

深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2023 年)

2023 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

本公司 2023 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	9
七、公司业务及经营情况	9
第二节 公司信用类债券基本情况	15
一、公司债券基本信息	15
二、公司债券募集资金使用和整改情况	17
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	19
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	19
五、增信措施情况	19
第三节 重大事项	20
一、审计情况	20
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	20
三、合并报表范围变化情况	20
四、资产情况	20
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	21
六、负债情况	22
七、重要子公司或参股公司情况	24
八、报告期内亏损情况	25
九、对外担保情况	25
十、信息披露事务管理制度变更情况	25
第四节 向普通投资者披露的信息	26
第五节 财务报告	27
一、财务报表	27
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	45
第七节 备查文件	46
附件一、其他附件	48

释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司/发行人/龙华建设	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
控股股东/实际控制人	指	深圳市龙华区国有资产监督管理局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
监管银行	指	本公司每期发行备案前确定的募集资金与专项偿债账户监管银行
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中国/我国	指	中华人民共和国，就本报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
RMB	指	人民币
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1-6 月

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司
中文简称	龙华建发
外文名称（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT
法定代表人	方东明
注册资本（万元）	480,000
实缴资本（万元）	637,320
注册地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
办公地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
邮政编码	518110
公司网址（如有）	http://www.lhconst.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	王磊
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事、财务总监
联系地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
电话	0755-29800330
传真	无

电子信箱	273074774@qq.com
------	------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

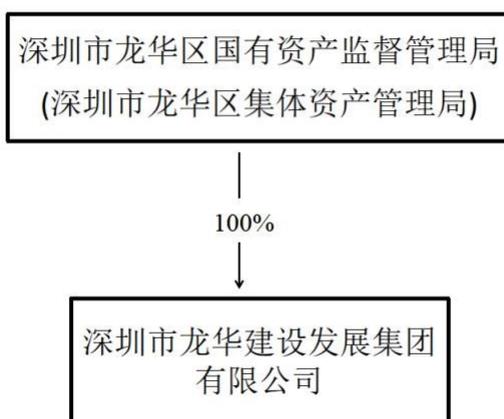
名称	深圳市龙华区国有资产监督管理局
成立日期	2019年04月03日
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	-
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市龙华区国有资产监督管理局
成立日期	2019年04月03日
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	-
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
方东明	董事长
刘晓迎	董事、总经理
王磊	董事、财务总监
黄卫东	董事
危奕	董事
杨帆	董事
陈玉霞	董事
罗俊彬	监事会主席、纪委书记
曾雄飞	监事
庞越凡	监事
马松	监事
纪龙	监事
田秋燕	党委专职副书记
时光	副总经理
易洪	副总经理
吴义思	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立运营的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

2、人员独立

公司建立了完善的人力资源管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和制度产生。

3、机构独立

公司按照《公司法》等法律法规的要求，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已经建立起了适合自身特点的组织结构。组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。公司根据公司章程的要求和内部各项管理制度及经营需要独立做出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

六、公司合规性情况

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

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围

公司的经营范围：

一般经营项目是：城市单元（产业园区）开发；城市重大基础设施建设；土地整备；城市更新改造；房地产开发；保障房建设；相关商业开发等业务；信息管道、给排水管网、供水服务、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理；实业投资；受托资产管理；招商引资；区政府授权开展的其他业务。许可经营项目是：环卫绿化、保安服务等服务。

2、主营业务情况

发行人定位为城市建设运营商，以“保障民生、服务社会”为目标，业务范围涵盖农贸市场、环卫绿化、保安服务、金融投资、水务服务、信息管道、人才安居房和保障房等多个城市发展和民生保障领域。

（1）所在行业情况

1) 安保服务行业情况

随着经济的发展，国民安全意识的提高，我国保安服务行业的需求不断增大。中国保安行业的传统业务范围主要有门卫、守护、巡逻、营业性文体活动的安全服务、武装押运、道路交通协管、特殊性安全服务、保安器材营销、保安咨询、承接安防工程和建立安防系统、社会性保安服务等。

保安服务作为现代服务业的重要组成部分，在现代市场经济中占据重要位置。目前，全球保安服务市场规模稳步扩张，2020年，保安市场零售规模达到702亿元，同比增长17.1%；目前国内保安服务行业市场规模已达到1052亿元；预计2023年全球保安市场规模将达到1.2万亿美元，其中中国保安市场规模将超过350亿美元，占据全球保安市场份额的近三分之一。从产品类型方面来看，种类市场细分为服务、设备，目前安保服务市场占有重要地位，从细分领域来看，人防服务仍是全球保安服务市场的重点，就应用来看，终端应用领域市场细分为商业建筑，工业建筑，住宅建筑。根据行业调查数据，2023年智能化安防设备的市场规模预计将达到500亿元人民币，较2018年增长超过40%。特别是在智能感知技术、人脸识别技术、视频监控技术等方面，其市场需求将继续增长。保安行业智能化发展趋势随着人工智能、物联网、云计算等技术的快速发展和广泛应用，据预测，2023年国内保安企业数字化转型率将超过50%，其中智慧化保安系统和覆盖率更将达到90%以上。

近年来，我国安保服务公司和安保服务从业人员数量均逐年上升。2016-2022年，我国保安服务行业企业数量呈波动递增趋势。根据企查查数据，截至2022年末，全国存续、在业的，注册资本在100万元人民币以上的保安服务行业企业数量超10万家。

伴随我国安保服务公司数量及从业人员数量的持续增长，我国安保服务市场规模也随之不断扩大。我国保安服务行业区域发展不平衡，部分发达城市的保安服务企业相对规模较大，管理水平较高，但内地还有不少企业相对规模较小，抗风险能力较差，缺乏核心竞争力，大部分企业经营管理方式相对落后，管理粗放，缺乏规划和应急预案，应变能力相对不足。大多数企业是在各自省、地、市区城内开展业务工作，较少开展跨省跨市的业务工作，仍然固守现有的市场。

推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力，更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

2) 环卫绿化行业情况

根据原建设部《城市环境卫生质量标准》的定义，环卫服务是城市公用事业的一部分，包括环卫运营、环卫设备和环卫工程等子行业。环卫行业处于垃圾焚烧发电、垃圾制油/沼气、废金属/废纸/废塑料资源化利用、电子废弃物拆解利用等行业的上游，是固废处理行业的关键入口。

长期以来，环境卫生管理的供给责任一直由政府承担，传统环卫作为一项公共事业，由政府“一揽子”包办，最初与外部市场主体的合作仅限于设备采购和施工采购，运营管理责任由政府企事业单位承担。近年来，随着市场经济体制改革的深入，政府意识到仅靠财政投资和管理进行城乡市容环境卫生的治理工作存在很大局限性，因此政府开始采取“国退民进”的方式，由原来对环境卫生管理服务的大包大揽逐步转变为由政府购买服务并强化监督职责，通过引入各种市场主体参与环境卫生管理工作，提高环卫作业的工作效率。特别是 2013 年《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发[2013]96 号）发布，明确要求在公共服务领域更多利用社会力量，加大政府购买服务力度，自此各地环卫市场化力度明显增强。我国的环卫市场化改革历程正在经历“从南到北、从沿海到内地”的发展过程，而我国的环卫服务体制也正在经历从“政府专营”到“市场化”，再到“公私合营（PPP）”的变迁过程。

近年来，为了更好的提升城市形象、规范城市环卫工作，各地的环卫市场出现了去碎片化趋势，行业项目成大型化发展趋势，行业准入门槛有所提升，龙头企业的品牌力、口碑力有所显现。国家政策的陆续出台加之生活垃圾逐年增加的现状，都催化了环境卫生管理行业的发展，使得环卫作业、垃圾处理市场规模进一步扩大。依托新能源汽车行业的快速发展，传统环卫模式正在被颠覆，环卫车领域迎来了“电动化”、“智能化”的创新革命，新能源环卫车的使用趋势明显。

①环卫装备

我国城乡的经济发展水平极其不平衡，环卫装备发展水平也参差不齐。经济发展水平较高的城市环卫装备水平较高，而经济发展水平较低的城市环卫装备水平也较低。随着人民生活和社会管理水平的提高，我国对环卫服务提出更高的要求，智慧环卫装备逐渐成为社会的刚需。目前，我国环卫装备主要包括垃圾收转运设备、环卫清洁装备、分体站装备及新能源环卫装备等，以及 5G 环卫机器人、无人驾驶环卫车、智能小型环卫机器人等新型智能环卫设备。

②环境监测

经过 40 年的发展建设，我国环境监测工作实现了“从手工到自动、从粗放到精准、从分散封闭到集成联动、从现状监测到预测预警”的全面转变，为生态文明建设和环境保护工作提供了有力支撑。随着国家对污染物排放标准和环境质量要求的提升、环保执法监管的加强，海陆空一体化监测网的建设、第三方运营的引入和“互联网+环境”业务的开展，环境监测行业具有广阔的市场需求空间。

③固废处理

城市生活垃圾处理问题是一个国家在城市化进程中通常会遇到的问题，上世纪 70 年代以前，美国、日本、英国、法国等国家的生活垃圾处理方法以填埋法为主。此后，随着经济的发展和技术的不断改进更新，尤其是对垃圾焚烧过程中二噁英排放量的有效控制，越来越多的国家采用焚烧法处理城市垃圾。根据国家统计局数据显示，截止 2022 年无害化处理厂数量达到 1533 座，无害化处理能力达到 119.19 万吨/日。

（2）公司所处行业地位

发行人是龙华区出资设立的国有独资企业，也是龙华区城市基础设施及配套建设、保障房建设开发的重要实施运营主体。公司以保障民生、服务社会为目标，以“创造城市美好生活，助力城市更好发展”为使命。随着龙华区经济社会的快速发展、城镇化进程的加速推进，发行人的行业主导地位将得到充分发挥，有助于发行人公司业务规模快速增长。

发行人子公司深圳市龙华保安服务有限公司是一家面向党政机关、企事业单位和社会组织提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、秩序维护、安防技术、劳务派遣、物业管理等专业服务的国有专业保安企业，在市场上有较高的知名度。发行人子公司深圳市龙华环境有限公司定位为环境综合服务商，承担着高质量开展城市环卫业务、高起点布局智慧环卫建设的职能，肩负着打造“深圳蓝”的亮丽城市名片，打赢污染防治攻坚战，加快建设“美丽龙华”和创新示范区的重任，先后荣获龙华区 2019 年度先进环卫企业、龙华区 2020 年度先进环卫企业等荣誉称号。

（3）公司面临的主要竞争状况

发行人在安保服务行业目前面临的主要竞争对手是深圳市保安服务有限公司、深圳市宝安区宝安服务公司。发行人相较于同行业的保安公司，起步较晚，在行业的安保服务经验、成立年限、项目团队资格证书持有率等方面都成为公司招投标的薄弱事项。随着数字化经济发展和保安行业改革，不少私营保安企业以空岗、低成本、恶性竞价等方式扰乱保安服务市场，甚至保安员未经培训就安排上岗，致使保安队伍整体素质和形象下降，保安行业竞争激烈。发行人在环境卫生方面目前面临的主要竞争对手是深圳玉意、深圳星玉、深圳玉禾田、深圳洁亚、深圳深兄、深圳升阳升等，竞争对手多且资质参差不齐。目前，环境卫生管理行业市场化进程由沿海向内地扩散并有加速趋势，环卫一体化、PPP 模式将冲击传统的小型环卫公司，市场竞争格局也正在向有竞争优势的企业倾斜，预计未来 3-5 年行业主要规模订单将会集中于有较强综合实力和市场拓展能力的公司手中，行业竞争将加剧，市场集中度将有望迅速提升。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
安保服务	43,586.82	-17.73%	68.68%	38,596.13	-22.31%	53.46%	11.45%	54.04%	-57.15%
租赁业务	5,314.74	406.8%	8.37%	21,241.62	583.95%	29.42%	-299.67%	-52.77%	182.38%
清扫清运	8,436.76	16.88%	13.29%	7,376.75	11.67%	10.22%	12.56%	48%	-12.14%
其他业务	6,129	169.27%	9.66%	4,985.44	373.19%	6.91%	18.66%	27.64%	-13.1%
合计	63,467.32	575.2%	100%	72,199.94	946.5%	100%	-257%	76.91%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

主要产品或服务经营情况说明

公司主营业务收入结构较为稳定，主要为安保服务、租赁业务、清扫清运和其他业务。其中，安保服务和清扫清运所占营业收入比重较高。

公司安保业务由子公司深圳市龙华保安服务有限公司负责，保安服务公司属于劳动密集型企业，具有人多、点广、执勤环境复杂等特点。保安服务公司的人力成本相对固定。公司将适当减少非经营性支出，加大成本控制力度，同时，积极开拓市场，满足客户多元化服务需求，增强安保业务的盈利能力。

公司清扫清运服务主要由子公司深圳市龙华环境有限公司负责，环境公司成立于 2018 年 5 月 11 日，主要受深圳市龙华区城市管理局和大浪街道委托，对大浪街道和福龙路布龙路提供城市道路保洁、垃圾清运、垃圾压缩中转站管理等环卫服务。公司清扫清运业务规模随着公司发展而逐渐扩大。龙华区下设六个街道，其中公司于 2019 年 6 月通过公开投标形式承接大浪街道办事处行政区域范围内的清扫保洁、垃圾清运服务，清扫保洁面积达 6,157,680.51 平方米（含特级市政路、一级市政路、二级市政路、一类城中村、二类城中村及绿化带），每日垃圾量为 510 吨。大浪街道服务范围较广，清扫保洁服务范围包括但不限于辖区内道路、公共场所以及市政设施。大浪街道为投标获得，每年服务费均按中标价格收取及新增清扫保洁面积服务费用收取。

2023 年 1-6 月，公司安保服务较上年收入变动比例为-17.73%，毛利率变动比例为 54.04%，主要系安保业务客户情况调整导致收入明显下降，毛利变动主要为部分业务结算进度滞后所致；

2023 年 1-6 月，公司租赁业务较上年收入变动比例为 406.8%，毛利率变动比例为-52.77%，主要系本年同期增加数字创新中心租赁业务，数字创新中心物业尚未全部出租所致；

2023 年 1-6 月，公司清扫清运较上年收入变动比例为 16.88%，毛利率变动比例为 48%，主要系清扫服务费单价提升，新增灯笼悬挂、路灯管养、四害消杀等项目所致；

2023 年 1-6 月，公司其他业务较上年收入变动比例为 169.27%，毛利率变动比例为 27.64%，主要系由于本年同期运营服务业务增加所致；

2. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 09 月 27 日
起息日	2022 年 09 月 28 日
最近回售日	2025 年 09 月 28 日
到期日	2027 年 09 月 28 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

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

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 08 月 22 日
起息日	2023 年 08 月 25 日
最近回售日	2026 年 08 月 25 日
到期日	2028 年 08 月 25 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.84
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ

募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不超过 10 亿元用于股权投资，不低于 2 亿元用于偿还公司及下属子公司有息负债，剩余资金用于补充发行人及子公司流动资金。
已使用金额（亿元）	6.97
未使用金额（亿元）	5.03
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 6 亿元用于股权投资，剩余资金用于偿还公司及下属子公司有息负债。
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	8
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作规范
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

(一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 重大事项

一、审计情况

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
货币资金	主要为未使用的公司债募集资金及股东注资。
使用权资产	主要为龙华数字创新中心项目，按照新租赁准则需确认使用权资产。
长期股权投资	主要为担保集团、龙华人才安居公司、红土孔雀公司股权投资。
存货	主要为龙馨家园、华馨雅苑、观湖北土地整备、福城南土地整备项目、建泰城市更新项目的开发成本

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	40,681,573.62	0.24%	79,081,178.65	-48.56%
其他应收款	583,389,334.47	3.47%	441,049,535.52	32.27%
库存商品(产成	895,727.19	0.01%	608,761.15	47.14%

品)				
----	--	--	--	--

发生变动的原因：

截至 2023 年 6 月末，公司应收账款相比 2022 年末减少 48.56%，主要系保安公司结算了上年确认的服务费和环境公司收到了大浪街道办事处提前结算款；

截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款相比 2022 年末增加 32.27%，主要系增加总部应收的三一垫款、总部应收深圳市龙华区投资推广和企业服务中心承担的数创中心租赁补贴、园区公司应收的龙馨家园、和居公司支付的建泰橡胶（深圳）有限公司建泰一期城市更新项目预分配款所致；

截至 2023 年 6 月末，公司库存商品相比 2022 年末增加 47.14%，主要系上年年末市场公司扶贫超市降低了库存商品存货量，现趋于常。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	233.22	233.22		100%
投资性房地产	30,943.36	30,943.36		100%
无形资产-土地	14,672.35	14,672.35		100%
存货-土地开发成本	4,618.12	4,618.12		100%
合计	50,467.05	50,467.05	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 20,588.96 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 6,840.72 万，回收 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 27,429.68 万元，占报告期末公司净资产比例为 2.82%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 306,730.31 万元和 305,198.44 万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.5%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		60,750.74	10,340.46	44,907.24	115,998.44	38.01%
公司信用类 债券				120,000	120,000	39.32%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务				69,200	69,200	22.67%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 120,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 337,460.2 万元和 341,841.68 万元，报告期内有息债务余额同比变动 1.3%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不含)至1年 (含)	超过1年 (不含)		
银行贷款		79,310.58	10,340.46	62,990.64	152,641.68	44.65%
公司信用类 债券				120,000	120,000	35.1%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务				69,200	69,200	20.24%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 120,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

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

(三) 负债变动情况

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
预收款项	3,492,273.34	0.05%	108,943.03	3,105.6%
合同负债	324,792,950.63	4.59%	231,175,667.15	40.5%
应交税费	5,808,203.95	0.08%	11,824,541.51	-50.88%
其他应付款	25,131,539.6	0.36%	49,327,533.4	-49.05%

其他流动负债	0	0%	277,049.37	-100%
--------	---	----	------------	-------

发生变动的原因：

截至 2023 年 6 月末，公司预收款项相比 2022 年末增加 3,105.6%，主要系总部数创中心出租率不断上升，陆续收到预收租金；

截至 2023 年 6 月末，公司合同负债相比 2022 年末增加 40.5%，主要系园区公司收到住建局收到龙馨家园保障房回购款；保安公司预收观澜、大浪街道和龙华公安分局 2023 年安保服务费新增结余；

截至 2023 年 6 月末，公司应交税费相比 2022 年末减少 50.88%，主要系集团子公司缴纳企业所得税、个税和房产税；

截至 2023 年 6 月末，公司其他应付款相比 2022 年末减少 49.05%，主要系集团及子公司支付了到期项目质保金、员工体检费和物业管理费等；

截至 2023 年 6 月末，公司其他流动负债相比 2022 年末减少 100%，主要系集团子公司待转销项税额达到应税的条件；

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳担保集团有限公司	
发行人持股比例（%）	17.8667%	
主营业务运营情况	主营业务为担保业务及委托贷款业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。公司客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业，受益于深圳市经济发展情况良好，担保业务承接能力较强。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	128,678.11	264,258.47
主营业务利润	94,053.22	219,192.59
净资产	2,093,032.98	2,022,449.21

总资产	4,009,393.64	4,003,563.93
-----	--------------	--------------

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 6,640.86 万元，占上年末净资产比例为 0.68%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 19,076 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 22,076 万元，占报告期末净资产比例为 2.27%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

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

十、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,018,404,355.75	2,382,524,146.1
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	40,681,573.62	79,081,178.65
应收款项融资	0	0
预付款项	70,055,772.71	66,266,932.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	583,389,334.47	441,049,535.52
其中：应收利息		
应收股利	0	0
买入返售金融资产		
存货	4,213,338,035.85	3,906,459,160.08
合同资产	0	0

持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	387,566,380.5	381,241,735.42
流动资产合计	7,313,435,452.9	7,256,622,688.31
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	0	0
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	4,873,444,398.68	4,794,649,911.08
其他权益工具投资	0	0
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	1,236,118,267.79	1,255,623,861.98
固定资产	119,297,058.75	131,244,891.24
在建工程	281,980,547.45	230,239,206.14
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	2,762,718,367.25	2,915,099,494.8
无形资产	150,680,825.64	151,704,217.93
开发支出	0	0
商誉	2	2
长期待摊费用	45,899,484.81	46,953,497.23
递延所得税资产	1,428,478.67	1,428,478.67
其他非流动资产	12,658,604.87	12,658,604.87

非流动资产合计	9,484,226,035.91	9,539,602,165.94
资产总计	16,797,661,488.81	16,796,224,854.25
流动负债：		
短期借款	525,389,356.71	711,062,663.51
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	177,788,628.82	181,289,518.53
应付账款	149,869,461.34	158,056,600.9
预收款项	3,492,273.34	108,943.03
合同负债	324,792,950.63	231,175,667.15
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	102,058,189.42	97,255,538.77
应交税费	5,808,203.95	11,824,541.51
其他应付款	57,437,595.81	49,327,533.4
其中：应付利息	28,873,105.78	0
应付股利	3,432,950.43	0
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	0	0

一年内到期的非流动负债	496,930,362.91	423,258,983.71
其他流动负债	0	277,049.37
流动负债合计	1,843,567,022.93	1,863,637,039.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,329,640,436	1,092,311,464.23
应付债券	1,199,026,549.68	1,198,921,945.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,660,026,725.63	2,829,673,401.12
长期应付款		
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	45,760,871.16	47,476,740.24
递延所得税负债	0	0
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	5,234,454,582.47	5,168,383,551.51
负债合计	7,078,021,605.4	7,032,020,591.39
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,373,200,000	6,373,200,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,237,013,601	2,227,773,592

减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
专项储备		
盈余公积	144,696,792.02	144,696,792.02
一般风险准备		
未分配利润	962,715,108.42	1,015,849,331.28
归属于母公司所有者权益合计	9,717,625,501.44	9,761,519,715.3
少数股东权益	2,014,381.97	2,684,547.56
所有者权益合计	9,719,639,883.41	9,764,204,262.86
负债和所有者权益总计	16,797,661,488.81	16,796,224,854.25

法定代表人：方东明主管会计工作负责人：王磊会计机构负责人：蒋春莲

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,651,419,569.95	2,044,703,465.13
交易性金融资产	0	
衍生金融资产		
应收票据	0	
应收账款	2,159,638.02	306,058.44
应收款项融资		
预付款项	2,786,076.81	594,023.89
其他应收款	2,247,550,394.14	1,998,515,753.44
其中：应收利息		

应收股利	0	
存货	21,444,315.7	19,196,254.15
合同资产	0	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	19,703,080.43	11,625,944.45
流动资产合计	3,945,063,075.05	4,074,941,499.5
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	0	
长期股权投资	5,661,956,048.28	5,583,161,560.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	860,096,731.83	873,354,979.92
固定资产	1,772,195.23	1,965,589.82
在建工程	281,476,265.9	230,194,424.59
生产性生物资产	0	
油气资产		
使用权资产	2,737,827,382.78	2,890,191,184.54
无形资产	149,328,155.93	151,427,371.51
开发支出	0	
商誉	0	
长期待摊费用	4,665,379.72	2,085,388.27

递延所得税资产	550,500.05	550,500.05
其他非流动资产	12,658,604.87	12,658,604.87
非流动资产合计	9,710,331,264.59	9,745,589,604.25
资产总计	13,655,394,339.64	13,820,531,103.75
流动负债：		
短期借款	525,389,356.71	711,062,663.51
交易性金融负债	0	
衍生金融负债		
应付票据	177,788,628.82	181,289,518.53
应付账款	4,168,840.59	12,947,216.79
预收款项	3,262,959.23	108,943.03
合同负债	0	1,684,226.27
应付职工薪酬	12,184,105.97	12,334,715.46
应交税费	131,807.01	4,163,860.12
其他应付款	143,161,987.06	124,419,618.46
其中：应付利息	28,024,989.05	
应付股利	0	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	304,522,325	230,788,129.55
其他流动负债	0	
流动负债合计	1,170,610,010.39	1,278,798,891.72
非流动负债：		
长期借款	1,148,806,452.51	970,610,874.44
应付债券	1,199,026,549.68	1,198,921,945.92

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,640,454,095.8	2,810,146,615.31
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0	
递延收益	0	
递延所得税负债	0	
其他非流动负债	0	
非流动负债合计	4,988,287,097.99	4,979,679,435.67
负债合计	6,158,897,108.38	6,258,478,327.39
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,373,200,000	6,373,200,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	52,153,417.37	52,153,417.37
减：库存股	0	
其他综合收益	0	
专项储备		
盈余公积	144,696,792.02	144,696,792.02
未分配利润	926,447,021.87	992,002,566.97
所有者权益合计	7,496,497,231.26	7,562,052,776.36
负债和所有者权益总计	13,655,394,339.64	13,820,531,103.75

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	634,673,213.88	635,261,019.93
其中：营业收入	634,673,213.88	635,261,019.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	846,720,321.65	665,407,223.31
其中：营业成本	721,999,360.17	604,450,091.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,243,578.08	641,131.97
销售费用	16,738,846.06	18,479,837.64
管理费用	48,988,235.74	41,846,299.62
研发费用	234,281.81	0
财务费用	57,516,019.79	-10,137.71
其中：利息费用	106,476,753.49	8,493,770.45
利息收入	-49,050,058.72	-8,554,653.95

加：其他收益	29,361,504.76	4,037,451.59
投资收益（损失以“-”号填列）	122,794,487.6	138,447,184.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-59,891,115.41	112,338,432.76
加：营业外收入	49,115.52	65,604.09
减：营业外支出	38,721.2	71,139.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-59,880,721.09	112,332,897.23
减：所得税费用	6,527,875.41	2,600,047.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-66,408,596.5	109,732,849.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-65,738,430.91	110,461,474.77
2.少数股东损益	-670,165.59	-728,625.29
六、其他综合收益的税后净额	0	0
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.重新计量设定受益计划变动额	0	0
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3.其他权益工具投资公允价值变动	0	0
4.企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5.其他	0	0
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2.其他债权投资公允价值变动	0	0
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金 额	0	0
4.其他债权投资信用减值准备	0	0
5.现金流量套期储备	0	0
6.外币财务报表折算差额	0	0
7.其他	0	0
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	-66,408,596.5	109,732,849.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	-65,738,430.91	110,461,474.77
归属于少数股东的综合收益总额	-670,165.59	-728,625.29
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：方东明主管会计工作负责人：王磊会计机构负责人：蒋春莲

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	73,337,987.75	4,292,343.89
减：营业成本	227,974,830.44	18,675,612.4
税金及附加	0	0
销售费用	505,563.46	103,960.4
管理费用	16,895,637.77	16,129,387.32
研发费用	0	0
财务费用	42,910,846.7	973,579.67
其中：利息费用	90,563,586.97	8,090,832.37
利息收入	-47,676,918.44	-7,124,468.82
加：其他收益	26,615,541.16	57,637.72
投资收益（损失以“-”号填列）	122,794,487.6	138,447,184.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-65,538,861.86	106,914,626.37
加：营业外收入	0	0.41
减：营业外支出	16,683.24	1,700

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-65,555,545.1	106,912,926.78
减：所得税费用	0	0
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-65,555,545.1	106,912,926.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	0	0
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金 额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-65,555,545.1	106,912,926.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	825,957,362.6	802,097,605.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	12,969.5	3,982,339.84
收到其他与经营活动有关的现金	401,584,431.29	344,542,669.81
经营活动现金流入小计	1,227,554,763.39	1,150,622,615.64
购买商品、接受劳务支付的现金	431,888,358.19	2,207,150,589.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	507,782,939.91	531,083,958.09
支付的各项税费	29,339,894.89	6,320,365.01
支付其他与经营活动有关的现金	493,052,791.17	539,607,314.09
经营活动现金流出小计	1,462,063,984.16	3,284,162,226.92
经营活动产生的现金流量净额	-234,509,220.77	-2,133,539,611.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,800,000	0
取得投资收益收到的现金	20,200,000	194,779,927.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	44,000,000	194,779,927.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,541,351.78	48,903,093.37
投资支付的现金	0	1,020,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	95,233.2	123,258.27
投资活动现金流出小计	35,636,584.98	50,046,351.64
投资活动产生的现金流量净额	8,363,415.02	144,733,575.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	1,952,824,805
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	484,285,067.98	556,010,543.02

收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	484,285,067.98	2,508,835,348.02
偿还债务支付的现金	461,809,028.58	27,261,553.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,693,999.92	7,487,391.55
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	123,267,748.54	0
筹资活动现金流出小计	621,770,777.04	34,748,944.6
筹资活动产生的现金流量净额	-137,485,709.06	2,474,086,403.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-363,631,514.81	485,280,367.66
加：期初现金及现金等价物余额	2,382,035,870.56	692,502,015.19
六、期末现金及现金等价物余额	2,018,404,355.75	1,177,782,382.85

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,043,984.64	5,338,919.94
收到的税费返还	0	3,982,339.84
收到其他与经营活动有关的现金	360,341,984.03	492,220,617.81
经营活动现金流入小计	436,385,968.67	501,541,877.59
购买商品、接受劳务支付的现金	110,302,334.08	29,210,136.07
支付给职工以及为职工支付的现金	21,155,835.07	20,497,236.91
支付的各项税费	3,336,647.86	0
支付其他与经营活动有关的现金	513,911,697.37	777,237,384

经营活动现金流出小计	648,706,514.38	826,944,756.98
经营活动产生的现金流量净额	-212,320,545.71	-325,402,879.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,800,000	0
取得投资收益收到的现金	20,200,000	194,779,927.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	44,000,000	194,779,927.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,768,924.42	423,626,962.23
投资支付的现金	0	52,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	30,768,924.42	475,626,962.23
投资活动产生的现金流量净额	13,231,075.58	-280,847,035.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	569,870,000
取得借款收到的现金	421,351,674.28	488,824,949.54
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	421,351,674.28	1,058,694,949.54
偿还债务支付的现金	461,804,028.58	0
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,474,322.21	6,464,208.14
支付其他与筹资活动有关的现金	123,267,748.54	7,671,976.64
筹资活动现金流出小计	615,546,099.33	14,136,184.78

筹资活动产生的现金流量净额	-194,194,425.05	1,044,558,764.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-393,283,895.18	438,308,850.3
加：期初现金及现金等价物余额	2,044,703,465.13	446,482,525.13
六、期末现金及现金等价物余额	1,651,419,569.95	884,791,375.43

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市龙华建设发展集团有限公司
具体地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券半年度报告(2023 年)》盖章页)



附件一、其他附件

合并资产负债表

2023年6月30日

会企01表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

单位：元

资产	年末数	年初数	负债及所有者权益（或股东权益）	年末数	年初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,018,404,355.75	2,382,524,146.10	短期借款	525,389,356.71	711,062,663.51
交易性金融资产	0.00	-	交易性金融负债	0.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	-
衍生金融资产	0.00	-	衍生金融负债	0.00	-
应收票据	0.00	-	应付票据	177,788,628.82	181,289,518.53
应收账款	40,681,573.62	79,081,178.65	应付账款	149,869,461.34	158,056,600.90
应收款项融资	0.00	-	预收款项	3,492,273.34	108,943.03
预付款项	70,055,772.71	66,266,932.54	合同负债	324,792,950.63	231,175,667.15
其他应收款	583,389,334.47	441,049,535.52	应付职工薪酬	102,058,189.42	97,255,538.77
应收股利	0.00	-	其中：应付工资	92,783,168.90	92,583,311.66
存货	4,213,338,035.85	3,906,459,160.08	应付福利费	0.00	-
其中：原材料	0.00	-	其中：职工奖励及福利基金	0.00	-
库存商品(产成品)	895,727.19	608,761.15	应交税费	5,808,203.95	11,824,541.51
合同资产	0.00	-	其他应付款	25,131,539.60	49,327,533.40
持有待售资产	0.00	-	应付利息	28,873,105.78	-
一年内到期的非流动资产	0.00	-	应付股利	3,432,950.43	-
其他流动资产	387,566,380.50	381,241,735.42	持有待售负债	0.00	-
流动资产合计	7,313,435,452.90	7,256,622,688.31	一年内到期的非流动负债	496,930,362.91	423,258,983.71
非流动资产：			其他流动负债	0.00	277,049.37
债权投资	0.00	-	流动负债合计	1,843,567,022.93	1,863,637,039.88
可供出售金融资产	0.00	-	非流动负债：		
其他债权投资	0.00	-	长期借款	1,329,640,436.00	1,092,311,464.23
持有至到期投资	0.00	-	应付债券	1,199,026,549.68	1,198,921,945.92
长期应收款	0.00	-	其中：优先股	0.00	-
长期股权投资	4,873,444,398.68	4,794,649,911.08	永续债	0.00	-
其他权益工具投资	0.00	-	租赁负债	2,660,026,725.63	2,829,673,401.12
其他非流动金融资产	0.00	-	专项应付款	0.00	-
投资性房地产	1,236,118,267.79	1,255,623,861.98	长期应付职工薪酬	0.00	-
固定资产	119,297,058.75	131,244,891.24	预计负债	0.00	-
其中：固定资产原价	260,247,889.61	257,141,260.02	递延收益	45,760,871.16	47,476,740.24
累计折旧	140,950,830.86	125,896,368.78	递延所得税负债	0.00	-
固定资产减值准备	0.00	-	其他非流动负债	0.00	-
在建工程	281,980,547.45	230,239,206.14	其中：特准储备基金	0.00	-
生产性生物资产	0.00	-	非流动负债合计	5,234,454,582.47	5,168,383,551.51
油气资产	0.00	-	负债合计	7,078,021,605.40	7,032,020,591.39
使用权资产	2,762,718,367.25	2,915,099,494.80	股东权益：		
无形资产	150,680,825.64	151,704,217.93	实收资本(股本)	6,373,200,000.00	6,373,200,000.00
开发支出	0.00	-	减：已归还投资	0.00	-
商誉	2.00	2.00	实收资本(或股本)净额	6,373,200,000.00	6,373,200,000.00
长期待摊费用	45,899,484.81	46,953,497.23	资本公积	2,237,013,601.00	2,227,773,592.00
递延所得税资产	1,428,478.67	1,428,478.67	减：库存股	0.00	-
其他非流动资产	12,658,604.87	12,658,604.87	其他综合收益	0.00	-
其中：特准储备物资	0.00	-	盈余公积	144,696,792.02	144,696,792.02
非流动资产合计	9,484,226,035.91	9,539,602,165.94	其中：法定公积金	144,696,792.02	144,696,792.02
			任意盈余公积	0.00	-
			未分配利润	962,715,108.42	1,015,849,331.28
			归属于母公司所有者权益(或股东权益)	9,717,625,501.44	9,761,519,715.30
			少数股东权益	2,014,381.97	2,684,547.56
			所有者权益(或股东权益)合计	9,719,639,883.41	9,764,204,262.86
资产总计	16,797,661,488.81	16,796,224,854.25	负债和所有者权益(或股东权益)	16,797,661,488.81	16,796,224,854.25

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2023年6月

会企02表

单位：元

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

项目名称	本期发生数	本年累计数	上年同期累计金额
一、营业收入	91,065,058.60	634,673,213.88	635,261,019.93
减：营业成本	101,249,210.71	721,999,360.17	604,450,091.79
税金及附加	236,655.08	1,243,578.08	641,131.97
销售费用	2,750,566.72	16,738,846.06	18,479,837.64
管理费用	12,405,673.44	48,988,235.74	41,846,299.62
研发费用	67,471.81	234,281.81	0.00
财务费用	6,387,618.81	57,516,019.79	-10,137.71
其中：利息支出	17,262,198.97	106,476,753.49	8,493,770.45
利息收入	-10,883,702.88	-49,050,058.72	-8,554,653.95
加：其他收益	6,284,881.64	29,361,504.76	4,037,451.59
投资收益(损失以“-”号填列)	25,307,776.49	122,794,487.60	138,447,184.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-439,479.84	-59,891,115.41	112,338,432.76
加：营业外收入	6,626.66	49,115.52	65,604.09
其中：政府补助	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	3,000.00	38,721.20	71,139.62
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-435,853.18	-59,880,721.09	112,332,897.23
减：所得税费用	2,614,896.24	6,527,875.41	2,600,047.75
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,050,749.42	-66,408,596.50	109,732,849.48
(一)按经营持续性分类：	0.00	0.00	0.00
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
(二)按所有权归属分类：	0.00	0.00	0.00
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,068,759.01	-65,738,430.91	110,461,474.77
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	18,009.59	-670,165.59	-728,625.29
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00
1、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00
(1)重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00	0.00
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00
(3)其他	0.00	0.00	0.00
(4)其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00
(5)企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00	0.00
2、将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00
(4)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	0.00	0.00	0.00
(5)其他	0.00	0.00	0.00
(6)其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00
(7)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00	0.00
(8)其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00	0.00
(9)外币财务报表折算差额	0.00	0.00	0.00
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额	-3,050,749.42	-66,408,596.50	109,732,849.48
归属于母公司股东的综合收益总额	-3,068,759.01	-65,738,430.91	110,461,474.77
归属于少数股东的综合收益总额	18,009.59	-670,165.59	-728,625.29

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

2023年6月

单位：元

项目名称	本年累计数	上年同期累计发生	现金流量附表项目	本年累计数	上年同期累计发生
一、经营活动产生的现金流量			现金流量附表项目		
经营活动现金流入小计	1,227,554,753.39	1,150,622,615.64	1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	825,957,382.60	802,097,605.99	净利润	-66,408,596.50	109,732,849.48
收到的税费返还	12,969.50	3,982,339.84	加：计提的资产减值准备	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	401,584,431.29	344,542,669.81	信用资产减值损失	0.00	184,385.59
经营活动现金流出小计	1,492,083,984.16	3,284,162,226.92	信用资产折旧	0.00	9,069,036.98
购买商品、接受劳务支付的现金	431,888,388.19	2,207,150,589.73	固定资产折旧	1,786,787.77	281,394.68
支付给职工以及为职工支付的现金	507,782,999.91	531,083,968.09	无形资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,279,399.79	235,614.26
支付的各项税费	29,339,894.89	6,320,365.01	长期待摊费用摊销	3,586,758.39	1,243,642.58
支付其他与经营活动有关的现金	493,052,791.17	539,607,314.09	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	3,876.12	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-234,509,220.77	-2,133,539,611.28	固定资产报废损失	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流量			公允价值变动损失	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	44,000,000.00	194,779,927.16	财务费用	0.00	0.00
收回投资收到的现金	23,800,000.00	0.00	投资损失（减：收益）	76,422,442.05	-138,447,184.55
取得投资收益收到的现金	20,200,000.00	194,779,927.16	递延所得税资产减少	-122,794,487.60	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	0.00	0.00	递延所得税负债增加	0.00	-1,920,329.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	存货的减少（减：增加）	-306,878,875.77	-1,152,589,302.52
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	经营性应收项目的减少（减：增加）	-87,582,546.59	-378,094,951.59
投资活动现金流出小计	35,636,584.98	50,046,351.64	经营性应付项目的增加（减：减少）	112,694,954.02	-589,777,121.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,541,351.78	48,903,093.37	其他		
投资支付的现金	0.00	1,020,000.00	经营活动产生的现金流量净额	-234,509,220.77	-2,133,539,611.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
支付其他与投资活动有关的现金	95,233.20	123,258.27	债务转为资本	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	8,363,415.02	144,733,575.52	一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量			融资租入固定资产	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	484,285,067.98	2,508,835,348.02	其他	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	0.00	1,952,824,805.00	3. 现金及现金等价物净增加情况：		
取得借款收到的现金	484,285,067.98	556,010,543.02	现金的期末余额	9,742.60	26,221.60
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	减：现金的期初余额	38,112.91	11,773.80
筹资活动现金流出小计	621,770,777.04	34,748,944.60	加：现金等价物的期末余额	2,018,394,613.15	1,177,756,161.25
偿还债务支付的现金	461,809,028.58	27,261,563.05	减：现金等价物的期初余额	2,381,997,757.65	692,490,241.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,693,999.92	7,487,391.55	现金及现金等价物净增加额	-369,631,514.81	485,280,367.66
支付其他与筹资活动有关的现金	123,267,748.54	0.00			
筹资活动产生的现金流量净额	-137,485,709.06	2,474,086,403.42			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00			
五、现金及现金等价物净增加额	-369,631,514.81	485,280,367.66			
加：期初现金及现金等价物余额	2,382,035,870.56	692,502,015.19			
六、期末现金及现金等价物余额	2,018,404,355.75	1,177,782,382.85			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2023年6月

单位：元

项目	2023年						2022年					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年末余额	6,373,200,000.00	2,227,773,592.00	0.00	0.00	144,696,792.02	1,015,819,331.28	6,373,200,000.00	1,031,440,516.02	0.00	0.00	124,696,254.31	913,327,706.83
二、会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、本年期初余额	6,373,200,000.00	2,227,773,592.00	0.00	0.00	144,696,792.02	1,015,819,331.28	6,373,200,000.00	1,031,440,516.02	0.00	0.00	124,696,254.31	913,327,706.83
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 其他权益变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	6,373,200,000.00	2,227,773,592.00	0.00	0.00	144,696,792.02	992,715,198.42	6,373,200,000.00	2,227,773,592.00	0.00	0.00	144,696,792.02	1,015,819,331.28

法定代表人：李永明
 主管会计工作负责人：李永明
 会计机构负责人：李永明

资产负债表

会企01表
单位：元

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

2023年6月30日

资产	年末数	年初数	负债及所有者权益（或股东权益）	年末数	年初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,651,419,569.95	2,044,703,465.13	短期借款	525,389,356.71	711,062,663.51
交易性金融资产	0.00	0.00	交易性金融负债	0.00	0.00
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负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	0.00	0.00	应付票据	177,788,628.82	181,289,518.53
应收账款	2,159,638.02	306,058.44	应付账款	4,168,840.59	12,947,216.79
应收款项融资			预收款项	3,262,959.23	108,943.03
预付款项	2,786,076.81	594,023.89	合同负债	0.00	1,684,226.27
其他应收款	2,247,550,394.14	1,998,515,753.44	应付职工薪酬	12,184,105.97	12,334,715.46
应收股利	0.00	0.00	其中：应付工资	11,185,575.65	9,043,625.69
存货	21,444,315.70	19,196,254.15	应付福利费	0.00	0.00
其中：原材料			其中：职工奖励及福利基金	0.00	0.00
库存商品（产成品）	0.00	0.00	应交税费	131,807.01	4,163,860.12
合同资产	0.00	0.00	其他应付款	115,136,998.01	124,419,618.46
持有待售资产			应付利息	28,024,989.05	
一年内到期的非流动资产			应付股利	0.00	0.00
其他流动资产	19,703,080.43	11,625,944.45	持有待售负债		
流动资产合计	3,945,063,075.05	4,074,941,499.50	一年内到期的非流动负债	304,522,325.00	230,788,129.55
非流动资产：			其他流动负债	0.00	0.00
债权投资			流动负债合计	1,170,610,010.39	1,278,798,891.72
可供出售金融资产	0.00	0.00	非流动负债：		
其他债权投资			长期借款	1,148,806,452.51	970,610,874.44
持有至到期投资	0.00	0.00	应付债券	1,199,026,549.68	1,198,921,945.92
长期应收款	0.00	0.00	其中：优先股		
长期股权投资	5,661,956,048.28	5,583,161,560.68	永续债		
其他权益工具投资			租赁负债	2,640,454,095.80	2,810,146,615.31
其他非流动金融资产			专项应付款	0.00	0.00
投资性房地产	860,096,731.83	873,354,979.92	长期应付职工薪酬		
固定资产	1,772,195.23	1,965,589.82	预计负债	0.00	0.00
其中：固定资产原	3,454,962.57	3,325,808.20	递延收益	0.00	0.00
累计折旧	1,682,767.34	1,360,218.38	递延所得税负债	0.00	0.00
固定资产减值准备	0.00	0.00	其他非流动负债	0.00	0.00
在建工程	281,476,265.90	230,194,424.59	其中：特准储备基金		
生产性生物资产	0.00	0.00	非流动负债合计	4,988,287,097.99	4,979,679,435.67
油气资产			负债合计	6,158,897,108.38	6,258,478,327.39
使用权资产	2,737,827,382.78	2,890,191,184.54	股东权益：		
无形资产	149,328,155.93	151,427,371.51	实收资本（股本）	6,373,200,000.00	6,373,200,000.00
开发支出	0.00	0.00	减：已归还投资		
商誉	0.00	0.00	实收资本（或股本）净额	6,373,200,000.00	6,373,200,000.00
长期待摊费用	4,665,379.72	2,085,388.27	资本公积	52,153,417.37	52,153,417.37
递延所得税资产	550,500.05	550,500.05	减：库存股	0.00	0.00
其他非流动资产	12,658,604.87	12,658,604.87	其他综合收益	0.00	0.00
其中：特准储备物资			盈余公积	144,696,792.02	144,696,792.02
非流动资产合计	9,710,331,264.59	9,745,589,604.25	其中：法定公积金	144,696,792.02	144,696,792.02
			任意盈余公积	0.00	0.00
			未分配利润	926,447,021.87	992,002,566.97
			归属于母公司所有者权益（或股东权益）	7,496,497,231.26	7,562,052,776.36
			少数股东权益		
			所有者权益（或股东权益）合计	7,496,497,231.26	7,562,052,776.36
资产总计	13,655,394,339.64	13,820,531,103.75	负债和所有者权益（或股东权益）	13,655,394,339.64	13,820,531,103.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

会企02表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

2023年6月

单位：元

项 目	本期发生金额	本年累计金额	上年累计金额
一、营业收入	6,358,998.55	73,337,987.75	4,292,343.89
减：营业成本	34,128,060.26	227,974,830.44	18,675,612.40
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	92,246.10	505,563.46	103,960.40
管理费用	2,955,847.92	16,895,637.77	16,129,387.32
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	4,302,607.53	42,910,846.70	973,579.67
其中：利息支出	14,740,346.40	90,563,586.97	8,090,832.37
利息收入	-10,438,301.67	-47,676,918.44	-7,124,468.82
其他收益	5,790,732.56	26,615,541.16	57,637.72
投资收益(损失以“-”号填列)	25,307,776.49	122,794,487.60	138,447,184.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-4,021,254.21	-65,538,861.86	106,914,626.37
加：营业外收入	0.00	0.00	0.41
其中：政府补助	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	16,683.24	1,700.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-4,021,254.21	-65,555,545.10	106,912,926.78
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-4,021,254.21	-65,555,545.10	106,912,926.78
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润	-4,021,254.21	-65,555,545.10	106,912,926.78
(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他			
(4) 其他权益工具投资公允价值变动			
(5) 企业自身信用风险公允价值变动			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(5) 其他			
(6) 其他债权投资公允价值变动			
(7) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(8) 其他债权投资信用减值准备			
(9) 外币财务报表折算差额			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-4,021,254.21	-65,555,545.10	106,912,926.78
六、综合收益总额	-4,021,254.21	-65,555,545.10	106,912,926.78
归属于母公司股东的综合收益总额	-4,090,819.16	-65,625,110.05	106,912,926.78
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00	0.00
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
加：年初未分配利润		992,002,566.97	
八、可供分配的利润		926,377,456.92	
减：提取盈余公积		0.00	
向股东分配利润		0.00	
九、年末未分配利润		926,377,456.92	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表
单位：元

2023年6月

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

项目名称	本年累计数	上年同期累计数	项目名称	本年累计数	上年同期累计数
一、经营活动产生的现金流量			现金流量附表项目		
经营活动现金流入小计	436,385,968.87	501,541,877.59	1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,043,984.64	5,338,919.94	净利润	-65,555,545.10	106,912,926.78
收到的税费返还	0.00	3,982,339.84	加：计提的资产减值准备	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	360,341,984.03	492,220,617.81	信用资产减值损失	0.00	0.00
经营活动现金流出小计	646,706,514.38	826,944,756.98	使用权资产折旧	152,363,801.76	9,069,036.98
购买商品、接受劳务支付的现金	110,302,334.08	29,210,136.07	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	322,548.96	3,236,469.59
支付给职工以及为职工支付的现金	21,155,835.07	20,497,236.91	无形资产摊销	2,143,272.18	8,178,779.28
支付的各项税费	3,336,647.86	0.00	长期待摊费用摊销	676,017.76	542.66
支付其他与经营活动有关的现金	513,911,697.37	777,237,384.00	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：公允价值变动损失)	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-212,320,545.71	-325,402,879.39	固定资产报废损失	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流量：			公允价值变动损失	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	44,000,000.00	194,779,927.16	财务费用	75,491,928.02	6,702,987.52
收回投资收到的现金	23,800,000.00	0.00	投资损失(减：收益)	-122,794,487.60	-138,447,184.55
取得投资收益收到的现金	20,200,000.00	194,779,927.16	递延所得税资产减少	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	递延所得税负债增加	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金	0.00	0.00	存货的减少(减：增加)	-2,248,061.55	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	经营性应收项目的减少(减：增加)	-184,311,361.56	-212,084,370.74
投资活动现金流出小计	30,768,924.42	475,626,962.23	经营性应付项目的增加(减：减少)	-68,408,658.58	-106,963,580.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,768,924.42	423,626,962.23	其他	-212,320,545.71	-323,394,392.92
投资支付的现金	0.00	52,000,000.00	经营活动产生的现金流量净额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	债务转为资本	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	13,231,075.58	-280,847,035.07	一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：			融资租入固定资产	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	421,351,674.28	1,058,694,949.54	其他	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	0.00	569,870,000.00	3. 现金及现金等价物净增加情况：		
取得借款收到的现金	421,351,674.28	488,824,949.54	现金的期末余额	1,306.80	1,206.80
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	减：现金的期初余额	206.80	1,705.80
筹资活动现金流出小计	615,546,099.33	14,136,184.78	加：现金等价物的期末余额	1,651,418,263.15	884,790,168.63
偿还债务支付的现金	461,804,028.58	0.00	减：现金等价物的期初余额	2,044,703,258.33	446,480,819.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,474,322.21	6,464,208.14	现金及现金等价物净增加额	-393,283,895.18	438,308,850.30
支付其他与筹资活动有关的现金	123,267,748.54	7,671,976.64			
筹资活动产生的现金流量净额	-194,194,425.05	1,044,558,764.76			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	-393,283,895.18	438,308,850.30			
加：期初现金及现金等价物余额	2,044,703,465.13	446,482,525.13			
六、期末现金及现金等价物余额	1,651,419,569.95	884,791,375.43			

法定代表人： 林 林

主管会计工作负责人： 林 林

会计机构负责人： 林 林

所有者权益变动表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

2023年6月

2022年

单位：元

项目	2023年						2022年					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	6,373,200,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	144,696,792.02	992,002,566.97	5,200,000,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	124,696,254.31	905,191,047.27
加：会计政策变更							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,691,476.59	0.00
二、本年初余额	6,373,200,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	144,696,792.02	992,002,566.97	5,200,000,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	124,696,254.31	905,191,047.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-65,555,545.10	1,173,200,000.00	0.00	0.00	0.00	12,362,119.43	22,920,043.11
（一）综合收益综合				0.00	0.00	-65,555,545.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	129,285,482.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-65,555,545.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	129,285,482.25
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,173,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,173,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取盈余公积				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	6,373,200,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	144,696,792.02	926,447,021.87	6,373,200,000.00	52,153,417.37	0.00	0.00	144,696,792.02	992,002,566.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李永

李永

李永