重述)												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,390,914,917.34	182,078,535.41	8,228,427,754.28
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,446.23	-	66,446.23
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,390,981,363.57	182,078,535.41	8,228,494,200.51
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	45,568,970.15	(70,740,022.46)	(12,246,507.31)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,768,111.60	(70,657,200.02)	9,110,911.58
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,822.44)	(82,822.44)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,822.44)	(82,822.44)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,274,596.45)	-	(21,274,596.45)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,274,596.45)	-	(21,274,596.45)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	(12,924,545.00)	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	(12,924,545.00)	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	-	-	555,239,764.50	-	4,436,550,333.72	111,338,512.95	8,216,247,693.20

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	-	-	555,239,764.50	-	5,822,809,474.25	9,592,884,335.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(984.14)	(984.14)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	-	-	555,239,764.50	-	5,822,808,490.11	9,592,883,351.41
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(10,380,821.81)	-	-	-	-	-	132,468,434.02	122,087,612.21
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,446,407.68	140,446,407.68
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(10,380,821.81)	-	-	-	-	-	-	(10,380,821.81)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	(10,380,821.81)	-	-	-	-	-	-	(10,380,821.81)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,977,973.66)	(7,977,973.66)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,977,973.66)	(7,977,973.66)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,539,623,135.99	-	-	-	555,239,764.50	-	5,955,276,924.13	9,714,970,963.62

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年(已重述)											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,894,789,261.11	9,651,939,577.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,579.62	10,579.62
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,894,799,840.73	9,651,950,157.03
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	(71,991,350.62)	(59,066,805.62)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,792,209.17)	(37,792,209.17)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,274,596.45)	(21,274,596.45)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,274,596.45)	(21,274,596.45)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	(12,924,545.00)	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	12,924,545.00	-	-	-	(12,924,545.00)	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	-	-	555,239,764.50	-	5,822,808,490.11	9,592,883,351.41

附注为财务报表的组成部分

## (一) 公司基本情况

### 1、公司概况

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为“深圳市长城地产股份有限公司”,系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准,由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月13日改组设立的股份有限公司。本公司总部位于广东省深圳市,本公司及其子公司(以下简称“本集团”)实际从事的主要经营活动是房地产开发及商品房的销售、管理;承接建筑安装工程;自有物业租赁等业务。

### 2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2024年4月22日已经董事会批准报出。

## (二) 财务报表编制基础

### 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2023年修订)》披露有关财务信息。

### 持续经营

受国内房地产市场下行的影响,本集团2023年度发生净亏损人民币2,115,923,171.79元。于2023年12月31日,本集团合并资产负债表不包括预收款项和合同负债的流动负债余额共计人民币11,539,253,583.07元,货币资金余额为人民币834,603,532.60元,其中包括受限资金人民币52,244,706.56元,可使用的流动资金较为紧张。

针对上述可能导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的事项及情况,管理层编制了本集团涵盖期间自资产负债表日起不少于12个月的现金流量预测。本公司在评估本集团的持续经营能力时,已审阅管理层编制的现金流量预测,并审慎考虑宏观形势、行业政策和本集团过去的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素。

本公司认为,本集团将能够获得足够的营运资金,以确保本集团未来12个月内能够清偿到期的债务,开展正常的经营活动。因此,本公司认为采用持续经营基础编制本公司的财务报表是恰当的。

## (二) 财务报表编制基础 - 续

### 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## (三) 重要会计政策和会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于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、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要	单项收回或转回金额占相应应收款项收回或转回总额的 10%以上且金额超过人民币 50 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项余额占预付款项总额的 10%以上且金额超过人民币 100 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债余额占合同负债总额的 1%以上且金额超过人民币 100 万元
重要的预收款项、合同负债	单项预收款项、合同负债余额占相应预收款项、合同负债总额的 1%以上且金额超过人民币 500 万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动产生的现金流量金额大于人民币 3,000 万元
重要的非全资子公司	少数股东权益金额占合并少数股东权益金额 10%以上
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上且本年确认的投资收益大于 5,000 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，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。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 7.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

##### 7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。



### (三)重要会计政策和会计估计 - 续

#### 7、合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的会计政策和会计期间按照本集团统一的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 7、合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

对于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，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(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，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，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自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。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，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

#### 8、合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)17.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

#### 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般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、价值变动风险很小的投资。

#### 10、外币业务

##### 10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、外币业务 - 续

##### 10.1 外币业务 - 续

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

#### 11、金融工具

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

##### 11.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以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。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

###### 11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

###### 11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定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公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

###### 11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款及合同资产，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

##### 11.2.1 信用风险显著增加

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本集团认为当金融工具合同付款已逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值 - 续

##### 11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

##### 11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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



### (三)重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值 - 续

##### 11.2.4 减记金融资产

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

##### 11.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定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，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定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，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.3 金融资产的转移 - 续

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

##### 11.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

##### 11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

##### 11.4.1.1 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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**11、金融工具 - 续**

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

11.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

11.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

##### 11.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

##### 11.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

##### 11.5 金融资产和金融负债的抵销

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

#### 12、应收账款

##### 12.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收账款单独确定信用损失，对其余的应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

##### 12.2 按照信用风险特征组合计提信用损失准备的组合类别及确定依据

除单项计提信用损失准备的应收账款外，本集团以共同信用风险特征为依据，将应收账款分为低风险、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

### (三)重要会计政策和会计估计 - 续

#### 12、应收账款 - 续

##### 12.3 按照单项计提信用损失准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

#### 13、其他应收款

##### 13.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的其他应收款单独确定信用损失，对其余的其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定其他应收款的信用损失。其他应收款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

##### 13.2 按照信用风险特征组合计提信用损失准备的组合类别及确定依据

除单项计提信用损失准备的其他应收款外，本集团以共同信用风险特征为依据，对其余的其他应收款划分为低风险、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

##### 13.3 按照单项计提信用损失准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

#### 14、存货

##### 14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度和低值易耗品的摊销方法

###### 14.1.1 存货类别

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、材料、商品、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品，房地产开发产品是指完工项目。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。材料、商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 14、存货 - 续

##### 14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度和低值易耗品的摊销方法 - 续

##### 14.1.2 发出存货的计价方法

材料及商品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

##### 14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

##### 14.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

##### 14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

#### 15、合同资产

##### 15.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团拥有的无条件(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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 15、合同资产 - 续

##### 15.2 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的合同资产单独确定信用损失，对其余的合同资产在组合基础上采用减值矩阵确定合同资产的信用损失。合同资产预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

##### 15.3 按照信用风险特征组合计提信用损失准备的组合类别及确定依据

除单项计提信用损失准备的合同资产外，本集团以共同信用风险特征为依据，将合同资产分为低风险、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

##### 15.4 按照单项计提信用损失准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的合同资产因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

#### 16、持有待售非流动资产或处置组

##### 16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 16、持有待售非流动资产或处置组 - 续

##### 16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

#### 17、长期股权投资

##### 17.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

##### 17.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并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，暂不进行会计处理。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.2 初始投资成本的确定 - 续

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定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，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

17.3 后续计量及损益确认方法

17.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法 - 续

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

17.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益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，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 17、长期股权投资 - 续

##### 17.4 长期股权投资处置 - 续

本集团因处置部分股权投资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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### 18、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物和已出租的土地使用权等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**18、投资性房地产 - 续**

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	5.00	3.17-6.33
土地使用权	直线法	30	-	3.33

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

**19、固定资产**

19.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

19.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	5.00	3.17-6.33
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
电子及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67
固定资产装修	年限平均法	3-6	-	16.67-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 19、固定资产 - 续

##### 19.3 其他说明

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 20、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
工程建设项目	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点

#### 21、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、无形资产

22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	使用寿命的确定依据	残值率
土地使用权	直线法	30	土地使用证规定的使用年限	-
计算机软件	直线法	3	预计更新周期	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

22.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费、研发场地租赁和维护费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。本集团以通过技术可行性及经济可行性研究，作为划分研究阶段和开发阶段的具体标准

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 23、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的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中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 24、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

#### 25、合同负债

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

#### 26、职工薪酬

##### 26.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 26、职工薪酬 - 续

##### 26.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 26.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其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。

##### 26.3 辞退福利的会计处理方法

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

#### 27、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 28、股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**28、股份支付 - 续**

28.1 以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

28.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

28.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 29、收入

##### 29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于房地产销售收入及提供劳务收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。

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

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、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。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

##### 商品销售收入

本集团在同时满足以下条件时，认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入：

- 1) 买卖双方已签订销售合同并依法生效；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

### (三)重要会计政策和会计估计 - 续

#### 29、收入 - 续

##### 29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

##### 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入、酒店餐饮服务收入和建造服务收入等。

本集团在物业服务已经提供，款项已收取或取得收取款项的权利时确认收入。

本集团在酒店餐饮服务已按照约定提供，款项已收取或取得收取服务费的权利时确认收入。

本集团提供的建造服务根据履约进度在一段时间内确认收入。履约进度主要根据建造项目的性质，按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。

#### 30、合同成本

##### 30.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

##### 30.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

##### 30.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 30、合同成本 - 续

##### 30.3 与合同成本有关的资产的减值损失 - 续

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 31、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

##### 31.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中，与长期资产的最终形成相关的政府补助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，并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

##### 31.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

与本集团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。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 32、租赁

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，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

##### 32.1 本集团作为承租人

###### 32.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团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。

###### 32.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团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。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

###### 32.1.3 租赁负债

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

### (三)重要会计政策和会计估计 - 续

#### 32、租赁 - 续

##### 32.1 本集团作为承租人 - 续

##### 32.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

##### 32.1.4 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团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。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。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 32、租赁 - 续

##### 32.1 本集团作为承租人 - 续

##### 32.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

##### 32.2 本集团作为出租人

##### 32.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则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。

##### 32.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。

##### 32.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团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。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**32、租赁 - 续**

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

32.2.4 租赁变更

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

**33、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

33.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

33.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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，本集团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)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**33、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续**

**33.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续**

本集团确认与子公司、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，除非本集团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，本集团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。

**33.3 所得税的抵销**

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，本集团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，本集团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) 重要会计政策和会计估计 - 续

## 34、重要会计政策变更

企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》(以下简称“解释16号”),明确了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。解释16号对《企业会计准则第18号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订,明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自2023年1月1日起施行,可以提前执行。本集团自2023年1月1日起施行该规定,采用追溯调整法进行会计处理,并重述了比较年度财务报表,具体影响列示如下:

## (1) 对合并资产负债表及合并利润表的影响

单位:人民币元

项目	2022年1月1日	调整	2022年1月1日
<b>资产:</b>			
递延所得税资产	1,878,853,990.99	72,629.83	1,878,926,620.82
<b>负债:</b>			
递延所得税负债	366,306,872.69	6,183.60	366,313,056.29
<b>所有者权益:</b>			
未分配利润	4,390,914,917.34	66,446.23	4,390,981,363.57

单位:人民币元

项目	2022年12月31日	调整	2022年12月31日
<b>资产:</b>			
递延所得税资产	2,099,949,967.63	170,254.08	2,100,120,221.71
<b>负债:</b>			
递延所得税负债	445,014,767.30	(1,312.09)	445,013,455.21
<b>所有者权益:</b>			
未分配利润	4,436,378,767.55	171,566.17	4,436,550,333.72

单位:人民币元

项目	2022年度	调整	2022年度
<b>损益类:</b>			
所得税费用	483,152,357.13	(105,119.94)	483,047,237.19
净利润	9,005,791.64	105,119.94	9,110,911.58
归属母公司股东的净利润	79,662,991.66	105,119.94	79,768,111.60

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、重要会计政策变更 - 续

企业会计准则解释第16号 - 续

(2) 对母公司资产负债表及母公司利润表的影响

单位：人民币元

项目	2022年1月1日	调整	2022年1月1日
<b>资产：</b>			
递延所得税资产	36,144,762.86	10,579.62	36,155,342.48
<b>所有者权益：</b>			
未分配利润	5,894,789,261.11	10,579.62	5,894,799,840.73

单位：人民币元

项目	2022年12月31日	调整	2022年12月31日
<b>资产：</b>			
递延所得税资产	39,330,508.97	(984.14)	39,329,524.83
<b>所有者权益：</b>			
未分配利润	5,822,809,474.25	(984.14)	5,822,808,490.11

单位：人民币元

项目	2022年度	调整	2022年度
<b>损益类：</b>			
所得税费用	(3,356,482.41)	11,563.76	(3,344,918.65)
净利润(亏损)	(37,780,645.41)	(11,563.76)	(37,792,209.17)

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%(注3)、20%(注1)、25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%
		物业管理 6%
		酒店餐饮 6%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	工程施工一般计税方法 9%
		简易计税方法 3%
土地增值税	超率累进税率 30%-60%	
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房产原值一次减除30%后的余值或租金收入	1.2%或12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注2)

(四)税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注 1：根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)和《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)，对本年应纳税所得额不超过人民币 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税(2022 年：减按 12.5%，税率 20%)；对本年应纳税所得额超过人民币 100 万元但不超过人民币 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税(2022 年：减按 50%，税率 20%)。本集团内符合该政策的子公司适用 20%的企业所得税税率。

注 2：本集团按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

注 3：2021 年 12 月 23 日，本集团之子公司深圳市盈灿建设有限公司被深圳市科技创新委员会、深圳市财政局和国家税务总局深圳市税务局联合认定为高新技术企业，认证有效期 3 年。深圳市盈灿建设有限公司自获得高新技术企业认定后三年内(2021 年度至 2023 年度)适用高新技术企业税收优惠政策，经主管税务局备案按 15%税率缴纳企业所得税，故 2023 年度按 15%的税率计缴企业所得税(2022 年度：15%)。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	192,586.45	155,834.18
港币	5,681.55	18,041.82
小计	198,268.00	173,876.00
银行存款：		
人民币	780,154,737.52	900,486,255.40
港币	1,786,822.31	1,779,175.93
美元	218,998.21	233,108.71
小计	782,160,558.04	902,498,540.04
其他货币资金(注)：		
人民币	52,244,706.56	57,565,973.28
小计	52,244,706.56	57,565,973.28
合计	834,603,532.60	960,238,389.32
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金主要系司法冻结资金、借款保证金和保函保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	177,449,343.80	148,229,905.23
1至2年	16,769,897.14	13,867,099.13
2至3年	9,789,873.25	13,079,071.29
3年以上	31,724,222.07	915,169.79
合计	235,733,336.26	176,091,245.44

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额				账面价值	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,401,177.00	1.02	2,401,177.00	100.00	-	2,401,177.00	1.36	271,743.70	11.32	2,129,433.30
按组合计提坏账准备	233,332,159.26	98.98	3,298,210.55		230,033,948.71	173,690,068.44	98.64	2,916,790.12		170,773,278.32
其中：										
低风险组合	173,320,738.62	73.52	260,290.72	0.15	173,060,447.90	118,482,582.89	67.28	129,024.28	0.11	118,353,558.61
正常风险组合	60,011,420.64	25.46	3,037,919.83	5.06	56,973,500.81	55,207,485.55	31.36	2,787,765.84	5.05	52,419,719.71
合计	235,733,336.26	100.00	5,699,387.55		230,033,948.71	176,091,245.44	100.00	3,188,533.82		172,902,711.62

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
单位 A	2,366,037.00	2,366,037.00	100.00	逾期超过 2 年、债务人出现重大财务困难
单位 B	23,140.00	23,140.00	100.00	逾期超过 5 年
单位 C	12,000.00	12,000.00	100.00	逾期超过 5 年
合计	2,401,177.00	2,401,177.00		

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类应收账款的预计损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认应收账款的坏账准备。低风险组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项，此类型款项发生坏账损失的可能性极小。正常风险组合为除低风险组合及单项计提坏账准备之外的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

本年年末，按组合分类的应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	173,320,738.62	260,290.72	0.15
正常风险组合	60,011,420.64	3,037,919.83	5.06
合计	233,332,159.26	3,298,210.55	

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

坏账准备	整个存续期预期 信用损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生信用 减值)	合计
本年初余额	2,916,790.12	271,743.70	3,188,533.82
本年初应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	(726.45)	726.45	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	1,879,068.60	2,143,072.25	4,022,140.85
本年转回	(1,496,759.59)	-	(1,496,759.59)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	(14,365.40)	(14,365.40)
其他变动	(162.13)	-	(162.13)
本年年末余额	3,298,210.55	2,401,177.00	5,699,387.55

各阶段划分依据：

当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上无法收回的应收账款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失；除此之外的应收账款按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失。于2023年度及2022年度，本集团的评估方式及重大假设未发生变化。

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年初余额	本年变动					本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他(注)	
按单项计提	271,743.70	2,143,072.25	-	(14,365.40)	-	726.45	2,401,177.00
低风险组合	129,024.28	222,647.83	(144,509.39)	-	(162.13)	53,290.13	260,290.72
正常风险组合	2,787,765.84	1,656,420.77	(1,352,250.20)	-	-	(54,016.58)	3,037,919.83
合计	3,188,533.82	4,022,140.85	(1,496,759.59)	(14,365.40)	(162.13)	-	5,699,387.55

注：系应收账款余额在各个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(4) 本年实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
应收租金及电费	14,365.40

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款 本年年末余额	占应收账款本年年 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 本年年末余额
单位 D	30,371,014.59	12.88	37,781.99
单位 E	23,422,840.20	9.94	87,531.10
单位 F	17,693,863.94	7.51	17,693.86
单位 G	15,118,353.35	6.41	18,269.68
单位 H	8,113,132.00	3.44	8,113.13
合计	94,719,204.08	40.18	169,389.76

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,436,668.60	5.56	533,520,083.24	46.09
1至2年	1,035,858.01	0.35	258,956,606.74	22.37
2至3年	255,830,782.09	86.56	344,769,973.20	29.79
3年以上	22,239,918.81	7.53	20,232,971.01	1.75
合计	295,543,227.51	100.00	1,157,479,634.19	100.00

本年年末，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
单位 I	200,000,000.00	为子公司预付的股权款以取得被收购方相应的土地使用权，股权转让尚未完成
单位 J	50,000,000.00	为子公司预付的土地款，尚未办妥国有土地使用证且尚未取得相关土地
合计	250,000,000.00	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项本年年末余额合计数的比例 (%)
单位 I	200,000,000.00	67.67
单位 J	50,000,000.00	16.92
单位 K	19,830,000.00	6.71
单位 L	6,000,000.00	2.03
单位 M	3,699,117.60	1.25
合计	279,529,117.60	94.58

4、其他应收款

4.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	524,634,709.66	445,346,799.18
合计	524,634,709.66	445,346,799.18

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1 年以内	141,777,378.76	117,740,173.38
1 至 2 年	97,352,281.85	177,063,069.10
2 至 3 年	171,788,365.10	32,104,920.02
3 年以上	208,419,498.84	196,243,615.23
合计	619,337,524.55	523,151,777.73

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	352,550,231.31	313,825,909.02
押金及保证金	126,649,606.29	139,200,608.81
代垫款项	140,127,686.95	70,115,259.90
备用金	10,000.00	10,000.00
合计	619,337,524.55	523,151,777.73



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额				账面价值	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	112,933,485.71	18.23	93,518,798.21	82.81	19,414,687.50	37,906,692.06	7.25	37,906,692.06	100.00	-
按组合计提坏账准备	506,404,038.84	81.77	1,184,016.68		505,220,022.16	485,245,085.67	92.75	39,898,286.49		445,346,799.18
其中：										
低风险组合	493,718,574.61	79.72	493,718.61	0.10	493,224,856.00	395,129,020.54	75.52	395,129.05	0.10	394,733,891.49
正常风险组合	12,685,464.23	2.05	690,298.07	5.44	11,995,166.16	90,116,065.13	17.23	39,503,157.44	43.84	50,612,907.69
合计	619,337,524.55	100.00	94,702,814.89		524,634,709.66	523,151,777.73	100.00	77,804,978.55		445,346,799.18

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
单位 V	77,658,750.01	58,244,062.51	75.00	逾期超过 1 年、债务人出现重大财务困难
单位 N	9,005,138.89	9,005,138.89	100.00	逾期超过 5 年
单位 O	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	逾期超过 5 年
单位 P	6,057,727.00	6,057,727.00	100.00	逾期超过 1 年、债务人出现重大财务困难
单位 Q	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	逾期超过 5 年
其他(注)	5,647,676.13	5,647,676.13	100.00	逾期超过 1 年、债务人出现重大财务困难
合计	112,933,485.71	93,518,798.21		

注：其他主要包括代垫款项、经营性往来款、备用金、押金等类别的款项，此类型款项因逾期超过 1 年、债务人出现重大财务困难等原因预期无法收回，故全额计提坏账准备。

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务债务人的信用风险进行分类，并确定各类其他应收款的预计损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的坏账准备。低风险组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项，此类型款项发生坏账损失的可能性极小。正常风险组合为除低风险组合及单项计提坏账准备之外的款项。

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	493,718,574.61	493,718.61	0.10
正常风险组合	12,685,464.23	690,298.07	5.44
合计	506,404,038.84	1,184,016.68	

(五)合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
本年年初余额	395,129.05	39,503,157.44	37,906,692.06	77,804,978.55
本年年初其他应收款余额在本年	-	-	-	-
——转入第二阶段	(638.55)	638.55	-	-
——转入第三阶段	(7,910.00)	(38,829,675.01)	38,837,585.01	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	393,952.56	125,473.97	22,318,092.50	22,837,519.03
本年转回	(22,304.78)	(108,031.89)	(2,631,956.36)	(2,762,293.03)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	(2,911,615.00)	(2,911,615.00)
合并范围变更影响	(264,509.67)	(1,264.99)	-	(265,774.66)
本年年末余额	493,718.61	690,298.07	93,518,798.21	94,702,814.89

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2023年度及2022年度，本集团的评估方式及重大假设未发生变化。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动					本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他(注)	
按单项计提	37,906,692.06	22,318,092.50	(2,631,956.36)	(2,911,615.00)	-	38,837,585.01	93,518,798.21
低风险组合	395,129.05	393,952.56	(22,304.78)	-	(264,509.67)	(8,548.55)	493,718.61
正常风险组合	39,503,157.44	125,473.97	(108,031.89)	-	(1,264.99)	(38,829,036.46)	690,298.07
合计	77,804,978.55	22,837,519.03	(2,762,293.03)	(2,911,615.00)	(265,774.66)	-	94,702,814.89

注：系其他应收款余额在三个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提的依据及其合理性
单位R	2,631,956.36	根据法院判决，相关房屋买卖合同予以解除，因而转回原确认的信用减值损失	不适用	根据以前年度房屋买卖合同义务及债务人财务状况估计

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(6) 本年实际核销的其他应收款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
应收合作诚意金、押金及保证金	2,911,615.00

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	其他应收款 本年年末余额	占其他应收 款本年年末 余额合计数的 比例(%)	账龄	坏账准备 本年年末余额
单位 S	往来款	175,703,950.22	28.37	1年以内、2至3年、 3年以上	175,703.95
单位 T	往来款、保证金	101,046,053.32	16.32	1年以内、1至2年、 3年以上	101,046.05
单位 U	往来款、保证金、 代垫款	80,014,592.41	12.92	1年以内、2至3年	80,014.60
单位 V	往来款、保证金	77,658,750.01	12.54	1至2年、2至3年、 3年以上	58,244,062.51
单位 W	往来款	17,244,963.72	2.78	3年以上	17,244.96
合计		451,668,309.68	72.93		58,618,072.07

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	21,086,056,461.93	2,286,614,168.50	18,799,442,293.43	23,314,695,061.70	508,531,679.28	22,806,163,382.42
房地产开发产品	3,779,932,151.61	941,859,319.64	2,838,072,831.97	3,886,015,672.20	671,272,474.04	3,214,743,198.16
材料、商品、低值易耗品	61,595,712.25	-	61,595,712.25	64,255,988.97	-	64,255,988.97
合计	24,927,584,325.79	3,228,473,488.14	21,699,110,837.65	27,264,966,722.87	1,179,804,153.32	26,085,162,569.55

本年度本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 345,426,720.93 元(2022 年度：人民币 620,555,540.51 元)。

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.35% 至 12.80%(2022 年度：4.50% 至 12.80%)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(2) 房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	本年年末余额	上年年末余额
中洲坊创意中心	2014.11	2024.01	8,842,772,526.37	6,214,156,696.96	5,794,685,302.02
深圳宝安26区项目	不确定	不确定	10,464,198,879.06	4,562,923,103.66	4,430,130,889.86
惠州南麓院	2018.04	2024.06	3,230,888,150.86	2,128,508,065.23	1,991,711,874.24
惠州河谷花园	2020.01	2025.10	5,380,272,903.55	1,872,499,656.67	3,215,450,988.53
惠州半岛城邦	2019.1	2024.06	4,060,605,642.45	1,831,045,565.19	1,754,871,047.59
广州南沙灵山岛	2021.01	2027.07	3,328,869,741.04	1,168,551,117.85	1,166,844,276.91
东莞大岭山帝京项目	不确定	不确定	不确定	966,968,192.58	-
中洲迎玺	2022.09	2026.06	7,796,997,149.33	899,165,881.96	468,209,031.64
惠州中央公园	不确定	不确定	2,316,535,201.87	407,670,142.35	406,519,169.40
成都三岔湖	不确定	不确定	不确定	402,103,697.05	400,750,074.86
惠州仲恺科研楼	不确定	不确定	不确定	293,448,866.38	293,292,738.22
惠州圣廷峰汇	2018.05	不确定	969,738,738.22	235,746,350.04	235,746,350.04
上海珑湾	2024.06	2026.11	不确定	87,196,921.08	80,978,581.79
成都中央公园	2014.07	不确定	687,084,904.73	16,072,204.93	535,995,263.41
成都锦城湖岸	2019.05	已竣工	2,944,832,052.72	-	1,099,135,560.25
惠州云悦府	2020.04	已竣工	1,613,367,696.27	-	1,353,412,039.69
青岛半岛城邦	2017.12	不确定	579,839,003.68	-	86,961,873.25
合计			52,216,002,590.15	21,086,056,461.93	23,314,695,061.70

(3) 房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
成都锦城湖岸	927,696,053.69	1,208,923,972.36	1,156,152,519.45	980,467,506.60
惠州河谷花园	128,144,121.91	1,412,235,486.60	1,046,382,117.25	493,997,491.26
成都中央公园	381,170,757.31	560,243,517.21	505,239,013.33	436,175,261.19
惠州半岛城邦	466,903,564.79	-	141,793,454.31	325,110,110.48
重庆半岛城邦	318,951,479.67	19,523,663.94	27,664,460.50	310,810,683.11
惠州中央公园	224,674,028.39	-	16,021,444.36	208,652,584.03
惠州中洲天御	167,906,953.39	-	20,405,679.64	147,501,273.75
惠州云悦府	-	1,523,930,904.50	1,377,136,411.75	146,794,492.75
佛山璞悦花园	215,318,397.11	46,715,889.41	125,190,363.58	136,843,922.94
成都中央城邦	137,589,156.55	-	2,082,487.41	135,506,669.14
成都天府珑悦	106,016,091.62	-	2,031,288.44	103,984,803.18
成都中洲里程	94,863,987.40	-	8,566,745.58	86,297,241.82
上海珑湾	97,737,212.85	7,946,731.72	31,252,968.00	74,430,976.57
无锡崇悦府	53,920,978.66	-	18,459,774.59	35,461,204.07
惠州中洲同创公寓	33,819,186.12	-	704,344.77	33,114,841.35
惠州中洲御郡华府	33,155,246.89	-	1,878,122.58	31,277,124.31
惠州华听家园	88,023,880.18	1,466,063.11	59,284,136.40	30,205,806.89
惠州云睿府	28,369,432.30	-	3,271,779.80	25,097,652.50
无锡花溪樾院	27,730,220.77	430,248.88	7,026,605.64	21,133,864.01
东莞长城世家	9,052,662.83	428,295.37	428,295.37	9,052,662.83
成都天府半岛城邦	5,897,629.75	-	291,494.64	5,606,135.11
上海中洲华庭	3,058,342.04	-	1,533,047.76	1,525,294.28
其他零星楼盘	879,230.74	-	38,516.54	840,714.20
嘉兴花溪地	4,140,005.26	-	4,096,170.02	43,835.24
青岛半岛城邦(注)	330,997,051.98	57,534,861.72	388,531,913.70	-
合计	3,886,015,672.20	4,839,379,634.82	4,945,463,155.41	3,779,932,151.61

注： 青岛半岛城邦项目本年减少系合并范围变更所致。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(4) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目名称	本年年初余额	本年增加数	本年减少数			本年年末余额
		计提	本年转回数	本年转销数	合并范围变更减少	
惠州河谷花园	88,711,612.46	793,133,542.04	-	4,923,105.09	-	876,922,049.41
惠州半岛城邦	182,146,887.80	596,863,085.13	9,343,261.27	10,082,222.78	-	759,584,488.88
惠州南麓院	35,650,054.09	416,649,469.86	-	-	-	452,299,523.95
惠州圣廷峰汇	235,746,350.04	-	-	-	-	235,746,350.04
重庆半岛城邦	80,826,343.16	84,569,428.69	-	-	-	165,395,771.85
中洲坊创意中心	-	115,130,539.06	-	-	-	115,130,539.06
成都锦城湖岸	122,848,044.27	-	29,356,625.77	1,543,655.28	-	91,947,763.22
佛山璞悦花园	97,548,855.19	18,762,882.08	-	26,271,551.47	-	90,040,185.80
成都中央公园	50,937,664.31	67,561,424.21	257,746.29	38,273,148.74	-	79,968,193.49
惠州仲恺科研楼	-	79,517,294.49	-	-	-	79,517,294.49
惠州中央公园	51,860,229.11	9,149,919.01	372,582.36	3,832,471.72	-	56,805,094.04
成都中央城邦	54,731,875.37	151,601.18	151,619.53	1,057,572.18	-	53,674,284.84
成都天府珑悦	50,919,125.32	1,318,068.78	12,316.62	132,105.70	-	52,092,771.78
惠州中洲天御	30,563,332.60	641,368.84	347,377.50	578,777.38	-	30,278,546.56
成都中洲里程	27,039,166.07	77,501.33	-	788,747.74	-	26,327,919.66
无锡崇悦府	22,352,529.74	-	5,737,679.75	2,261,800.07	-	14,353,049.92
广州南沙灵山岛	-	10,814,522.93	-	-	-	10,814,522.93
惠州中洲同创公寓	9,959,971.00	-	-	-	-	9,959,971.00
惠州中洲御郡华府	11,152,555.00	-	2,302,377.18	690,201.00	-	8,159,976.82
无锡花溪樾院	10,603,303.25	104,387.32	1,189,709.85	1,433,427.48	-	8,084,553.24
惠州华昕家园	6,676,837.97	-	571,244.02	535,122.06	-	5,570,471.89
惠州云悦府	4,005,604.41	385,945.20	434,320.27	545,298.72	-	3,411,930.62
惠州云睿府	2,608,221.92	83,720.26	-	303,707.53	-	2,388,234.65
青岛半岛城邦	2,915,590.24	23,073,562.60	-	-	25,989,152.84	-
合计	1,179,804,153.32	2,217,988,263.01	50,076,860.41	93,252,914.94	25,989,152.84	3,228,473,488.14

(5) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)50。

6、一年内到期的非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资	-	15,000,000.00

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
关联方借款(注 1)	487,994,188.84	447,382,619.71
三岔湖仁寿景区代建项目(注 2)	341,705,233.07	341,705,233.07
预交税费	267,509,843.79	472,072,717.75
包销合作款	207,320,905.78	207,410,905.78
成都中洲中央公园项目土地整理款(注 3)	197,078,871.00	197,078,871.00
待获取土地成本(注 2)	150,000,000.00	150,000,000.00
待抵扣增值税进项税	146,880,689.36	89,090,333.80
合同取得成本(注 4)	132,343,795.77	228,594,864.38
其他	831,354.45	724,310.60
合计	1,931,664,882.06	2,134,059,856.09

注 1： 详见附注(十)5(4)。

注 2： 系根据本集团与仁寿县政府签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议而代建三岔湖项目安置房、三岔湖环湖路二期工程以及承担的待获取土地的成本。

注 3： 根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币 597,500,000.00 元。截至 2023 年 12 月 31 日止，在抵扣土地出让金人民币 400,421,129.00 元后，上述土地整理款余额计人民币 197,078,871.00 元待政府出让土地时予以抵扣。

注 4： 2023 年 12 月 31 日，本集团的合同取得成本人民币 132,343,795.77 元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产销售收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 8、债权投资

## (1) 债权投资情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
信托业保障基金	-	-	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 9、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收物业保修金	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	6,508,882.54	100.00	6,508.88	-	6,502,373.66	6,508,882.54	100.00	6,508.88	-	6,502,373.66
其中：										
低风险组合	6,508,882.54	100.00	6,508.88	0.10	6,502,373.66	6,508,882.54	100.00	6,508.88	0.10	6,502,373.66
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	6,508,882.54	100.00	6,508.88	-	6,502,373.66	6,508,882.54	100.00	6,508.88	-	6,502,373.66

## (3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	6,508.88	-	-	6,508.88
本年年初长期应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	-	-	-	-
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
本年年末余额	6,508.88	-	-	6,508.88

各阶段划分依据：

当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上无法收回的长期应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提。于2023年度及2022年度，本集团的评估方式及重大假设未发生变化。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 本年年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	53,081,374.42	-	-	(1,946.58)	-	-	-	-	-	53,079,427.84	-
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
华航直升机(深圳)有限公司	15,425,376.88	-	-	(1,431,372.01)	-	-	-	-	-	13,994,004.87	-
小计	68,506,751.30	-	-	(1,433,318.59)	-	-	-	-	-	67,073,432.71	-
二、联营企业											
长城物业集团股份有限公司	179,482,247.36	-	-	38,335,537.96	-	-	(31,464,964.81)	-	(16,731,593.56)	169,621,226.95	-
惠州市骏洋投资开发有限公司	190,562,324.46	-	-	21,220,161.70	-	-	-	-	-	211,782,486.16	-
深圳市嘉业投资控股有限公司	20,744,162.93	-	-	(1,283,180.85)	-	-	-	-	-	19,460,982.08	-
东莞市中洲置业有限公司	2,859,060.93	-	-	(24,186.52)	-	-	-	-	-	2,834,874.41	-
东莞市中洲洲创房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	393,647,795.68	-	-	58,248,332.29	-	-	(31,464,964.81)	-	(16,731,593.56)	403,699,569.60	-
合计	462,154,546.98	-	-	56,815,013.70	-	-	(31,464,964.81)	-	(16,731,593.56)	470,773,002.31	-



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	上年年末余额
深圳市长城工程项目管理有限公司	933,500.00	933,500.00

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市长城工程项目管理有限公司	-	-	-	持有意图并非近期出售或短期获利	不适用

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物、土地使用权
一、账面原值	
1、本年年初余额	2,939,993,233.11
2、本年增加金额	54,182,903.63
1) 购买	2,134,499.14
2) 存货转入	52,048,404.49
3) 固定资产转入	-
4) 结算调整	-
3、本年减少金额	46,185,885.74
1) 处置	46,185,649.43
2) 结算调整	236.31
4、本年年末余额	2,947,990,251.00
二、累计折旧和累计摊销	
1、本年年初余额	885,602,309.56
2、本年增加金额	101,411,735.48
1) 计提或摊销	101,411,735.48
2) 固定资产转入	-
3、本年减少金额	20,352,304.47
1) 处置	20,352,304.47
2) 转入固定资产	-
4、本年年末余额	966,661,740.57
三、减值准备	
1、本年年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	-
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	1,981,328,510.43
2、本年年初账面价值	2,054,390,923.55

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

本年年末，本集团账面价值计人民币 34,427,758.99 元投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)50。

13、固定资产

13.1 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	923,054,509.00	969,405,701.47
固定资产清理	2,554.42	11,821.45
合计	923,057,063.42	969,417,522.92

13.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、本年年初余额	1,308,992,276.31	88,064,968.26	36,846,707.97	139,276,225.01	567,912,018.69	2,141,092,196.24
2、本年增加金额	23,226.10	342,810.61	26,106.19	1,279,112.05	5,761,776.94	7,433,031.89
1)购置	-	342,810.61	26,106.19	1,279,112.05	5,761,776.94	7,409,805.79
2)结算调整	23,226.10	-	-	-	-	23,226.10
3、本年减少金额	-	192,631.47	4,554,629.35	7,554,729.80	4,068,981.86	16,370,972.48
1)处置或报废	-	189,531.47	3,262,237.81	6,825,186.52	3,959,237.00	14,236,192.80
2)合并范围减少	-	3,100.00	1,292,391.54	729,543.28	109,744.86	2,134,779.68
4、本年年末余额	1,309,015,502.41	88,215,147.40	32,318,184.81	133,000,607.26	569,604,813.77	2,132,154,255.65
二、累计折旧						
1、本年年初余额	398,309,754.36	83,882,522.05	32,694,291.93	128,562,706.25	528,237,220.18	1,171,686,494.77
2、本年增加金额	47,402,370.41	538,386.83	822,070.84	2,533,547.04	1,732,110.45	53,028,485.57
1)计提	47,402,370.41	538,386.83	822,070.84	2,533,547.04	1,732,110.45	53,028,485.57
2)新增合并增加	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	187,876.47	4,283,453.16	7,080,409.45	4,063,494.61	15,615,233.69
1)处置或报废	-	184,931.47	3,069,791.70	6,390,357.42	3,959,237.00	13,604,317.59
2)合并范围减少	-	2,945.00	1,213,661.46	690,052.03	104,257.61	2,010,916.10
4、本年年末余额	445,712,124.77	84,233,032.41	29,232,909.61	124,015,843.84	525,905,836.02	1,209,099,746.65
三、减值准备						
1、本年年初余额	-	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-
4、本年年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、本年年末账面价值	863,303,377.64	3,982,114.99	3,085,275.20	8,984,763.42	43,698,977.75	923,054,509.00
2、本年年初账面价值	910,682,521.95	4,182,446.21	4,152,416.04	10,713,518.76	39,674,798.51	969,405,701.47

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、固定资产 - 续

13.2 固定资产 - 续

(2) 本年年末，本集团账面价值计人民币 22,895,257.23 元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限固定资产的情况详见附注(五)50。

14、使用权资产

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1、本年年初余额	77,937,994.43
2、本年增加金额	20,000,006.08
3、本年减少金额	36,449,628.50
4、本年年末余额	61,488,372.01
二、累计折旧	
1、本年年初余额	37,298,373.25
2、本年增加金额	31,868,897.27
3、本年减少金额	35,740,118.41
4、本年年末余额	33,427,152.11
三、减值准备	
1、本年年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	-
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	28,061,219.90
2、本年年初账面价值	40,639,621.18

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、本年年初余额	6,997,400.00	22,880,894.12	29,878,294.12
2、本年增加金额	-	450,810.20	450,810.20
(1)购置	-	450,810.20	450,810.20
3、本年减少金额	-	29,011.20	29,011.20
(1)报废	-	29,011.20	29,011.20
4、本年年末余额	6,997,400.00	23,302,693.12	30,300,093.12
二、累计摊销			
1、本年年初余额	1,551,090.25	20,776,877.59	22,327,967.84
2、本年增加金额	-	853,774.06	853,774.06
(1)计提	-	853,774.06	853,774.06
3、本年减少金额	-	29,011.20	29,011.20
(1)报废	-	29,011.20	29,011.20
4、本年年末余额	1,551,090.25	21,601,640.45	23,152,730.70
三、减值准备			
1、本年年初余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
2、本年增加金额	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
四、账面价值			
1、本年年末账面价值	-	1,701,052.67	1,701,052.67
2、本年年初账面价值	-	2,104,016.53	2,104,016.53

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
惠州市银泰达实业有限公司地产业务资产组(以下简称“银泰达资产组”)	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
银泰达资产组	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
办公室装修	48,182,582.76	3,630,402.32	10,539,888.53	-	41,273,096.55
teamLab 许可费	10,993,962.17	3,805,600.15	6,673,613.71	-	8,125,948.61
其他	340,829.96	253,027.27	363,101.84	-	230,755.39
合计	59,517,374.89	7,689,029.74	17,576,604.08	-	49,629,800.55

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额 (已重述)	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预计土地增值税	3,437,555,840.80	859,388,960.20	3,097,024,626.28	774,256,156.57
可弥补亏损	1,737,493,702.36	434,373,425.59	1,796,943,645.28	449,235,911.32
房地产开发成本	907,327,833.48	226,831,958.37	1,641,516,546.80	410,379,136.70
预提利息	1,510,143,607.56	377,535,901.89	1,420,538,824.08	355,134,706.02
信用减值准备与资产减值准备	450,290,957.24	112,572,739.31	587,096,363.68	146,774,090.92
内部交易产生的投资性房地产	101,477,820.24	25,369,455.06	101,024,398.40	25,256,099.60
股权转让收益	5,137,494.96	1,284,373.74	5,137,494.96	1,284,373.74
租赁负债	29,896,362.25	7,474,090.56	42,289,920.71	10,572,480.18
其他	75,273,203.31	18,818,300.83	98,657,382.01	24,664,345.50
合计	8,254,596,822.20	2,063,649,205.55	8,790,229,202.20	2,197,557,300.55

根据本集团的测算结果，本集团认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额 (已重述)	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
应收利息	2,096,218,891.40	524,054,722.85	1,892,663,924.48	473,165,981.12
合同取得成本	30,387,388.72	7,596,847.18	53,078,280.44	13,269,570.11
人防车位	44,974,466.84	11,243,616.71	49,400,906.40	12,350,226.60
免租期租金	42,762,690.48	10,690,672.62	42,342,785.92	10,585,696.48
内部股权转让损失	85,132,342.56	21,283,085.64	6,521,714.88	1,630,428.72
使用权资产	28,061,219.90	7,015,304.97	40,639,621.18	10,159,905.30
其他	85,805,891.00	21,451,472.75	85,154,902.88	21,288,725.72
合计	2,413,342,890.90	603,335,722.72	2,169,802,136.18	542,450,534.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债 本年年末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债 本年年末余额	递延所得税资产和负 债上年年末互抵金额 (已重述)	抵销后递延所得税 资产或负债 上年年末余额 (已重述)
递延所得税资产	96,062,903.99	1,967,586,301.56	97,437,078.84	2,100,120,221.71
递延所得税负债	96,062,903.99	507,272,818.73	97,437,078.84	445,013,455.21

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	3,275,489,013.73	1,361,709,417.50
可抵扣亏损	1,478,269,481.50	1,263,141,681.22
合计	4,753,758,495.23	2,624,851,098.72

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额	备注
2023年	-	186,228,849.34	
2024年	18,405,518.45	13,526,107.25	
2025年	336,724,842.75	302,122,545.93	
2026年	539,348,110.91	558,587,382.56	
2027年	183,964,893.82	202,676,796.14	
2028年	399,826,115.57	-	
合计	1,478,269,481.50	1,263,141,681.22	

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

19、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	152,922,652.01	95,296,161.58
银行承兑汇票	-	-
合计	152,922,652.01	95,296,161.58

于2023年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
账龄在1年以内的应付账款	1,854,348,205.78	2,327,932,072.09
账龄在1年以上的应付账款	614,173,101.31	739,426,187.16
合计	2,468,521,307.09	3,067,358,259.25

(2) 账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	7,535,807.42	12,488,007.19
其他	16,241,462.06	12,734,303.38
合计	23,777,269.48	25,222,310.57

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	21,612,938.82	90.90	22,136,603.13	87.77
1至2年	639,771.54	2.69	1,313,157.31	5.21
2至3年	300,707.64	1.26	858,754.79	3.40
3年以上	1,223,851.48	5.15	913,795.34	3.62
合计	23,777,269.48	100.00	25,222,310.57	100.00

本年年末，本集团无账龄超过1年的重要预收款项。

本年度，本集团无账面价值发生重大变动的预收款项。

22、合同负债

(1) 合同负债分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	2,923,848,413.55	5,803,619,421.96
物业管理费	24,271,369.20	15,818,335.74
工程款	2,469,237.45	3,285,751.21
其他	5,494,460.99	1,824,094.61
合计	2,956,083,481.19	5,824,547,603.52

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、合同负债 - 续

(2) 本年内账面价值发生重大变动的金额及原因

单位：人民币元

项目	变动金额	变动原因
成都锦城湖岸	1,484,854,410.02	预售
惠州半岛城邦	558,305,308.25	预售
中洲迎玺	380,397,012.84	预售
惠州河谷花园	375,001,332.11	预售
惠州南麓院	344,567,768.81	预售
中洲坊创意中心	234,750,163.30	预售
成都锦城湖岸	(2,383,573,541.74)	结转收入
惠州云悦府	(2,032,572,124.78)	结转收入
惠州河谷花园	(1,252,812,198.13)	结转收入
成都中央公园	(496,634,095.22)	结转收入
惠州半岛城邦	(138,989,069.84)	结转收入
惠州华昕家园	(62,840,016.50)	结转收入
合计	(2,989,545,050.88)	

(3) 账龄超过1年的重要合同负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
中洲坊创意中心	737,879,867.35	未达入伙条件
惠州南麓院	455,758,996.33	未达入伙条件
惠州半岛城邦	133,714,801.59	未达入伙条件
成都中央城邦	27,665,917.14	未达入伙条件
合计	1,355,019,582.41	

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额	预售比例(%)	预计下批竣工时间
中洲坊创意中心	1,296,185,175.62	737,879,867.35	28.90	2024.1
惠州南麓院	690,509,159.63	455,758,996.33	20.41	2024.6
惠州半岛城邦	439,227,986.05	197,820,043.05	52.86	2024.6
中洲迎玺	375,001,332.11	-	3.21	2026.6
惠州云悦府	46,804,731.07	2,028,972,629.98	92.93	已竣工
成都中央城邦	27,665,917.14	27,665,917.14	95.21	已竣工
惠州河谷花园	27,518,858.70	935,763,288.00	34.41	已竣工
合计	2,902,913,160.32	4,383,860,741.85		

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 22、合同负债 - 续

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

2023年度本集团确认的包括在本年年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币4,460,423,874.39元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币4,444,605,538.65元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币15,818,335.74元。

## 23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、短期薪酬	103,975,463.66	476,261,444.85	486,916,895.82	93,320,012.69
二、离职后福利-设定提存计划	2,325,454.07	38,177,326.25	40,431,262.14	71,518.18
三、辞退福利	-	3,515,606.87	3,515,606.87	-
合计	106,300,917.73	517,954,377.97	530,863,764.83	93,391,530.87

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	101,794,922.81	407,264,990.76	417,182,605.02	91,877,308.55
2、职工福利费	14,431.00	25,523,994.10	25,450,298.99	88,126.11
3、社会保险费	410,924.21	17,691,628.54	18,058,585.55	43,967.20
其中：医疗保险费	363,894.91	15,452,596.28	15,778,146.51	38,344.68
工伤保险费	28,406.56	715,829.32	743,432.01	803.87
生育保险费	18,622.74	967,403.24	981,207.33	4,818.65
其他	-	555,799.70	555,799.70	-
4、住房公积金	265,842.40	17,802,867.09	18,038,230.09	30,479.40
5、工会经费和职工教育经费	1,271,836.85	5,562,353.70	5,762,026.24	1,072,164.31
6、短期带薪缺勤	-	832,066.00	832,066.00	-
7、以权益结算的股份支付	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	217,506.39	1,583,544.66	1,593,083.93	207,967.12
合计	103,975,463.66	476,261,444.85	486,916,895.82	93,320,012.69

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	2,275,426.12	37,349,152.49	39,555,169.16	69,409.45
2、失业保险费	50,027.95	828,173.76	876,092.98	2,108.73
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	2,325,454.07	38,177,326.25	40,431,262.14	71,518.18

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划 - 续

本集团本年度应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 37,349,152.49 元、人民币 828,173.76 元(2022 年：人民币 36,800,133.56 元、人民币 785,347.24 元)。于 2023 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 71,518.18 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 2,325,454.07 元)的应缴存费用是于本年到期而未支付给养老保险、失业保险计划的。有关应缴存费用已于年后支付。

24、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	836,072,695.57	569,209,376.52
增值税	387,376,356.71	103,421,525.53
土地增值税	312,350,004.18	15,079,116.85
契税	22,413,227.45	-
城市维护建设税	21,497,344.87	7,401,013.11
土地使用税	18,175,972.62	15,669,520.38
教育费附加	15,374,962.87	5,350,206.53
房产税	1,265,370.62	226,450.79
个人所得税	985,020.82	1,497,158.95
印花税	771,242.00	828,521.55
其他税费	131,289.00	189,388.22
合计	1,616,413,486.71	718,872,278.43

25、其他应付款

25.1 分类列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,995,362,420.48	3,784,817,967.87
合计	3,995,362,420.48	3,784,817,967.87

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、其他应付款 - 续

25.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
土地增值税准备金(注)	3,230,884,417.04	3,168,552,565.76
应付股权购买款	232,211,051.39	265,620,529.39
押金保证金等	115,743,821.32	116,764,840.57
关联方往来款	130,268,348.37	104,472,452.12
其他往来款项	197,405,600.23	84,184,614.99
其他	88,849,182.13	45,222,965.04
合计	3,995,362,420.48	3,784,817,967.87

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款主要为尚未达到清算条件的土地增值税准备金。

26、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,783,608,554.48	3,659,264,072.14
一年内到期的租赁负债	15,523,617.63	17,609,090.01
一年内到期的其他非流动负债	11,906,666.65	-
合计	2,811,038,838.76	3,676,873,162.15

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款	2,572,723,450.31	3,371,505,525.89
抵押借款	210,885,104.17	287,758,546.25
合计	2,783,608,554.48	3,659,264,072.14

27、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税	401,603,347.15	667,535,408.74

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款(注)	8,050,852,732.29	12,271,029,995.87
抵押借款(注)	650,000,000.00	792,758,546.25
合计	8,700,852,732.29	13,063,788,542.12
减：一年内到期的长期借款	2,783,608,554.48	3,659,264,072.14
一年后到期的长期借款	5,917,244,177.81	9,404,524,469.98

上述借款年利率为从 4.35%至 12.80%。

注： 上述借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)50。

29、租赁负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁付款额	32,498,848.59	45,828,897.38
未确认融资费用	(2,602,486.34)	(3,538,976.67)
合计	29,896,362.25	42,289,920.71
减：一年内到期的租赁负债	15,523,617.63	17,609,090.01
一年后到期的租赁负债	14,372,744.62	24,680,830.70

30、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
合伙企业借款(注 1)	3,771,906,666.65	-
关联方借款(注 2)	581,726,363.35	561,922,255.55
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
合计	4,421,659,430.00	629,948,655.55
减：一年内到期的其他非流动负债	11,906,666.65	-
一年后到期的其他非流动负债	4,409,752,763.35	629,948,655.55

注 1： 详见附注(七)1。

注 2： 详见附注(十)5(4)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、股本

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增减变动				小计	本年年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
<b>一、有限售条件股份</b>							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	861,375.00	-	-	-	(19,613.00)	(19,613.00)	841,762.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	861,375.00	-	-	-	(19,613.00)	(19,613.00)	841,762.00
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	861,375.00	-	-	-	(19,613.00)	(19,613.00)	841,762.00
<b>二、无限售条件股份</b>							
1.人民币普通股	663,969,764.00	-	-	-	19,613.00	19,613.00	663,989,377.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	663,969,764.00	-	-	-	19,613.00	19,613.00	663,989,377.00
<b>三、股份总数</b>	<b>664,831,139.00</b>	-	-	-	-	-	<b>664,831,139.00</b>

32、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价(注 1)	2,447,760,109.53	-	499,447,605.57	1,948,312,503.96
其他资本公积(注 2)	527,833.50	-	16,731,593.56	(16,203,760.06)
合计	2,448,287,943.03	-	516,179,199.13	1,932,108,743.90

注 1：本年度资本公积变动主要系 2023 年 1 月本公司之子公司以其持有深圳龙柏文化创意有限公司 100% 股权置换深圳市宝东地产开发有限公司持有深圳市黄金台项目开发有限公司 10% 股权的交易所致，具体参见附注(六)4。

注 2：其他资本公积减少系本集团的联营公司长城物业集团股份有限公司因同一控制下企业合并事项导致其所有者权益减少所致。

33、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	355,480,226.77	-	-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50	-	-	555,239,764.50

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	4,436,378,767.55	4,390,914,917.34
调整年初未分配利润合计数	171,566.17	66,446.23
其中：会计政策变更影响	171,566.17	66,446.23
调整后年初未分配利润	4,436,550,333.72	4,390,981,363.57
加：本年归属于母公司股东的净利润(亏损)	(1,844,825,335.86)	79,768,111.60
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-	(12,924,545.00)
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	7,977,973.66	21,274,596.45
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
年末未分配利润	2,583,747,024.20	4,436,550,333.72

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2023年5月11日，经本公司2022年度股东大会决议批准，按已发行之股份664,831,139股为基数，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.12元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的议案，2023年度不派发现金红利，不送红股，也不以公积金转增股本。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

35、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,620,571,730.50	5,011,922,356.31	7,083,041,153.52	4,547,225,341.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、营业收入和营业成本 - 续

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	7,013,716,124.64	4,542,091,965.67	6,590,175,339.78	4,104,869,846.47
其中：房地产销售收入	6,597,477,574.41	4,397,171,581.81	6,030,389,473.45	3,906,566,897.27
物业服务收入	305,931,663.93	252,808,300.74	305,598,725.07	257,829,978.68
酒店餐饮收入	300,923,941.93	217,022,089.90	187,019,134.91	184,288,138.18
建筑施工收入	-	-	247,953.76	237,377.67
合计	7,620,571,730.50	5,011,922,356.31	7,083,041,153.52	4,547,225,341.00

(3) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，合同在房地产预售时订立，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

本年年末，本集团分摊至尚未履行或部分未履行履约义务的交易价格为人民币2,956,083,481.19元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至2年内，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

36、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	872,839,317.39	890,122,131.16
房产税	31,954,838.41	24,954,362.18
城市维护建设税	29,334,009.59	20,631,420.64
教育费附加	21,132,399.17	15,760,888.49
印花税	3,164,402.70	2,090,859.22
其他税费	2,258,487.59	2,364,344.06
合计	960,683,454.85	955,924,005.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	227,873,854.75	171,345,961.98
广告宣传推广费	35,859,834.08	29,821,377.80
职工薪酬	20,608,481.16	24,849,483.16
行政办公费	20,882,351.80	23,812,703.43
营销装饰费	4,098,955.81	3,189,511.13
折旧摊销	1,114,599.41	1,270,884.35
其他销售费用	6,062,876.84	4,249,805.99
合计	316,500,953.85	258,539,727.84

38、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	177,965,552.91	169,227,769.82
物业租赁、管理费	36,785,173.89	30,841,720.87
中介机构费用	21,120,920.01	18,633,032.21
折旧及摊销	7,835,262.92	12,521,782.49
业务招待、企业文化费	6,937,091.39	8,586,894.52
行政办公费	8,556,003.19	8,160,518.55
财产保险	772,495.28	902,642.23
会议费	75,021.21	150,616.21
其他管理费用	23,812,597.86	21,295,350.93
合计	283,860,118.66	270,320,327.83

39、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	7,122,515.26	7,236,674.92
材料费用	2,025,220.66	2,193,399.95
折旧费	5,733.54	10,520.08
合计	9,153,469.46	9,440,594.95

40、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	920,683,895.21	1,114,449,837.92
减：已资本化的利息费用(注)	345,426,720.93	620,555,540.51
减：利息收入	47,844,938.69	56,900,857.84
汇兑损益	3,672.04	(44,099.30)
其他	2,982,769.11	2,225,108.63
合计	530,398,676.74	439,174,448.90

注： 详见附注(五)5(1)。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
增值税加计抵减	1,449,062.50	2,150,799.32
税额减免	791,760.22	939,871.06
深圳市福田区投资推广和企业服务中心经营贡献支持-营业收入增长奖	500,000.00	-
代扣代缴手续费返还	484,974.55	640,029.11
自主创新产业发展专项资金	200,000.00	-
留工补助	162,767.22	737,466.79
稳岗补贴	151,891.82	812,332.31
补贴款	75,189.61	796,449.94
失业补助	65,625.00	42,797.58
扩岗补助	15,423.50	-
深圳市罗湖区人力资源局罗湖区产业创新领军人才奖	-	400,000.00
宝安区生活垃圾分类补贴	-	185,000.00
深圳市福田区企业发展服务中心转旅游行业发展支持款	-	50,000.00
其他	55,462.97	597,446.56
合计	3,952,157.39	7,352,192.67

42、投资收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	55,631,063.52	(8,557.56)
权益法核算的长期股权投资收益	56,815,013.70	43,012,701.40
理财产品投资收益	1,526,681.96	2,287,035.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,270,872.92	284,979.17
合计	115,243,632.10	45,576,158.20

43、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款信用减值损失	(2,525,381.26)	(1,225,922.27)
其他应收款信用减值损失	(20,075,226.00)	(44,412,345.97)
合计	(22,600,607.26)	(45,638,268.24)

44、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	(2,167,911,402.60)	(146,045,586.09)
合同取得成本减值损失	(38,916,026.58)	(15,820,581.72)
合计	(2,206,827,429.18)	(161,866,167.81)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	45,636.05	227,276.35	45,636.05
其中：固定资产报废利得	45,636.05	227,276.35	45,636.05
违约金、赔偿收入	27,784,103.73	52,912,056.22	27,784,103.73
核销无法支付之应付款项	2,081,337.60	729,173.69	2,081,337.60
其他	711,213.46	7.79	711,213.46
合计	30,622,290.84	53,868,514.05	30,622,290.84

46、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金支出	59,482,833.27	9,515,655.67	59,482,833.27
对外捐赠	99,000.00	220,000.00	99,000.00
其他	337,495.10	282,535.35	337,495.10
合计	59,919,328.37	10,018,191.02	59,919,328.37

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
当期所得税费用	358,433,460.16	625,565,569.89
递延所得税费用	126,681,664.81	(142,518,332.70)
合计	485,115,124.97	483,047,237.19

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
利润总额	(1,630,808,046.82)	492,158,148.77
按 25% 税率计算的所得税费用	(407,702,011.71)	123,039,537.19
子公司适用不同税率的影响	338,327.02	(116,780.18)
非应税收入的影响	(14,385,168.91)	(15,125,636.27)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	58,120,284.14	4,781,263.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(1,479,072.31)	(8,630,090.76)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	635,050,002.75	183,839,379.52
溢价收购资产影响	214,866,282.16	167,613,091.90
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	2,098,308.40	7,381,638.29
研发费用加计扣除的影响	(1,791,826.53)	(1,569,881.24)
其他	(0.04)	21,834,715.48
所得税费用	485,115,124.97	483,047,237.19

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金等企业间往来	54,130,351.58	139,627,376.09
存款利息收入	6,454,188.00	39,987,327.20
政府补助	1,226,360.12	4,561,364.24
罚款及违约金收入	1,694,541.22	1,953,729.08
其他营业外收入	711,213.46	282,432.82
其他	40,049,123.90	12,555,182.33
合计	104,265,778.28	198,967,411.76

支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
费用性支出	365,134,710.90	296,006,661.04
企业间往来	59,783,238.53	132,104,277.14
罚没及违约金支出	10,729,990.36	2,141,197.06
银行手续费支出	1,987,891.14	1,869,855.05
捐赠支出	99,000.00	221,758.00
其他	23,444,183.57	22,835,492.42
合计	461,179,014.50	455,179,240.71

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
赎回银行理财产品	790,010,000.00	2,382,920,000.00
处置投资性房地产	43,385,954.00	-
收回债权投资	36,270,872.92	12,000,000.00
合计	869,666,826.92	2,394,920,000.00

支付的重要的投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	790,010,000.00	2,382,920,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额(附注(五)49(2))	53,598,530.88	-
合计	843,608,530.88	2,382,920,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金 - 续

收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
赎回银行理财产品	790,010,000.00	2,382,920,000.00
理财产品投资收益	1,526,681.96	2,287,035.19
合计	791,536,681.96	2,385,207,035.19

支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	790,010,000.00	2,382,920,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额(附注(五)49(2))	53,598,530.88	-
合计	843,608,530.88	2,382,920,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到保函保证金	4,795,765.99	1,112,105,612.63
收到的抵押保证金	17,254,088.78	4,082,547.74
收到合伙企业的借款	3,760,000,000.00	-
合计	3,782,049,854.77	1,116,188,160.37

支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
偿还租赁负债本金和利息	42,293,308.84	32,356,048.67
支付的融资费用	8,007,167.72	32,366,487.56
支付的担保费	2,690,976.92	8,211,983.88
支付的抵押保证金	13,284,448.92	5,765,283.92
支付的保函保证金	59,049.29	77,755.40
合计	66,334,951.69	78,777,559.43

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加		本年减少		本年年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款（包括一年内到期部分）	13,063,788,542.12	-	863,110,009.53	5,226,045,819.36	-	8,700,852,732.29
其他非流动负债（包括一年内到期部分）	629,948,655.55	3,760,000,000.00	31,710,774.45	-	-	4,421,659,430.00
租赁负债（包括一年内到期部分）	42,289,920.71	-	29,899,750.38	42,293,308.84	-	29,896,362.25
合计	13,736,027,118.38	3,760,000,000.00	924,720,534.36	5,268,339,128.20	-	13,152,408,524.54

(4) 本集团无以净额列报的现金流量。

(5) 本集团于2023年12月对青岛市联顺地产有限公司、青岛市旺洲置业有限公司和青岛市中洲地产有限公司(以下简称“青岛公司”)的股权进行了处置,根据《青岛中洲半岛城邦项目股权转让及债务转让协议》,股权转让款为人民币135,380,000.00元,本集团应向青岛公司支付的债务金额(以下简称“债务转让款”)为人民币233,700,746.42元,各方同意将上述股权转让款与债务转让款相互抵销,抵销完毕后,本集团仍需支付剩余债务金额合计为人民币98,320,746.42元。截至2023年12月31日,该债务金额尚未支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润(亏损)	(2,115,923,171.79)	9,110,911.58
加：资产减值损失	2,206,827,429.18	161,866,167.81
信用减值损失	22,600,607.26	45,638,268.24
固定资产和投资性房地产折旧	154,440,221.05	145,953,944.34
使用权资产折旧	31,868,897.27	31,609,780.91
无形资产摊销	853,774.06	677,306.82
长期待摊费用摊销	17,576,604.08	5,937,090.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益）	(668,537.03)	(467,203.67)
固定资产报废损失（收益）	(45,636.05)	(227,276.35)
财务费用	488,725,616.37	397,205,486.32
投资损失（收益）	(115,243,632.10)	(45,576,158.20)
递延所得税资产减少(增加)	70,798,309.69	(221,193,600.89)
递延所得税负债增加	62,443,338.39	78,700,398.92
存货的减少	2,884,627,710.27	3,165,045,583.20
经营性应收项目的减少（增加）	(454,567,542.54)	(444,134,835.47)
经营性应付项目的增加（减少）	(1,902,399,039.22)	(2,351,356,945.55)
经营活动产生的现金流量净额	1,351,914,948.89	978,788,918.66
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
其他	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	782,358,826.04	902,672,416.04
减：现金的年初余额	902,672,416.04	2,448,231,105.14
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加（减少）额	(120,313,590.00)	(1,545,558,689.10)

(2) 本年支付的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年处置子公司于本年支付的现金或现金等价物	减：处置日子公司持有的现金及现金等价物	净流入/（净流出）
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,000,000.00	33,598,530.88	(53,598,530.88)
其中：深圳龙柏文化创意有限公司	20,000,000.00	30,000,100.00	(50,000,100.00)
青岛市旺洲置业有限公司	-	144,483.21	(144,483.21)
青岛市联顺地产有限公司	-	3,386,388.86	(3,386,388.86)
青岛市中洲地产有限公司	-	67,558.81	(67,558.81)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料 - 续

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	782,358,826.04	902,672,416.04
其中：库存现金	198,268.00	173,876.00
可随时用于支付的银行存款	782,160,558.04	902,498,540.04
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
三、现金及现金等价物余额	782,358,826.04	902,672,416.04

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	52,244,706.56	借款保证金、保函保证金及司法冻结资金
存货	4,177,573,029.98	用于借款抵押
投资性房地产	947,274,237.90	用于借款抵押
固定资产	842,434,631.67	用于借款抵押
长期股权投资(注)	462,970,664.96	用于借款质押及担保
合计	6,482,497,271.07	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

51、外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			2,011,502.07
其中：美元	30,918.82	7.0830	218,998.21
港币	1,971,731.27	0.9091	1,792,503.86

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、研发支出

(1) 按费用性质列示

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	7,122,515.26	7,236,674.92
材料费用	2,025,220.66	2,193,399.95
折旧费	5,733.54	10,520.08
合计	9,153,469.46	9,440,594.95
其中：费用化研发支出	9,153,469.46	9,440,594.95
资本化研发支出	-	-

本集团本年无重要的外购在研项目。

53、租赁

(1) 作为承租人

在损益中确认的金额

单位：人民币元

项目	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	31,868,897.27
租赁负债的利息费用(注 2)	1,280,990.34
短期租赁费用	277,182.45
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计算的可变租赁付款额(注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	-

注 1：2023 年度，本集团不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2023 年度，本集团不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2023 年度，本集团不存在未纳入租赁负债计算的可变租赁付款额。

本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 42,570,491.29 元，其中短期租赁现金流出为人民币 277,182.45 元。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、租赁 - 续

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

单位：人民币元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	363,961,998.33	-
合计	363,961,998.33	-

未折现租赁收款额

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
资产负债表日后第1年	328,037,948.94	352,361,869.69
资产负债表日后第2年	424,048,773.93	328,592,164.94
资产负债表日后第3年	231,251,980.35	424,617,909.93
资产负债表日后第4年	114,596,647.82	231,847,667.35
资产负债表日后第5年	225,137,183.41	115,177,006.82
以后年度	118,622,640.73	345,192,082.14
未折现租赁收款额合计	1,441,695,175.18	1,797,788,700.87

54、政府补助

(1) 本年年末，本集团无按应收金额确认的政府补助。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
深圳市福田区投资推广和企业服务中心经营贡献支持-营业收入增长奖	500,000.00	-
自主创新产业发展专项资金	200,000.00	-
留工补助	162,767.22	737,466.79
稳岗补贴	151,891.82	812,332.31
补贴款	75,189.61	796,449.94
失业补助	65,625.00	42,797.58
扩岗补助	15,423.50	-
税额减免	-	939,871.06
深圳市罗湖区人力资源局罗湖区产业创新领军人才奖	-	400,000.00
宝安区生活垃圾分类补贴	-	185,000.00
深圳市福田区企业发展服务中心转旅游行业发展支持款	-	50,000.00
其他	55,462.97	597,446.56
合计	1,226,360.12	4,561,364.24

**(六) 合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

**2、同一控制下企业合并**

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

**3、反向购买**

本集团本年未发生反向购买的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
青岛市联顺地产有限公司	60,000,000.00	100.00	转让股权	2023-12-31	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	1,397,695.07	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
青岛市旺洲置业有限公司	65,400,000.00	100.00	转让股权	2023-12-31	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	54,886,807.53	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
青岛市中洲地产有限公司	9,980,000.00	100.00	转让股权	2023-12-31	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	37,081.71	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
深圳龙柏文化创意有限公司(注)	500,000,000.00	100.00	转让股权	2023-01-29	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	(690,520.79)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
合计	635,380,000.00					55,631,063.52						-

注：详见附注(五)32。

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司(注1)	广东深圳	广东深圳	房地产开发	90.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	购买
深圳市黄金台项目开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	99.00	1.00	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	90.00	10.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	收购
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司(注2)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	收购
成都长华置业有限责任公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	99.00	1.00	设立
上海星创实业发展有限公司	上海市	上海市	物业租赁	-	100.00	设立
无锡中洲房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	-	购买
深圳市智悦荟商务运营有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市盈灿建设有限公司	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳中洲宝华置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	80.00	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市惠质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市菁金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立房地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	99.00	1.00	设立
无锡洲樾房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
惠州创筑房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
成都市洲金房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲天房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲立房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
成都洲新房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
东莞中洲城市开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	购买
广州南沙区投元置业有限公司	广州南沙	广州南沙	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
广州南沙区投元产城投资有限公司	广州南沙	广州南沙	投资	-	95.00	设立
永勤玩具实业(深圳)有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	-	100.00	购买
惠州市银泰达实业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	企业合并
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲洲越投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲汇投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲景投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲禾投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
成都中洲夸克企业管理有限公司	四川成都	四川成都	企业管理	-	100.00	设立
深圳市悦鼎投资有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	-	100.00	设立
东莞市中洲洲安房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市洲荣房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立
东莞市洲兴房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立

注 1：根据本集团与中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“信达深分”）、信达资本管理有限公司于 2023 年签订的合伙协议、股权转让协议、股东借款协议、保证合同及抵押合同等一系列协议的约定，双方共同设立广西信中投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“广西信中”)，本集团将所持的深圳市中洲地产有限公司(以下简称“深圳中洲地产”)10%股权、深圳市黄金台项目开发有限公司 100%股权及深圳中洲地产所持对深圳市黄金台项目开发有限公司及深圳中洲宝华置业有限公司的应收款债权转让给广西信中投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“广西信中”)，作为对广西信中的实缴出资，信达深分、信达资本管理有限公司共同以人民币 42 亿元现金作为对广西信中的出资；广西信中对本集团发放贷款人民币 42 亿元，贷款期限为四年；信达深分自实缴出资之日起三年内享受 9.20%的固定收益，第四年起享受 11.20%的固定收益。截至 2023 年 12 月 31 日，广西信中向本集团实际提供贷款人民币 37.6 亿元。在上述贷款存续期内，深圳中洲地产及深圳市黄金台项目开发有限公司仍由本集团实际控制，因此，本集团管理层认为上述本集团以深圳中洲地产的 10%股权、深圳市黄金台项目开发有限公司 100%股权及深圳中洲地产所持对深圳市黄金台项目开发有限公司及深圳中洲宝华置业有限公司的应收款债权对广西信中的实缴出资实为质押，本集团按照 100%持股比例合并深圳中洲地产，并将广西信中已发放的股东借款人民币 37.6 亿元计入其他非流动负债。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

注 2：根据本集团之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议，成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司，双方持股比例分别为 90% 及 10%。根据上述协议，成都中洲投资有限公司应以合计不低于人民币 2.6 亿元的价格购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 10% 股权。成都中洲投资有限公司已于 2018 年度购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 4% 股权。鉴于成都中洲投资有限公司根据协议负有购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持四川中洲文旅投资有限公司剩余 6% 股权的义务，故本集团按照 100% 权益比例合并四川中洲文旅投资有限公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本集团本年收购子公司深圳市黄金台项目开发有限公司 10% 股权，收购后本集团持股比例由 90% 变更为 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

单位：人民币元

子公司名称	深圳市黄金台项目开发有限公司
购买成本	
- 现金	-
- 非现金资产的公允价值	499,444,800.00
购买成本合计	499,444,800.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	(2,805.57)
差额	499,447,605.57
其中：调整资本公积	(499,447,605.57)
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业：		
投资的账面价值合计	67,073,432.71	68,506,751.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(1,433,318.59)	(1,595,051.60)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(1,433,318.59)	(1,595,051.60)
联营企业：		
投资的账面价值合计	403,699,569.60	393,647,795.68
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	58,248,332.28	44,607,753.00
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	58,248,332.28	44,607,753.00

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本年末未确认的损失	本年末 累积未确认的损失
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	5,630,065.70	-	5,630,065.70
东莞市中洲洲创房地产有限公司	1,081,564.72	577,856.65	1,659,421.37

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资、长期应收款、其他权益工具投资、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

**(八) 与金融工具相关的风险 - 续****1、风险管理目标和政策**

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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之内。

**1.1 市场风险****1.1.1 外汇风险**

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，本集团的主要业务活动以人民币计价结算。于2023年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,792,503.86	1,797,217.75
货币资金(美元)	218,998.21	233,108.71

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

**1.1.2 外汇风险敏感性分析**

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	100,575.10	100,575.10	101,516.32	101,516.32
所有外币	对人民币贬值 5%	(100,575.10)	(100,575.10)	(101,516.32)	(101,516.32)

**1.1.2 利率风险-现金流量变动风险**

本集团借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险，目前并无利率互换等安排。



**(八) 与金融工具相关的风险 - 续****1、风险管理目标和政策 - 续****1.1 市场风险 - 续****1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续****利率风险敏感性分析**

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(63,245,000.00)	(63,245,000.00)	(72,967,944.70)	(72,967,944.70)
对外借款	下降 1%	63,245,000.00	63,245,000.00	72,967,944.70	72,967,944.70

**1.2 信用风险**

2023年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十一)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

**1.3 流动性风险**

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动性风险 - 续

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	总值	1年以内	1至5年	5年以上
<b>非衍生金融负债</b>				
应付票据	152,922,652.01	152,922,652.01	-	-
应付账款	2,468,521,307.09	2,468,521,307.09	-	-
其他应付款	764,478,003.44	764,478,003.44	-	-
一年以内到期的非流动负债	2,902,212,874.73	2,902,212,874.73	-	-
长期借款	7,096,781,769.75	321,542,691.67	5,310,959,277.53	1,464,279,800.55
租赁负债	15,925,535.87	-	15,925,535.87	-
其他非流动负债	5,559,435,239.62	363,153,333.33	4,494,105,288.89	702,176,617.40
按揭担保	3,633,918,951.14	3,633,918,951.14	-	-
关联方担保	73,346,549.20	73,346,549.20	-	-
合计	22,667,542,882.85	10,680,096,362.61	9,820,990,102.29	2,166,456,417.95

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>持续的公允价值计量</b>				
其他权益工具投资	-	-	933,500.00	933,500.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	933,500.00	933,500.00

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值	上年年末公允价值	估值技术	输入值
其他权益工具投资	933,500.00	933,500.00	上市公司比较法	市净率

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中非上市权益工具之公允价值采用上市公司比较法进行确定。估值时本集团需对被评估公司的可比上市公司进行选择，选择适当的市净率并考虑流通性折扣和缺少控制折扣调整。

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2023年1月1日	当期利得或损失 计入其他综合收益	其他变动	2023年12月31日
其他权益工具投资	933,500.00	-	-	933,500.00

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
深圳中洲集团有限公司	深圳	实业投资	人民币2亿元	52.63	52.63

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
长城物业集团股份有限公司	联营企业
东莞市中洲置业有限公司	联营企业
惠州市骏洋投资开发有限公司	联营企业
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	合营企业
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
DYNAMIC SUNRISE LIMITED	最终实际控制人的附属企业
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲置地有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市智汇城物业服务有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲东部投资发展有限公司	最终实际控制人的附属企业
青岛市亮洲置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲科技有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市朗怡物业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲河西置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州市华基投资有限公司	子公司之少数股东
广州风投资本研究院有限公司	子公司之少数股东
惠州市华昕经营管理有限公司	子公司之少数股东
成都文化旅游发展集团有限责任公司	子公司之少数股东
惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东
中航信托股份有限公司	子公司之少数股东
东莞创祺投资有限公司	子公司之少数股东
上海深长城物业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市共享之家养老服务服务有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市中洲龙商置业有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
深圳市中洲宝城置业有限公司	控股股东的法人代表之配偶控制的企业
黄光亮	控股股东的法人代表
黄淑丽	控股股东的法人代表之配偶
陈玲	监事会主席
谭华森	副董事长
王玉林	副总裁
葛亚南	副总裁

5、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

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费	3,017,164.57	1,740,121.88
深圳市智汇城物业服务有限公司	支付水电费	2,424,135.91	-
深圳市汇海置业有限公司	支付物业管理费、水电费、停车费	2,355,352.15	131,294.91
深圳市朗怡物业管理有限公司	支付物业管理费、水电费、停车费	2,046,359.30	1,803,447.37
上海深长城物业管理有限公司	支付物业管理费	151,295.80	904,744.56
广州风投资本研究院有限公司	支付咨询服务费	148,514.86	-
青岛市亮洲置业有限公司	支付水电费	83,605.65	85,540.08
深圳市中洲宝城置业有限公司	支付水电费	64,695.65	-
合计		10,291,123.89	4,665,148.80

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

② 出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市汇海置业有限公司(注)	收取委托经营管理费、物业管理费、酒店餐饮、工程款	78,865,910.20	91,887,826.38
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	10,696,257.14	12,462,406.65
长城物业集团股份有限公司	收取委托经营管理费	6,026,514.29	6,635,657.14
深圳市中洲置地有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮、工程款	3,404,411.51	3,559,824.21
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	2,787,327.63	3,014,528.53
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	1,358,143.25	1,358,490.60
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	1,031,246.52	-
深圳市中洲河西置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	768,705.37	948,800.02
深圳市智汇城物业服务有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	336,342.86	-
深圳中洲集团有限公司	收取酒店餐饮	65,916.52	234,933.80
深圳市中洲龙商置业有限公司	收取酒店餐饮	35,953.96	45,501.88
深圳市中洲科技有限公司	收取酒店餐饮	4,391.51	-
深圳市中洲东部投资发展有限公司	收取酒店餐饮	3,530.97	147,480.13
王玉林	房地产销售	-	4,676,058.72
谭华森	房地产销售	-	1,542,036.00
合计		105,384,651.73	126,513,544.06

注：2017年8月，本公司子公司深圳中洲地产与深圳市汇海置业有限公司签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》，深圳市汇海置业有限公司委托深圳中洲地产负责上沙村城市更新项目地块(以下简称“上沙项目”)开发建设的相关经营管理工作，具体包括产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理等各环节的项目开发管理。根据协议约定，项目经营管理费不低于人民币3.5亿元。

本年度，深圳中洲地产提供该委托管理协议项下的委托经营管理服务并取得收入计人民币28,887,295.93元。

(2) 关联租赁情况

① 本集团作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳市共享之家养老服务有限公司	办公室	1,197,310.48	964,508.57
惠州市华基投资有限公司	商铺	356,432.88	-
惠州中洲投资有限公司	办公室	74,311.92	74,311.92
合计		1,628,055.28	1,038,820.49

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市汇海置业有限公司	办公室、员工宿舍	3,159,941.04	1,580,465.56	596,015.20	150,791.72	-	14,375,797.94
深圳市中洲置地有限公司	办公室	12,388,794.60	10,618,966.80	58,378.79	53,599.22	2,343,279.22	2,171,105.43
青岛市亮洲置业有限公司	办公室、食堂	110,720.93	182,500.00	-	26,003.31	-	-
合计		15,659,456.57	12,381,932.36	654,393.99	230,394.25	2,343,279.22	16,546,903.37

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东莞市中洲置业有限公司	73,346,549.20	03/12/2020	10/07/2025	否
合计	73,346,549.20			

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	2,000,000,000.00	11/11/2019	29/06/2023	是
DYNAMIC SUNRISE LIMITED				
黄光亮、黄淑丽				
深圳中洲集团有限公司	3,760,000,000.00	25/06/2023	28/06/2027	否
合计	5,760,000,000.00			

(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2023年年初往来资金余额	2023年度往来累计发生金额	2023年度偿还累计发生金额	2023年年末往来资金余额
中航信托股份有限公司	2,067,822,155.61	127,999,999.94	2,195,822,155.55	-
深圳中洲集团有限公司	557,106,699.99	19,804,107.80	-	576,910,807.79
深圳市中洲置地有限公司	4,815,555.56	-	-	4,815,555.56
合计	2,629,744,411.16	147,804,107.74	2,195,822,155.55	581,726,363.35

2023年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币147,804,107.74元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(4) 关联方资金拆借 - 续

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2023年年初 往来资金余额	2023年度 往来累计发生金额	2023年度 偿还累计发生金额	2023年年末 往来资金余额
东莞市中洲置业有限公司	395,053,585.22	45,152,198.02	4,540,628.89	435,665,154.35
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	-	52,329,034.49
合计	447,382,619.71	45,152,198.02	4,540,628.89	487,994,188.84

上述关联方拆出资金的借款期限为无固定期限，借款利率为8%至15%。2023年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币44,520,015.16元。

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	13,007,561.70	17,329,709.00
其中：股份支付	-	-

(6) 其他交易

本年度，深圳市汇海置业有限公司代本公司之全资子公司深圳市长城物流有限公司收取中洲铂玺坊24套房款共计人民币79,828,520.00元。

本年度，本公司之全资子公司深圳市中洲商置投资有限公司代深圳市汇海置业有限公司代收款项金额共计人民币10,378,432.19元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市汇海置业有限公司	30,371,014.59	37,781.99	33,833,671.16	39,065.92
	深圳市中洲宝城置业有限公司	15,118,353.35	18,269.68	6,165,845.87	6,165.83
	长城物业集团股份有限公司	6,327,840.00	6,327.84	-	-
	深圳市中洲置地有限公司	963,711.14	963.71	-	-
	惠州市华基投资有限公司	622,215.00	834.75	-	-
	深圳市朗怡物业管理有限公司	546,613.74	546.62	707,817.70	707.82
	深圳市中洲龙西置业有限公司	480,000.00	480.00	240,000.00	240.00
	深圳市中洲河西置业有限公司	309,866.64	309.85	268,254.35	268.25
	深圳市智汇城物业服务有限公司	269,585.28	269.58	-	-
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	-	-	793,439.27	793.44
	深圳市中洲东部投资发展有限公司	-	-	98,108.93	98.11
合计	55,009,199.74	65,784.02	42,107,137.28	47,339.37	
预付款项	广州风投资本研究院有限公司	19,830,000.00	-	19,830,000.00	-
其他应收款	惠州市华昕经营管理有限公司	175,703,950.22	175,703.95	144,744,909.59	144,744.91
	深圳市汇海置业有限公司	80,014,592.41	80,014.60	276,886.81	276.89
	惠州市骏洋投资开发有限公司	13,760,000.00	13,760.00	13,760,000.00	13,760.00
	成都文化旅游发展集团有限责任公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	7,171,027.84	7,171.03	7,171,027.84	7,171.03
	深圳市中洲置地有限公司	2,654,741.70	2,654.74	2,654,741.70	2,654.74
	东莞市中洲置业有限公司	1,381,647.75	1,381.65	1,381,647.75	1,381.65
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	449,401.02	449.40	449,401.02	449.40
	上海深长城物业管理有限公司	234,181.89	234.18	234,181.89	234.18
	深圳市朗怡物业管理有限公司	100,688.76	100.69	-	-
深圳市中洲宝城置业有限公司	43,335.60	43.34	-	-	
合计	291,513,567.19	291,513.58	180,672,796.60	180,672.80	
其他流动资产	东莞市中洲置业有限公司	435,665,154.35	-	395,053,585.22	-
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	52,329,034.49	-
	合计	487,994,188.84	-	447,382,619.71	-
债权投资	中航信托股份有限公司	-	-	20,000,000.00	-



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
应付账款	深圳市汇海置业有限公司	3,866,431.36	1,325,666.06
	深圳市智汇城物业服务有限公司	2,424,135.91	-
	长城物业集团股份有限公司	1,302,311.00	360,602.93
	深圳市朗怡物业管理有限公司	152,490.45	323,273.16
	上海深长城物业管理有限公司	147,639.26	372,484.05
	深圳市中洲宝城置业有限公司	121,811.67	-
	深圳市中洲置地有限公司	-	1,769,827.81
	广州风投资本研究院有限公司	-	50,000.00
合计		8,014,819.65	4,201,854.01
应付票据	上海深长城物业管理有限公司	147,098.00	-
合同负债	葛亚南	374,587.16	-
	陈玲	-	257,069.72
	合计	374,587.16	257,069.72
其他应付款	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,250,000.00	40,250,000.00
	惠州市华基投资有限公司	31,138,397.16	31,138,397.16
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	深圳市汇海置业有限公司	10,878,432.19	500,000.00
	东莞创祺投资有限公司	9,666,000.00	-
	深圳市中洲宝城置业有限公司	7,734,588.15	2,010,188.09
	东莞市中洲置业有限公司	312,748.87	312,748.87
	深圳市共享之家养老服务有限公司	213,134.00	151,022.00
	长城物业集团股份有限公司	35,048.00	70,096.00
	深圳市中洲龙商置业有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳中洲集团有限公司	20,000.00	20,000.00
合计	130,268,348.37	104,472,452.12	
一年内到期的非流动负债	中航信托股份有限公司	-	67,822,155.61
长期借款	中航信托股份有限公司	-	2,000,000,000.00
其他非流动负债	深圳中洲集团有限公司	576,910,807.79	557,106,699.99
	深圳市中洲置地有限公司	4,815,555.56	4,815,555.56
	合计	581,726,363.35	561,922,255.55

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-房地产开发项目	7,974,671,794.49	9,225,186,905.26
合计	7,974,671,794.49	9,225,186,905.26

**(十一) 承诺及或有事项 - 续**

**2、或有事项**

本集团房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2023年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币3,520,840,538.14元(2022年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币8,018,651,499.08元)。截至目前承购人未发生违约，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

**(十二) 资产负债表日后事项**

**1、利润分配情况**

单位：人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注： 详见附注(五)34。

**(十三) 其他重要事项**

**1、分部信息**

**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为4个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了4个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入：	7,056,587,489.85	6,640,800,476.78	376,018,564.47	377,518,305.36	306,875,011.80	192,245,562.78	204,902,613.26	223,813,059.91	(323,811,948.88)	(351,336,251.31)	7,620,571,730.50	7,083,041,153.52
对外交易收入	7,013,716,124.64	6,590,175,339.78	305,931,663.93	305,598,725.07	300,923,941.93	187,019,134.91	-	247,953.76	-	-	7,620,571,730.50	7,083,041,153.52
分部间交易收入	42,871,365.21	50,625,137.00	70,086,900.54	71,919,580.29	5,951,069.87	5,226,427.87	204,902,613.26	223,565,106.15	(323,811,948.88)	(351,336,251.31)	-	-
营业成本(注)	8,828,835,257.21	6,208,207,684.53	279,712,563.15	284,572,449.74	283,077,763.09	241,056,760.10	193,228,145.77	213,201,470.58	(242,906,662.91)	(258,909,482.63)	9,341,947,066.31	6,688,128,882.32
分部营业利润(亏损)	(1,772,247,767.36)	432,592,792.25	96,306,001.32	92,945,855.62	23,797,248.71	(48,811,197.32)	11,674,467.49	10,611,589.33	(80,905,285.97)	(92,426,768.68)	(1,721,375,335.81)	394,912,271.20
其他收益	1,260,656.97	2,218,130.55	1,768,253.20	3,447,122.97	670,880.39	1,621,147.97	252,366.83	65,791.18	-	-	3,952,157.39	7,352,192.67
投资收益(损失)	116,675,004.11	47,102,230.75	-	-	(1,431,372.01)	(1,593,772.42)	-	67,699.87	-	-	115,243,632.10	45,576,158.20
资产处置收益(损失)	706,138.01	476,143.10	-	(145.00)	(37,600.98)	(8,794.43)	-	-	-	-	668,537.03	467,203.67
<b>营业利润(亏损)</b>	<b>(1,653,605,968.27)</b>	<b>482,389,296.65</b>	<b>98,074,254.52</b>	<b>96,392,833.59</b>	<b>22,999,156.11</b>	<b>(48,792,616.20)</b>	<b>11,926,834.32</b>	<b>10,745,080.38</b>	<b>(80,905,285.97)</b>	<b>(92,426,768.68)</b>	<b>(1,601,511,009.29)</b>	<b>448,307,825.74</b>
营业外收入	28,498,974.28	53,456,294.39	34,019.47	20,731.72	2,086,232.18	391,487.93	3,064.91	0.01	-	-	30,622,290.84	53,868,514.05
营业外支出	59,698,817.25	9,892,562.69	2,455.66	62,453.83	23,250.19	1,245.58	194,805.27	61,928.92	-	-	59,919,328.37	10,018,191.02
<b>利润(亏损)总额</b>	<b>(1,684,805,811.24)</b>	<b>525,953,028.35</b>	<b>98,105,818.33</b>	<b>96,351,111.48</b>	<b>25,062,138.10</b>	<b>(48,402,373.85)</b>	<b>11,735,093.96</b>	<b>10,683,151.47</b>	<b>(80,905,285.97)</b>	<b>(92,426,768.68)</b>	<b>(1,630,808,046.82)</b>	<b>492,158,148.77</b>
资产总额	28,929,715,141.06	34,186,822,430.10	350,326,474.11	292,769,737.62	1,211,152,222.26	1,067,397,776.81	614,257,430.95	1,300,573,758.51	(160,287,305.69)	(160,289,130.96)	30,945,163,962.69	36,687,274,572.08
负债总额	23,666,481,229.00	26,223,743,256.28	200,374,183.73	175,500,947.95	1,151,265,122.21	1,023,528,956.55	360,776,605.45	1,058,157,049.99	(9,903,331.89)	(9,903,331.89)	25,368,993,808.50	28,471,026,878.88

注： 含营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、财务费用、信用减值利得(损失)、资产减值利得(损失)。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
补充信息：												
折旧	174,863,933.49	169,411,809.16	3,561,724.46	1,389,880.03	7,868,196.47	6,411,369.73	15,263.90	350,666.33	-	-	186,309,118.32	177,563,725.25
摊销	17,726,587.73	4,844,121.76	452,269.14	1,592,451.47	251,521.27	172,957.08	-	4,867.16	-	-	18,430,378.14	6,614,397.47
利息收入	47,376,239.50	55,913,105.28	51,484.74	163,224.65	391,039.95	643,651.89	26,174.50	180,876.02	-	-	47,844,938.69	56,900,857.84
利息费用	574,351,817.70	491,302,343.96	303,927.70	376,120.91	601,428.88	2,209,596.63	-	6,235.91	-	-	575,257,174.28	493,894,297.41
当期确认的信用减值损失	22,244,182.67	44,800,759.80	211,246.13	664,968.10	33,026.53	169,650.57	112,151.93	2,889.77	-	-	22,600,607.26	45,638,268.24
当期确认的资产减值损失	2,206,827,429.18	161,866,167.81	-	-	-	-	-	-	-	-	2,206,827,429.18	161,866,167.81
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	58,246,385.71	44,606,473.82	-	-	(1,431,372.01)	(1,593,772.42)	-	-	-	-	56,815,013.70	43,012,701.40
采用权益法核算的长期股权投资金额	456,778,997.44	446,729,170.10	-	-	13,994,004.87	15,425,376.88	-	-	-	-	470,773,002.31	462,154,546.98
长期股权投资以外的非流动资产	2,931,791,632.99	3,091,822,453.77	26,802,669.13	7,868,328.26	25,173,903.23	26,353,971.52	9,441.62	24,705.52	-	-	2,983,777,646.97	3,126,069,459.07
资本性支出	8,467,209.06	87,180,608.56	2,222,955.11	18,451.39	6,993,980.70	4,569,837.55	-	1,150.44	-	-	17,684,144.87	91,770,047.94
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置固定资产支出	477,064.19	459,953.39	88,455.97	18,451.39	6,844,285.63	4,147,911.65	-	1,150.44	-	-	7,409,805.79	4,627,466.87
购置无形资产支出	301,115.13	992,676.37	-	-	149,695.07	421,925.90	-	-	-	-	450,810.20	1,414,602.27
购置投资性房地产支出	-	30,757,774.16	2,134,499.14	-	-	-	-	-	-	-	2,134,499.14	30,757,774.16
长期待摊费用支出	7,689,029.74	54,970,204.64	-	-	-	-	-	-	-	-	7,689,029.74	54,970,204.64

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	21,193,873.29	21,193.87	0.10	20,580,717.48	20,580.72	0.10
1至2年	761,111.97	1,661.14	0.22	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	21,954,985.26	22,855.01		20,580,717.48	20,580.72	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,954,985.26	100.00	22,855.01		21,932,130.25	20,580,717.48	100.00	20,580.72		20,560,136.76
其中：										
低风险组合	21,954,985.26	100.00	22,855.01	0.10	21,932,130.25	20,580,717.48	100.00	20,580.72	0.10	20,560,136.76
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	21,954,985.26	100.00	22,855.01		21,932,130.25	20,580,717.48	100.00	20,580.72		20,560,136.76

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	21,954,985.26	22,855.01	0.10
正常风险组合	-	-	-
合计	21,954,985.26	22,855.01	

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

坏账准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
本年年初余额	20,580.72	-	20,580.72
本年年初应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	-	-	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	10,804.29		10,804.29
本年转回	(8,530.00)		(8,530.00)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-
其他变动	-	-	-
本年年末余额	22,855.01	-	22,855.01

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提	-	-	-	-	-	-
低风险组合	20,580.72	10,804.29	(8,530.00)	-	-	22,855.01
正常风险组合	-	-	-	-	-	-
合计	20,580.72	10,804.29	(8,530.00)	-	-	22,855.01

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款 本年年末余额	占应收账款本年 年末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 本年年末余额
客户 A	6,327,840.00	28.82	6,327.84
客户 B	1,045,510.00	4.76	1,045.51
客户 C	642,713.84	2.93	642.71
客户 D	598,206.97	2.72	1,196.41
客户 E	589,869.42	2.69	589.88
合计	9,204,140.23	41.92	9,802.35

2、其他应收款

2.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	19,336,978,526.39	19,083,839,597.34
合计	19,336,978,526.39	19,083,839,597.34

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内	19,336,962,728.88	19,083,823,851.06
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	7,007,520.00	7,007,520.00
合计	19,343,970,248.88	19,090,831,371.06

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(1) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
经营性往来款	19,343,954,248.88	19,090,815,371.06
押金、保证金等	16,000.00	16,000.00
合计	19,343,970,248.88	19,090,831,371.06

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,991,520.00	0.04	6,991,520.00	100.00	-	6,991,520.00	0.04	6,991,520.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	19,336,978,728.88	99.96	202.49	-	19,336,978,526.39	19,083,839,851.06	99.96	253.72	-	19,083,839,597.34
其中：										
低风险组合	19,336,978,728.88	99.96	202.49	-	19,336,978,526.39	19,083,839,851.06	99.96	253.72	-	19,083,839,597.34
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	19,343,970,248.88	100.00	6,991,722.49	-	19,336,978,526.39	19,090,831,371.06	100.00	6,991,773.72	-	19,083,839,597.34

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
客户 F	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	逾期超过 5 年
客户 G	550,000.00	550,000.00	100.00	逾期超过 5 年
客户 H	441,520.00	441,520.00	100.00	逾期超过 5 年
合计	6,991,520.00	6,991,520.00		

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	19,336,978,728.88	202.49	-
正常风险组合	-	-	-
合计	19,336,978,728.88	202.49	

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
本年年初余额	253.72	-	6,991,520.00	6,991,773.72
本年年初其他应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	186.49	-	-	186.49
本年转回	(237.72)	-	-	(237.72)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
本年年末余额	202.49	-	6,991,520.00	6,991,722.49

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提	6,991,520.00	-	-	-	-	6,991,520.00
低风险组合	253.72	186.49	(237.72)	-	-	202.49
正常风险组合	-	-	-	-	-	-
合计	6,991,773.72	186.49	(237.72)	-	-	6,991,722.49

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况单位：人民币元

单位名称	款项性质	其他应收款 本年年末余额	占其他应收款本 年年末余额合计 数的比例(%)	账龄	坏账准备 本年年末余额
惠州中洲置业有限公司	往来款	5,060,880,800.74	26.16	1年以内	-
深圳市长城物流有限公司	往来款	2,824,800,068.01	14.60	1年以内	-
深圳中洲地产	往来款	2,391,640,689.69	12.36	1年以内	-
成都深长城地产有限公司	往来款	1,953,142,379.31	10.10	1年以内	-
广州南沙区投元产城投资有限公司	往来款	1,197,060,000.00	6.19	1年以内	-
合计		13,427,523,937.75	69.41		-



(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,165,115,687.11	52,000.00	3,165,063,687.11	3,199,696,510.92	52,000.00	3,199,644,510.92
对联营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	3,165,115,687.11	52,000.00	3,165,063,687.11	3,199,696,510.92	52,000.00	3,199,644,510.92

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额	本年计提减值准备	减值准备本年年末余额
成都深长城地产有限公司	133,980,000.00	-	-	133,980,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	-	5,100,000.00	504,900,000.00	-	-
深圳中洲地产	250,369,806.50	-	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	-	10,380,821.81	1,027,701,359.30	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
青岛市旺洲置业有限公司	1.00	-	1.00	-	-	-
青岛市联顺地产有限公司	9,000,001.00	-	9,000,001.00	-	-	-
青岛市中洲地产有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	204,155,831.88	-	-	204,155,831.88	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市盈灿建设有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	-	7,301,234.96	-	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	10,000,000.00	-	100,000.00	9,900,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市中洲商置投资有限公司	2,650,000.00	-	-	2,650,000.00	-	-
广州市中洲置地有限公司	4,377,000.00	-	-	4,377,000.00	-	-
深圳市中洲酒店管理有限公司	7,760,000.00	-	-	7,760,000.00	-	-
深圳市中洲文化创意产业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
合计	3,199,696,510.92	-	34,580,823.81	3,165,115,687.11	-	52,000.00

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	147,717,370.04	25,480,435.01	156,440,223.99	25,914,234.19

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	117,210,796.00	(500,000.00)
成本法核算的长期股权投资收益	79,813,457.91	-
理财产品投资收益	247,945.88	2,113,934.00
合计	197,272,199.79	1,613,934.00

(2) 成本法核算的投资收益明细情况

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
青岛市旺洲置业有限公司	37,081,314.89	-
青岛市联顺地产有限公司	42,732,143.02	-
合计	79,813,457.91	-

---

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	56,345,236.60	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,226,360.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,270,872.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	1,526,681.96	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,631,956.36	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
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	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
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	-	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	(29,342,673.58)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,510,345.07	
小计	40,168,779.45	
减：所得税影响额	(20,759,081.40)	
少数股东权益影响额	(180,606.36)	
合计	19,229,091.69	

深圳市中洲投资控股股份有限公司对非经常性损益项目的认定系依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》的规定执行。该规定的修订对可比会计期间非经常性损益无重要影响。

## 2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是深圳市中洲投资控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	(26.6255)	(2.7749)	(2.7749)
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(26.9031)	(2.8038)	(2.8038)

---