

深圳市福田投资控股有限公司公司债券年度报告 (2023 年)

2024 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

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	11
七、公司业务及经营情况	11
第二节 公司信用类债券基本情况	16
一、公司债券基本信息	16
二、公司债券募集资金使用和整改情况	18
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	20
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	20
五、增信措施情况	20
六、中介机构情况	20
第三节 重大事项	22
一、审计情况	22
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	22
三、合并报表范围变化情况	22
四、资产情况	23
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	24
六、负债情况	25
七、重要子公司或参股公司情况	28
八、报告期内亏损情况	28
九、对外担保情况	28
十、重大未决诉讼情况	28
十一、绿色债券专项信息披露	28
十二、信息披露事务管理制度变更情况	29
第四节 向普通投资者披露的信息	30
第五节 财务报告	31
一、财务报表	31
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	53
第七节 备查文件	54
附件一、发行人财务报告	56

释义

释义项	指	释义内容
本报告	指	深圳市福田投资控股有限公司公司债券 2023 年年度报告
本公司/公司/福田投控	指	深圳市福田投资控股有限公司
控股股东/实际控制人/福田区国资局/区国资局	指	深圳市福田区国有资产监督管理局
金地集团	指	金地(集团)股份有限公司
董事	指	本公司董事
董事会	指	本公司董事会
监事	指	本公司监事
监事会	指	本公司监事会
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
《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》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳市福田投资控股有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
报告期末	指	2023 年末
元/万元/亿元	指	无特别说明，指人民币元/万元/亿元

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	深圳市福田投资控股有限公司
中文简称	福田投控
外文名称（如有）	Shenzhen Futian Investment Holdings Co., Ltd
外文名称缩写（如有）	FUTIAN INVESTMENT HOLDINGS
法定代表人	季彤
注册资本（万元）	402,600
实缴资本（万元）	402,600
注册地址	深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101
办公地址	深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101
邮政编码	518033
公司网址（如有）	http://www.ftid.com.cn/
电子信箱	fttk@ftid.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	胡翔群
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	职工董事、总经理助理、财务部部长
联系地址	深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101
电话	0755-82078758
传真	0755-82078758

电子信箱	liuyb@ftid.com.cn
------	-------------------

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

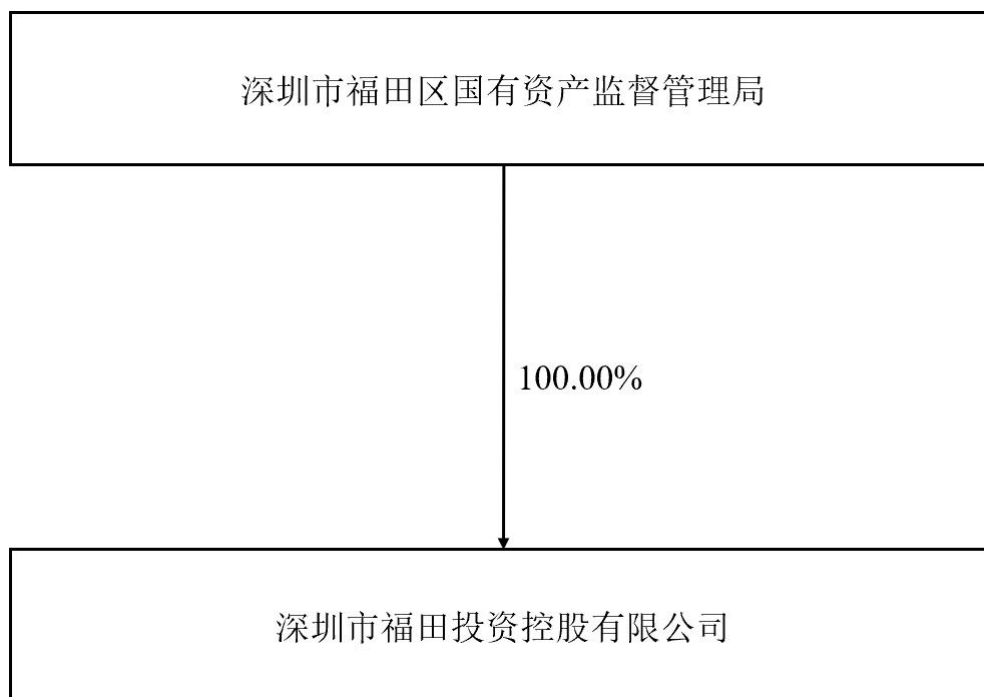
名称	深圳市福田区国有资产监督管理局
成立日期	—
注册资本（万元）	—
主要业务	根据深圳市福田区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，以及区政府相关规定履行出资人职责
资产规模（万元）	—
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	主要持有深圳市福田区地方国有企业股权，不存在受限情况

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市福田区国有资产监督管理局
成立日期	—
注册资本（万元）	—
主要业务	根据深圳市福田区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，以及区政府相关规定履行出资人职责
资产规模（万元）	—
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
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	主要持有深圳市福田区地方国有企业股权，不存在受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
季 彤	董事长	董事
卞雪梅	董事、总经理	董事
熊 琳	外部董事、财务总监	董事
刘国宏	外部董事	董事
董育坚	外部董事	董事
张巍松	外部董事	董事
胡翔群	职工董事、总经理助理、财务部 部长	董事
李 岚	职工监事	监事
张友琳	外部监事	监事
刘湘敏	外部监事	监事
丁 峰	副总经理	高级管理人员
曾 皓	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或聘任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
邱涛	高级管理人员	副总经理	离任	2023 年 05 月 11 日	否	
曾皓	高级管理人员	副总经理	就任	2023 年 05 月 11 日	否	
杨宇球	董事	董事	离任	2023 年 12 月 27 日	否	
丁峰	董事	董事	离任	2023 年 12 月 27 日	否	
郭维	董事	外部董事	离任	2023 年 12 月 27 日	否	
麦志愉	董事	外部董事、财务总监	离任	2023 年 12 月 27 日	否	
卞雪梅	董事	董事、总经理	就任	2023 年 12 月 27 日	否	
熊琳	董事	董事、财务总监	就任	2023 年 12 月 27 日	否	
刘国宏	董事	外部董事	就任	2023 年 12 月 27 日	否	
董育坚	董事	外部董事	就任	2023 年 12 月 27 日	否	
张巍松	董事	外部董事	就任	2023 年 12 月 27 日	否	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 45.45%。

五、公司独立性情况

（一）独立性

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，公司资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

公司独立开展经营活动，拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配；公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权，不存在公司资产及资金被股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立

公司设立董事会，董事会对出资人负责，出资人可以授权公司董事会行使出资人的部分职权，决定公司的重大事项。公司设立监事会，监事会对出资人负责。公司在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。公司总经理、其他高级管理人员和主要员工均在公司工作并领取报酬；人员方面，公司总经理和其他高管人员均属专职，未在公司股东单位任职，在公司领取薪酬。

3、机构独立

公司完善了各项规章制度，建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。

4、财务独立

公司设立了独立的财务管理部门，执行国家统一财务会计制度，建立了独立的会计核算体系和财务管理体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

5、业务经营独立

公司具有独立的企业法人资格，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）关联交易决策程序、决策机制和定价原则

公司根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 0 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 2,947.63 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

单位：万元

关联交易类型	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
应付股利	深圳市福田区国有资产监督管理局	680.00	680.00
应收账款	深圳赛格股份有限公司	47.47	47.47
应收账款	华视传媒集团有限公司	77.00	77.00
其他非流动负债	深圳赛格股份有限公司	900.00	900.00
其他非流动负债	深业置地有限公司	900.00	900.00
其他应付款	深圳赛格股份有限公司	0.59	0.59
应收账款	华视传媒集团有限公司	77.00	77.00
应付利息	深圳赛格股份有限公司	132.79	88.08
应付利息	深业置地有限公司	132.79	88.08
合计	—	2,947.63	2,858.21

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、经营范围

公司的经营范围包括：通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；产业园区及区属国有经营性物业运营管理；旧城改造项目及人才安居房投资建设；按照区国资委要求进行政策性和策略性投资；区国资委授权开展的其他业务。

2、主营业务情况及经营模式

公司主营业务板块包括体育场馆经营和物业出租运营，运营物业来自自有物业、政府授权物业。自有物业包括大型仓储、住宅、工业厂房、办公、商业用房等；政府授权物业包括福田体育公园等。

（1）体育场馆经营业务

公司的体育场馆经营业务具体由其子公司体育公司负责运营，体育公司下设 4 个体育场地，分别是福田体育公园（体育场馆部分）、莲花体育中心、黄木岗网球中心和香蜜体育中心，占地共计约 14 万平方米。根据《福田区政府物业授权使用证》，福田区政府将福田体育公园（体育场馆部分）、莲花体育中心、黄木岗网球中心和香蜜体育中心场地授权给公司子公司体育公司使用，无须支付租金成本，旨在推进福田区文体建设，提升居民生活质量。体育公司自行负责以上物业的日常管理、维修、维护、消防安全和生产安全工作。

体育公司采用“市场化运作兼顾公益”的运营模式，实行全面预算管理，自主经营，自负盈亏。收入主要来源包括体育运动项目收费以及承接大型活动收入，政府不再补贴，也不收取资产使用费，成本支出主要由人工成本、物业管理费、水电费、燃气费、场馆维修修缮费、日常经营费用等构成，利润按规定比例上缴公司本部。体育公司的运动收费项目包括游泳、网球、足球、篮球、羽毛球等，会员年龄分布较广，各个行业均有涉及；服务形式包括散客单次票、年卡、半年卡等、还提供各类体育项目培训服务及承接大型活动。

（2）物业租赁经营

除政府授权的体育场地外，公司的运营物业来源还包括自有物业，提供的服务涉及住宅、写字楼、商铺等综合物业服务，还包括园区仓储服务等。租户均按月缴纳租金，公司以现金或银行存款方式收取。

（3）投资业务

公司投资标的围绕政府的战略部署，一般长期持有，投资遵循以下基本原则：符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规、规章和规范性文件的规定；符合国家、地方的发展规划和产业政策，符合福田区区属国有经济布局和发展战略；符合公司主导产业和发展方向，原则上不得从事非主业投资；公司的主导产业和发展方向以公司章程或区财政局（国资局）的通知文件为准。

公司投资立项、项目初审等投资流程均严格按照《深圳市福田区区属企业国有资产监督管理办法》《深圳市福田区区属企业投资管理规定》的相关规定执行。针对项目的投后管理及评价工作，根据《深圳市福田区区属企业投资管理规定》及公司相关的管理细则进行评价和判断形成投后报告。针对投后评价中发现的项目管控问题，及时采取整改措施，防止项目出现风险；针对投后评价中发现的决策机制问题，及时调整完善内部管理制度，进一步提高决策的科学性；结合投后评价中总结的经验教训，作为指导后续投资项目论证和决策的重要参考并形成年度投后报告。每年董事会对所有投资项目的背景、可行

性研究论证、决策、准备、实施、运营结果和影响进行全面回顾和评价，总结经验教训，形成年度投资评价报告并向区国资局报备。

（4）城市更新及棚改业务

公司作为福田区城市更新和棚改项目的主要经营主体，具有较强的区域专营性。

1）城市更新业务

公司城市更新项目需要向政府交纳土地出让金，拆迁期间按季度支付业主临时安置费用。拆迁补偿方面，业主在《搬迁安置补偿协议》规定的产权置换标准内无需支付购买价款，超出面积部分须按优惠价或市场价（给予一定折扣）进行购买。

2）棚改业务

公司在建棚改项目建设资金主要来自区国资局注资、政府专项债资金及中央财政资金，区国资局先注资至公司本部，而后公司本部根据项目公司建设需要分次注资项目公司。政府专项债的发行主体是深圳市政府，由政府定期还本付息，同时项目公司按区财政下发的付款通知把利息本金交付财政。

3、公司所处行业地位及竞争优势

公司作为福田区国资局下属的重点国有投资控股企业，按照区政府相关要求，积极落实国家及区政府相关政策，承担重点项目及投资的落地实施，推动区域经济快速发展。目前的工作是按照区政府要求实施的棚改项目及城市更新的规划、建设以及相关配套设施的建设。公司的主要竞争优势表现在：

（1）区位优势明显

近年来，深圳市经济保持较高速增长，经济总量位居四大一线城市第三、广东省第一，经济实力很强，且持续得到国家政策支持，政治地位更加突出，未来发展空间广阔；依托区位和交通优势，公司所在的福田区经济保持较快增长，经济实力强，同时福田区制定了明确的产业中长期发展规划，未来增长动能较为充足；公司作为深圳市福田区重要的辖区城市改造和国有资产管理主体，从事福田区内的城市更新及棚户区改造、物业管理等业务，区域专营性很强，为企业未来的稳健发展奠定了良好的区位优势。

（2）强大的股东支持

公司为深圳市福田区国有资产管理局 100%持股，是福田区重要的辖区城市改造和国有资产管理主体，承担着福田区发展建设规划的重要角色。福田区作为深圳市核心中轴区域，市委市政府所在地，是全市的行政、金融、文化、商贸和国际交往中心，根据《福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035）》，福田区将立足已有发展优势，大力发展总部经济产业，巩固发展支柱产业，开拓发展跨界及新兴产业，提升发展战略支柱产业。在上述战略的实现上，公司将被赋予重要的政府产业投资及管理职能，在项目获取、项目运营、资金支持及资源协调等方面具有先天的优势；同时福田区国资局依托强大的财政收入，近年来通过增资等方式对公司给予强有力的资本支持，通过政府专项债等形式提供棚改资金来源，为公司积蓄了强大的资金实力及市场竞争力。未来随着公司棚改项目的不断拓展及产业投资的增加，其股东及相关各方将会给予更大的支持。

（3）商业资源整合能力

公司商业资源整合能力包括股东资源、商业合作伙伴资源等。股东方强大的资金实力、丰富的项目来源可为企业的发展提供稳定的支持。同时，可通过股东与深圳市属及各区属国有企业之间形成良好的关系及资源对接渠道。经过多年的综合发展，公司在棚改、园区运营、投资等方面积累了一批商业合作伙伴，形成了商业资源共享及共赢。

（4）优化的人力资源配置

公司管理层团队大多数具有高学历、高职称，经过多年的发展，现已积累了一批经验丰富、能力出众的专业管理人才，上述人才将为企业未来稳健发展提供强大支撑。

（5）健全的内部管理制度

公司作为国有独资企业，建立了完备的公司治理结构，同时在多年的经营管理中，结合业务发展及内部管理的实际情况不断优化管理结构，推进公司及各部门各项规章制度的体系化建设，规范公司内部业务流程和管理，控制企业经营过程中的风险，通过不断健全和完善管理制度确保企业的有序经营。现

阶段公司已建立起一套符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为公司的进一步发展奠定了坚实基础。

4、公司面临的主要竞争状况

(1) 产业园区运营服务

公司的主营业务涉及产业园运营服务，公司致力于对园区进行整体规划并吸引高科技产业集群入驻，为入驻企业提供物业及配套服务。尽管公司拥有丰富的园区运营经验，但受到市场需求多元化、市场竞争复杂化以及宏观经济环境变化的影响，随着深圳市龙华、龙岗、光明、宝安等其他各区不断推出优惠产业引导政策，吸引优质产业公司落户，企业选择性不断增加，产业园区招商引资的竞争状况日益激烈，同时受到部分区域办公物业供应过剩等情况，公司产业园区经营的难度也在逐步增加。

(2) 股权投资行业

股权投资行业竞争激烈，优质项目往往受到多个股权投资公司的竞投。激烈的市场竞争导致公司生存环境相对恶劣、项目投资成本趋于攀升，使公司面临较大的市场竞争风险。在股权投资市场活跃度增加的同时，机构间的竞争也日益加剧。一方面，合适的投资标的难以获取；另一方面，各地、各级政府纷纷成立引导基金或出台政策支持股权投资，“银行系”、“保险系”资金进入股权投资的限制也得以松绑，例如推行投贷联动业务、险资新政开闸等。此外，以上市公司为主导的战略投资者也介入资本市场参与股权投资以此获取长期战略利益及财务回报。同时，互联网、人工智能等新技术正在改变股权投资行业的传统运作模式。互联网技术大大提高了信息传递速度和透明度，人工智能将使投资经理充分利用大数据进行项目评估、筛选，提高了效率和判断的准确性，避免道德风险，或将颠覆或重塑股权投资行业发展。

5、公司未来业务发展目标

公司积极响应福田区委区政府战略部署，服务城区发展需要，打造集“城市建设投资开发平台+国资辅助履职平台”于一体的综合型投资公司，兼顾园区运营、城市建设开发、产业楼宇筹集，并提供多元化配套公共服务。同时紧抓基层党建、制度改革、人力资源、安全生产等内部建设，在福田辖区经济发展、社会建设、民生保障等方面发挥着越来越重要的作用。公司将继续勇当主力军推动城市更新，高效稳妥推进大片区综合整治和危旧片区改造，高效有序释放高质量发展空间；继续强化筑巢引凤，提供高质量楼宇空间管理服务；继续发展战略投资职能，以战略投资聚集一流资源，助力重大战略平台建设运营；继续建设多层次、多元化的综合服务平台，提质运营体育场馆等公共文化设施，完善都市型公共服务体系。公司将继续弘扬“务实、创新、专业、发展”的企业精神，坚持“诚为本、信为根”的企业核心价值观，肩负“为福田创造价值、为股东创造效益、为员工创造机会、为社会承担责任”的企业使命，力争成为受人尊敬和最具社会责任的领先型投资企业。

报告期内，公司经营情况及业务模式未发生重大变化，未发生对偿债能力产生重大影响的事件。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：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 (%)
主营业务	1,913,749,840.82	666.76 %	99.23%	1,483,223,496.17	828.49 %	99.2%	22.5%	-37.49%	99.36%

其他业务	14,785,087.26	54.66%	0.77%	12,003,781.84	70.73%	0.8%	18.81%	-28.9%	0.64%
合计	1,928,534,928.08	644.18%	100%	1,495,227,278.01	796.54%	100%	22.47%	-36.96%	100%

主要产品或服务经营情况说明

公司主营业务板块包括物业租赁、场馆经营及商品销售（城市更新及旧改）业务，本期主营业务收入同比增加 666.76%，成本同比增加 828.49%，毛利率同比下降 37.49%，主要系公司商品销售（城市更新及旧改）业务中的福投控大厦（回迁房）完成建设工作，按会计准则的相关规定，部分物业视同销售确认已交付房产的收入及成本，对原毛利率较高的物业租赁业务及场馆经营业务在综合毛利率上造成影响所致。其他业务收入同比增加 54.66%，成本同比增加 70.73%，毛利率同比下降 28.90%，主要系公司本期成立物业服务子公司承接福投控大厦及华富村的物业管理工作，处于前期投入阶段，成本支付较多所致。

其中，福投控大厦（回迁房）项目情况如下：

福投控大厦（回迁房）项目位于深圳市福田区中心区，东近皇岗路，南近深南路，西依福彩街，北近福中路，依托福田中心区完善齐全的配套设施和华强北商圈的辐射力，通过综合体自身多业态的配套，同时满足福田中心区住宅、办公、配套商业的需求，以产品本身质量和性价比高吸引更多置业者。

该项目总规划计容建筑面积为 7.63 万平方米，其中商业及办公 2.89 万平方米，住宅 3.72 万平方米（含保障性住房 0.86 万平方米），公共配套设施 0.89 万平方米。该项目建设资金主要来自财政注资和银行借款，按人才房移交政府、部分回迁面积业主增购、部分住宅销售、商业办公出租测算，项目预计将产生收入 50.19 亿元。

2023 年度福投控大厦（回迁房）项目部分物业视同销售会计处理依据：该业务性质为以回迁房屋换取土地使用权，适用企业会计准则第 7 号-非货币资产交换。依据准则相关规定，应以换出的回迁房屋公允价值（市场评估价）为计量基础，确认换入土地使用权的价值。同时根据第八条规定，对于换出资产，应当在终止确认时，将换出资产的公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。

福投控大厦（回迁房）项目收入成本情况：福投控大厦（回迁房）部分物业视同销售后，2023 年度确认收入 16.52 亿元，确认成本 8.61 亿元，毛利润 7.91 亿元。

2. 合并报表范围新增业务情况

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

3. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 福控 01
债券代码	148003
债券名称	深圳市福田投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）
发行日	2022 年 07 月 22 日
起息日	2022 年 07 月 27 日
最近回售日	2025 年 07 月 27 日
到期日	2027 年 07 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.8
还本付息方式	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	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、万和证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、匹配成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 福控 01
债券代码	148616
债券名称	深圳市福田投资控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2024 年 02 月 28 日
起息日	2024 年 03 月 01 日
最近回售日	2027 年 03 月 01 日
到期日	2029 年 03 月 01 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.5
还本付息方式	按年付息
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、万和证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 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： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 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 福控 01
债券代码	148003
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	募集资金不超过 7 亿元用于偿还公司有息债务，不超过 3 亿元用于补充日常生产经营周转所需流动资金
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还借款及补充营运资金（含支付物业费等）
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☒是 ☐否 “22 福控 01”分别在广东华兴银行股份有限公司深圳分行、中信银行股份有限公司深圳香林支行和中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行设立募集资金专项账户，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 福控 01
债券代码	148616
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	偿还有息负债和补充流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	0
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	不适用
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	10
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☒是 ☐否 “24 福控 01”分别在中信银行股份有限公司深圳香林支行、平安银行股份有限公司深圳分行营业部和招商银行股份有限公司深圳分行营业部设立募集资金专项账户，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 A 座 3310 室
签字会计师姓名	杨小磊、叶敏

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	24 福控 01、22 福控 01
债券代码	148616、148003
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
受托管理人/债权代理人联系人	何牧野、周力、禹剑慈、吴泽楷、李道明
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81981642

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	24 福控 01、22 福控 01
债券代码	148616、148003
评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

上会会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师杨小磊、叶敏签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

①公司自 2023 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定。

公司自 2023 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

②公司自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	报告期末公司持股比例（%）	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
深圳市福嘉建设开发有限公司	20,000	100,202.52	20,000	0	100%	新设	无重大影响

深圳市福睿金地智慧服务有限公司	300	1,484.1	241.49	935.49	55%	新设	无重大影响
-----------------	-----	---------	--------	--------	-----	----	-------

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
货币资金	现金、银行存款等
其他权益工具投资	主要为发行人股权投资，具体项目包括金地(集团)股份有限公司、深圳市创新投资集团有限公司、深圳深港科技创新合作区发展有限公司等。
投资性房地产	主要为发行人自有在租物业，具体包括深业上城、锦锋大厦等
在建工程	主要包括发行在建的城市更新及棚户区旧改项目，主要包括华富村老旧住宅区改造项目、福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	293,259.78	10.56%	211,162.03	38.88%
其他应收款	12,619.17	0.45%	4,248.96	196.99%
存货	168,452.72	6.07%	16.81	1,002,043.12%
其他流动资产	37,653.44	1.36%	13,386.09	181.29%
其他权益工具投资	297,849.74	10.73%	475,099.24	-37.31%
投资性房地产	825,112.92	29.72%	512,023.94	61.15%

固定资产	6,396.13	0.23%	4,704.43	35.96%
其他非流动资产	45,781.91	1.65%	22,572.08	102.83%

发生变动的原因：

1. 货币资金较年初增加 82,097.75 万元，增幅 38.88%，主要系公司报告期内融资规模上升所致。
2. 其他应收款较年初增加 8,370.21 万元，增幅 196.99%，主要系公司向深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司支付股权收购定金所致。
3. 存货较年初增加 168,435.91 万元，增幅 1,002,043.12%，主要系棚改项目完工待售所致。
4. 其他流动资产较年初增加 24,267.35 万元，增幅 181.29%，主要系待抵扣增值税额增加所致。
5. 其他权益工具投资较年初减少 177,249.50 万元，降幅 37.31%，主要系持有的金地集团上市股票价格下降所致。
6. 投资性房地产较年初增加 313,088.98 万元，增幅 61.15%，主要系公司本部收到区物业管理中心无偿划转深业上城（南区）二期物业所致。
7. 固定资产较年初增加 1,691.70 万元，增幅 35.96%，主要系原在建工程福田区委大院光储充一体化停车场节能降碳改造 EMC 项目达到预定可使用状态转入所致。
8. 其他非流动资产较年初增加 23,209.83 万元，增幅 102.83%，主要系公司预付金地集团股权收购款项所致。

（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	293,259.78	761.13		0.26%
投资性房地产	825,112.92	93,857.53		11.38%
合计	1,118,372.7	94,618.66	——	——

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 0 万元，报告期内，非经营性往来占

款和资金拆借新增 0 万，回收 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 0 万元，占报告期末公司净资产比例为 0% ，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 233,797.66 万元和 387,052.12 万元，报告期内有息债务余额同比变动 65.55%。

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		2,000	32,000	163,052.12	197,052.12	50.91%
公司信用类 债券				100,000	100,000	25.84%
非银行金融 机构贷款		50,000			50,000	12.92%
其他有息债务		40,000			40,000	10.33%

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 100,000 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 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 578,597.66 万元 和 789,442.82 万元，报告期内有息债务余额同比变动 36.44%。

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		2,000	32,000	163,052.12	197,052.12	24.96%
公司信用类 债券				100,000	100,000	12.67%
非银行金融 机构贷款		50,000			50,000	6.33%
其他有息债 务		40,000		402,390.7	442,390.7	56.04%

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 100,000 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 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

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

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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

（三） 负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	150,247.92	12.44%	92,386	62.63%
合同负债	138,320.76	11.46%	727.09	18,923.89%
应付职工薪酬	2,565.35	0.21%	1,965.35	30.53%
应交税费	9,980.27	0.83%	1,156.62	762.89%
其他应付款	56,831.87	4.71%	18,163.7	212.89%
其他流动负债	10,454.03	0.87%	43.63	23,863.18%
长期借款	134,272.7	11.12%	101,052.12	32.87%
递延所得税负债	46,857.14	3.88%	95,078.61	-50.72%

发生变动的原因：

1、应付账款较年初增加 57,861.92 万元，增幅为 62.63%，主要系项目建设工作持续推进所致。

2、合同负债较年初增加 137,593.67 万元，增幅为 18,923.89%，主要系公司收到预收购房款增加所致。

3、应付职工薪酬较年初增加 600 万元，增幅为 30.53%，主要系业务经营需要，应付职工短期薪酬所致。

4、应交税费较年初增加 8,823.65 万元，增幅为 762.89%，主要系业务经营需要产生的税费增加所致。

5、其他应付款较年初增加 38,668.17 万元，增幅为 212.89%，主要系新增其他区属企业往来款所致。

6、其他流动负债较年初增加 10,410.4 万元，增幅为 23,863.18%，主要系待转销项税增加所致。

7、长期借款较年初增加 33,220.58 万元，增幅为 32.87%，主要系公司银行借款增加所致。

8、递延所得税负债较年初减少 48,221.47 万元，降幅为 50.72%，主要系本报告期内其他权益工具投资公允价值变动导致的递延所得税负债减少所致。

（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：元 币种：人民币

公司名称	深圳市福田福安有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	公司业务包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务等，报告期内各项业务正常开展。	
	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	1,752,817,571.79	0
主营业务利润	332,073,876.74	0
净资产	1,248,482,893.56	1,000,000,000
总资产	2,824,371,958.9	1,440,360,096.74

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

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 0 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 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

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

十、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

不适用

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

不适用

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2022 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告、2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,932,597,828.42	2,111,620,321.05
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	68,005,710.63	54,152,264.75
应收款项融资		
预付款项	553,264.72	529,799.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	126,191,654.78	42,489,640.79
其中：应收利息	0	2,896,649.97

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,684,527,230.39	168,092.48
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	376,534,426.39	133,860,926.05
流动资产合计	5,188,410,115.33	2,342,821,044.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,377,498.83	0
其他权益工具投资	2,978,497,419.6	4,750,992,413.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,251,129,200.02	5,120,239,443.8
固定资产	63,961,331.25	47,044,282.85
在建工程	10,805,214,468.93	9,513,650,866.09
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	434,080.66	520,603.91
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	4,010,702.22	5,657,793.72
递延所得税资产	6,038,727.75	6,858,065.39
其他非流动资产	457,819,118.05	225,720,799.13
非流动资产合计	22,573,482,547.31	19,670,684,268.58
资产总计	27,761,892,662.64	22,013,505,313.35
流动负债：		
短期借款	800,458,333.33	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,502,479,220.56	923,860,043.57
预收款项	714,451.71	927,784.79
合同负债	1,383,207,612.68	7,270,899.58
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	25,653,484.21	19,653,523.62
应交税费	99,802,690.86	11,566,158.9
其他应付款	568,318,670.04	181,636,953.98
其中：应付利息	2,655,800	1,761,550

应付股利	6,800,000	6,800,000
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	399,466,209.52	370,586,189.42
其他流动负债	104,540,325.27	436,253.98
流动负债合计	4,884,640,998.18	1,515,937,807.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,342,726,976.15	1,010,521,187.78
应付债券	999,555,690.88	999,272,671.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,023,907,000	3,430,000,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	335,709,697.36	324,703,046.04
递延所得税负债	468,571,364.96	950,786,110.24
其他非流动负债	18,000,000	18,000,000
非流动负债合计	7,188,470,729.35	6,733,283,016.02
负债合计	12,073,111,727.53	8,249,220,823.86
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000	4,007,594,956.78

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,390,666,158.28	5,120,829,361.48
减：库存股		
其他综合收益	797,818,559.71	2,350,314,805.3
专项储备		
盈余公积	314,269,082.25	314,002,056.72
一般风险准备		
未分配利润	2,162,797,951.91	1,974,548,780.47
归属于母公司所有者权益合计	15,691,551,752.15	13,767,289,960.75
少数股东权益	-2,770,817.04	-3,005,471.26
所有者权益合计	15,688,780,935.11	13,764,284,489.49
负债和所有者权益总计	27,761,892,662.64	22,013,505,313.35

法定代表人：季彤主管会计工作负责人：曾皓会计机构负责人：胡翔群

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	617,296,829.18	368,788,151.8
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	504,971.37	578,719.61

应收款项融资		
预付款项	42,083.19	21,279.24
其他应收款	62,784,781.98	6,994,293.33
其中：应收利息	0	413,185.53
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	209,310,078.36	50,695,099.5
流动资产合计	889,938,744.08	427,077,543.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,311,871,270.81	506,248,577.64
长期股权投资	9,727,775,303.57	9,721,397,804.74
其他权益工具投资	2,978,497,419.6	4,750,992,413.69
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,645,843,600.02	1,511,154,000
固定资产	3,052,559.84	2,681,217.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	141,384.6	18,666.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,294,642.1	2,040,746.23
递延所得税资产	4,788,018.78	4,788,018.78
其他非流动资产	314,061,776.72	49,405,776.72
非流动资产合计	18,987,325,976.04	16,548,727,222.12
资产总计	19,877,264,720.12	16,975,804,765.6
流动负债：		
短期借款	800,458,333.33	0
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	49,534,236.47	0
预收款项	169,493.04	76,938.26
合同负债		
应付职工薪酬	11,940,245.31	8,427,350.48
应交税费	1,639,283.22	376,698.24
其他应付款	667,325,250.25	137,354,853.77
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	342,266,999.46	340,392,307.01
其他流动负债		

流动负债合计	1,873,333,841.08	486,628,147.76
非流动负债：		
长期借款	1,342,726,976.15	1,010,521,187.78
应付债券	999,555,690.88	999,272,671.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	382,745,189.75	866,573,410.1
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,725,027,856.78	2,876,367,269.84
负债合计	4,598,361,697.86	3,362,995,417.6
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000	4,007,594,956.78
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,391,613,832.97	5,121,777,036.17
减：库存股		
其他综合收益	797,818,559.71	2,350,314,805.3
专项储备		

盈余公积	314,269,082.25	314,002,056.72
未分配利润	1,749,201,547.33	1,819,120,493.03
所有者权益合计	15,278,903,022.26	13,612,809,348
负债和所有者权益总计	19,877,264,720.12	16,975,804,765.6

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,928,534,928.08	259,149,702.19
其中：营业收入	1,928,534,928.08	259,149,702.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,649,670,323.02	269,934,440.92
其中：营业成本	1,495,227,278.01	166,776,658.83
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	20,253,612	7,786,459.23
销售费用		

管理费用	59,529,513.16	44,460,672.09
研发费用		
财务费用	74,659,919.85	50,910,650.77
其中：利息费用	82,409,327.31	67,464,508.99
利息收入	7,977,051.72	16,686,120.12
加：其他收益	115,535.34	2,719,623.55
投资收益（损失以“-”号填列）	79,169,659.26	245,801,310.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,377,498.83	-102,649.64
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）	2,242,380.41	13,872,122.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-150,479.3	498,752.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	477,274.56	-191,098.07
三、营业利润（亏损以“-”号	360,718,975.33	251,915,972.12

填列)		
加：营业外收入	25,713,482.49	27,860,024.26
减：营业外支出	1,047,782.4	482,936.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	385,384,675.42	279,293,059.96
减：所得税费用	125,661,648.75	38,364,644.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	259,723,026.67	240,928,415.64
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	259,723,026.67	240,928,415.64
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	260,838,372.45	241,073,918.28
2. 少数股东损益	-1,115,345.78	-145,502.64
六、其他综合收益的税后净额	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
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	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,292,773,218.92	-494,736,134.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,291,657,873.14	-494,590,632.13

归属于少数股东的综合收益总额	-1,115,345.78	-145,502.64
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：季彤主管会计工作负责人：曾皓会计机构负责人：胡翔群

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	59,374,677.14	14,285,121.12
减：营业成本	9,157,924.73	4,027,792.99
税金及附加	14,729,880.5	3,425,589.15
销售费用		
管理费用	43,323,265.21	34,440,796.83
研发费用		
财务费用	65,527,702.67	45,252,959.82
其中：利息费用	81,515,077.31	66,536,513.71
利息收入	16,008,213.43	21,291,786.08
加：其他收益	0	78,804.25
投资收益（损失以“-”号填列）	79,169,659.26	260,699,998.12
其中：对联营企业和合	1,377,498.83	-102,649.64

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）	6,042,224.21	17,934,622.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,847,787.5	205,851,407.27
加：营业外收入	25,534,254.82	27,483,357.46
减：营业外支出	1,041,258.86	482,748.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,340,783.46	232,852,016.31
减：所得税费用	33,670,528.15	23,707,471.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,670,255.31	209,144,544.84
（一）持续经营净利润（净亏	2,670,255.31	209,144,544.84

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	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
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	-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
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	-1,549,825,990.28	-526,520,005.57
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	309,543,062.2	231,709,394.35
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,691,726.19	5,754,893.04
收到其他与经营活动有关的现金	370,979,478.96	93,602,132.62
经营活动现金流入小计	682,214,267.35	331,066,420.01
购买商品、接受劳务支付的现金	184,463,642.24	105,841,657.26
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	62,555,640.85	55,153,237.2
支付的各项税费	31,175,540.51	40,152,166.29
支付其他与经营活动有关的现金	81,484,517.68	18,313,403.25

经营活动现金流出小计	359,679,341.28	219,460,464
经营活动产生的现金流量净额	322,534,926.07	111,605,956.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	86,180,213.08	0
取得投资收益收到的现金	77,728,433.41	245,903,959.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	542,957.22	850,590
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,942,266,115.7	0
投资活动现金流入小计	3,106,717,719.41	246,754,549.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,618,332,990.88	3,460,887,233.16
投资支付的现金	632,109,473.38	174,809,280.14
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	634,216,822.61
支付其他与投资活动有关的现金	34,373,334.72	0
投资活动现金流出小计	4,284,815,798.98	4,269,913,335.91
投资活动产生的现金流量净额	-1,178,098,079.57	-4,023,158,786.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,350,000	1,160,000,000
其中：子公司吸收少数股东投	1,350,000	0

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,533,046,331.26	1,387,468,396.02
收到其他与筹资活动有关的现金	991,907,000	5,000,000
发行债券收到的现金		2,080,000,000
筹资活动现金流入小计	2,526,303,331.26	4,632,468,396.02
偿还债务支付的现金	395,501,704.11	830,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,254,690.06	117,213,902.63
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	0	376,237,170.71
筹资活动现金流出小计	564,756,394.17	1,323,451,073.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,961,546,937.09	3,309,017,322.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	134.95	-2,743.32
五、现金及现金等价物净增加额	1,105,983,918.54	-602,538,250.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,819,002,603.93	2,421,540,854.71
六、期末现金及现金等价物余额	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	64,458,059.63	14,531,109.28
收到的税费返还	0	4,783,779.73
收到其他与经营活动有关的现金	166,212,740.09	41,107,838.89
经营活动现金流入小计	230,670,799.72	60,422,727.9
购买商品、接受劳务支付的现金	7,749,179.82	2,487,130.12
支付给职工以及为职工支付的现金	25,082,857.1	21,735,852.06
支付的各项税费	14,406,505.18	3,858,793.92
支付其他与经营活动有关的现金	18,901,919.28	10,955,624.88
经营活动现金流出小计	66,140,461.38	39,037,400.98
经营活动产生的现金流量净额	164,530,338.34	21,385,326.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	86,180,213.08	0
取得投资收益收到的现金	77,728,433.41	260,802,647.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	163,908,646.49	260,802,647.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,227,570.13	1,123,447,756.88
投资支付的现金	632,109,473.38	1,972,063,398.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	34,373,334.72	0
投资活动现金流出小计	668,710,378.23	3,095,511,155.41
投资活动产生的现金流量净额	-504,801,731.74	-2,834,708,507.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	1,160,000,000
取得借款收到的现金	1,533,046,331.26	1,387,468,396.02
收到其他与筹资活动有关的现金	841,000,000	88,546,606.67
发行债券收到的现金	0	1,000,000,000
筹资活动现金流入小计	2,374,046,331.26	3,636,015,002.69
偿还债务支付的现金	395,501,704.11	830,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	169,254,690.06	117,213,902.63
支付其他与筹资活动有关的现金	1,217,510,001.26	547,985,566.73
筹资活动现金流出小计	1,782,266,395.43	1,495,199,469.36
筹资活动产生的现金流量净额	591,779,935.83	2,140,815,533.33

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	134.95	-2,743.32
五、现金及现金等价物净增加额	251,508,677.38	-672,510,390.72
加：期初现金及现金等价物余额	365,788,151.8	1,038,298,542.52
六、期末现金及现金等价物余额	617,296,829.18	365,788,151.8

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市福田投资控股有限公司办公场所
具体地址	深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）T2 栋 2101
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市福田投资控股有限公司公司债券年度报告(2023 年)》盖章页)



深圳市福田投资控股有限公司

2024 年 04 月 30 日

附件一、发行人财务报告

深圳市福田投资控股有限公司

审计报告

上会师报字(2024)第 3089 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2024)第 3089 号

深圳市福田投资控股有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市福田投资控股有限公司(以下简称“福田投控”)财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表、合并及公司资产减值准备情况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，公允反映了福田投控 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

收入的确认

（1）事项描述

如财务报表附注四、21 及附注六、35 所述，福田投控 2023 年度营业收入为 1,928,534,928.08 元人民币。

由于收入是福田投控的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定经营目标或期望而操纵收入确认时点的风险，我们将福田投控收入的确认识别为关键审计事项。

（2）审计应对

我们执行的主要审计程序如下：

① 了解和评价以及测试管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

② 选取样本检查销售合同，了解主要合同条款或条件，识别与商品控制权转移相关的合同条款与条件，评价收入确认方法是否符合企业会计准则的要求；

③ 对营业收入及毛利率情况执行分析程序，包括月度收入波动分析，主要业务本期收入及毛利率与上期比较分析等分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

④ 根据收入确认明细，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括房屋租赁合同、收房确认书、销售发票、房屋评估报告、银行回单等；

⑤ 对销售收入执行截止测试，选取资产负债表日前后交易的收入明细账样本，核对至租房合同、收房确认书、房屋评估报告、银行回单等；选取资产负债表日前后交易的租房合同、收房确认书、房屋评估报告、银行回单等，与销售收入明细账进行核对，以核实是否存在销售收入异常或重大跨期的情形；

⑥ 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、管理层和治理层对财务报表的责任

福田投控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，管理层负责评估福田投控的持续经营能力，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福田投控、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福田投控的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对福田投控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福田投控不能持续经营。

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

6、就福田投控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。

上海会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 上海

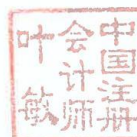
中国注册会计师

杨小虎



中国注册会计师

叶敏



二〇二四年四月二十日

合并资产负债表

2023年12月31日

会企01表

货币单位：人民币元

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	六、1	2,932,597,828.42	2,111,620,321.05	短期借款	六、18	800,458,333.33	
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	六、2	68,005,710.63	54,152,264.75	应付账款	六、17	1,502,479,220.56	923,860,043.57
应收款项融资				预收款项	六、18	714,451.71	927,784.79
预付款项	六、3	553,264.72	529,799.65	合同负债	六、19	1,383,207,612.68	7,270,899.58
其他应收款	六、4	126,191,654.78	42,489,640.79	应付职工薪酬	六、20	25,653,484.21	19,653,523.62
其中：应收利息			2,896,649.97	应交税费	六、21	99,802,690.86	11,566,158.90
应收股利				其他应付款	六、22	568,318,670.04	181,636,953.98
存货	六、5	1,684,527,230.39	168,092.48	其中：应付利息		2,655,000.00	1,761,550.00
合同资产				应付股利		6,800,000.00	6,800,000.00
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	六、23	399,466,209.52	370,586,189.42
其他流动资产	六、6	376,534,426.39	133,860,926.05	其他流动负债	六、24	104,540,325.27	436,253.98
流动资产合计		5,188,410,115.33	2,342,821,044.77	流动负债合计		4,884,640,998.18	1,515,937,807.84
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	六、25	1,342,726,976.15	1,010,521,187.78
其他债权投资				应付债券	六、26	999,555,690.88	999,272,671.96
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	六、7	6,377,498.83		永续债			
其他权益工具投资	六、8	2,978,497,419.60	4,750,992,413.69	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款	六、27	4,023,907,000.00	3,430,000,000.00
投资性房地产	六、9	8,251,129,200.02	5,120,239,443.80	长期应付职工薪酬			
固定资产	六、10	63,961,331.25	47,044,282.85	预计负债			
在建工程	六、11	10,805,214,468.93	9,513,650,866.09	递延收益	六、28	335,709,697.36	324,703,046.04
生产性生物资产				递延所得税负债	六、14	468,571,364.96	950,786,110.24
油气资产				其他非流动负债	六、29	18,000,000.00	18,000,000.00
使用权资产				非流动负债合计		7,188,470,729.35	6,733,283,016.02
无形资产	六、12	434,080.66	520,603.91	负债合计		12,073,111,727.53	8,249,220,823.86
开发支出							
商誉				所有者权益（或股东权益）：			
长期待摊费用	六、13	4,010,702.22	5,657,793.72	实收资本（或股本）	六、30	4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
递延所得税资产	六、14	6,038,727.75	6,838,065.39	其他权益工具			
其他非流动资产	六、15	457,819,118.05	225,720,799.13	其中：优先股			
非流动资产合计		22,573,482,547.31	19,670,684,268.58	永续债			
				资本公积	六、31	8,390,666,158.28	5,120,829,361.48
				减：库存股			
				其他综合收益	六、32	797,818,559.71	2,350,314,805.30
				专项储备			
				盈余公积	六、33	314,269,082.25	314,002,086.72
				未分配利润	六、34	2,162,797,951.91	1,974,548,780.47
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,691,551,752.15	13,767,289,960.75
				少数股东权益		-2,770,817.04	-3,005,471.26
				所有者权益（或股东权益）合计		15,688,780,935.11	13,764,284,489.49
资产总计		27,761,892,662.64	22,013,505,313.35	负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,761,892,662.64	22,013,505,313.35

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

合并利润表

2023年度

会企02表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		1,928,534,928.08	259,149,702.19	(二) 按所有权归属分类			
其中：营业收入	六、35	1,928,534,928.08	259,149,702.19	1、归属于母公司所有者(或股东)的净利润		260,838,372.45	241,073,918.28
二、营业总成本		1,649,670,323.02	269,934,440.92	2、少数股东损益		-1,115,345.78	-145,502.64
其中：营业成本	六、36	1,495,227,278.01	166,776,658.83	六、其他综合收益的税后净额		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
税金及附加	六、38	20,253,612.00	7,786,459.23	(一) 归属母公司所有者(或股东)的其他综合收益的税后净额		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
销售费用				1、不能重分类进损益的其他综合收益		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
管理费用	六、37	59,529,513.16	44,460,672.09	(1) 重新计量设定受益计划变动额			
研发费用				(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
财务费用	六、38	74,659,919.85	50,910,650.77	(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
其中：利息费用		82,409,327.31	67,464,508.99	(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
利息收入		7,977,051.72	16,686,120.12	(5) 其他			
加：其他收益	六、39	115,535.34	2,719,623.55	2、将重分类进损益的其他综合收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	六、40	79,169,659.26	245,801,310.12	(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,377,498.83	-102,649.64	(2) 其他债权投资公允价值变动			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				(4) 其他债权投资信用减值准备			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、41	2,242,380.41	13,872,122.57	(5) 现金流量套期储备			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、42	-150,479.30	498,752.68	(6) 外币财务报表折算差额			
资产减值损失(损失以“-”号填列)				(7) 其他			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、43	477,274.56	-191,098.07	(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		360,718,975.33	251,915,972.12	七、综合收益总额		-1,292,773,218.92	-494,736,134.77
加：营业外收入	六、44	25,713,482.49	27,860,024.26	(一) 归属于母公司所有者(或股东)的综合收益总额		-1,291,657,873.14	-494,590,632.13
减：营业外支出	六、45	1,047,782.40	482,936.42	(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,115,345.78	-145,502.64
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		385,384,675.42	279,293,059.96	八、每股收益：			
减：所得税费用	六、46	125,661,648.75	38,364,644.32	(一) 基本每股收益(元/股)			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		259,723,026.67	240,928,415.64	(二) 稀释每股收益(元/股)			
(一) 按经营持续性分类							
1、持续经营净利润		259,723,026.67	240,928,415.64				
2、终止经营净利润							

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

合并现金流量表

2023年度

会企03表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		309,543,062.20	231,709,394.35	吸收投资收到的现金		1,350,000.00	1,160,000,000.00
收到的税费返还		1,691,726.19	5,754,893.04	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,350,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		370,979,478.96	93,602,132.62	取得借款收到的现金		1,333,046,331.26	1,387,468,396.02
经营活动现金流入小计		682,214,267.35	331,066,420.01	发行债券收到的现金			2,080,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		184,463,642.24	105,841,657.26	收到其他与筹资活动有关的现金		991,907,000.00	5,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		62,555,640.85	55,153,237.20	筹资活动现金流入小计		2,526,303,331.26	4,632,468,396.02
支付的各项税费		31,175,540.51	40,152,166.29	偿还债务支付的现金		395,501,704.11	830,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		81,484,517.68	18,313,403.25	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		169,254,690.06	117,213,902.63
经营活动现金流出小计		359,679,341.28	219,460,464.00	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
经营活动产生的现金流量净额		322,534,926.07	111,605,956.01	支付其他与筹资活动有关的现金			376,237,170.71
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		564,756,394.17	1,323,451,073.34
收回投资收到的现金		86,180,213.08		筹资活动产生的现金流量净额		1,961,546,937.09	3,309,017,322.68
取得投资收益收到的现金		77,728,433.41	245,903,959.76	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		134.95	-2,743.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		542,957.22	850,590.00	五、现金及现金等价物净增加额		1,105,983,918.54	-602,538,250.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				加：期初现金及现金等价物余额		1,819,002,603.93	2,421,540,854.71
收到其他与投资活动有关的现金		2,942,266,115.70		六、期末现金及现金等价物余额		2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
投资活动现金流入小计		3,106,717,719.41	246,754,549.76				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,618,332,990.88	3,460,887,233.16				
投资支付的现金		632,109,473.38	174,809,280.14				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			634,216,822.61				
支付其他与投资活动有关的现金		34,373,334.72					
投资活动现金流出小计		4,284,815,798.98	4,269,913,335.91				
投资活动产生的现金流量净额		-1,178,098,079.57	-4,023,158,786.15				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

合并所有者权益变动表

2023年度

会企04表

货币单位：人民币元

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

项目	2023年度												少数股东权益	所有者权益（或股东权益）合计
	归属于母公司所有者权益（或股本）权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	4,007,594,956.78				5,120,829,361.48		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,974,548,780.47		13,767,289,960.75	-3,005,471.26	13,764,284,489.49
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	4,007,594,956.78				5,120,829,361.48		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,974,548,780.47		13,767,289,960.75	-3,005,471.26	13,764,284,489.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	18,405,043.22				3,269,836,796.80		-1,552,496,245.59		267,025.53	188,249,171.44		1,924,261,791.40	234,654.22	1,924,496,445.62
（一）综合收益总额							-1,552,496,245.59			269,838,372.45		-1,281,657,873.14	-1,115,345.78	-1,282,773,218.92
（二）所有者（或股东）投入和减少资本					3,288,341,840.02							3,288,341,840.02	1,350,000.00	3,289,591,840.02
1、所有者（或股东）投入的普通股					3,288,341,840.02							3,288,341,840.02	1,350,000.00	3,289,591,840.02
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额														
4、其他														
（三）利润分配									267,025.53	-72,322,175.01		-72,322,175.48		-72,322,175.48
1、提取盈余公积									267,025.53	-67,025.53				
2、对所有者（或股东）的分配										-72,322,175.48		-72,322,175.48		-72,322,175.48
4、其他														
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转	18,405,043.22				-18,405,043.22									
1、资本公积转增资本（或股本）	18,405,043.22				-18,405,043.22									
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	4,025,999,999.00				8,390,666,158.28		797,818,559.71		314,269,082.25	2,162,797,951.91		15,691,551,782.15	-2,770,817.04	15,688,780,965.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

合并所有者权益变动表(续)

2023年度

会企04表

货币单位：人民币元

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

项目	2022年度														少数股东权益	所有者权益(或股东权益)合计
	归属于母公司所有者权益(或股本)权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计				
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	4,007,594,956.78				3,960,829,361.48		3,085,979,355.71		270,331,829.86	1,354,346,348.99		12,678,981,752.82	-3,859,968.62	12,676,121,784.20		
加：会计政策变更									22,755,772.38	432,778,499.42		475,534,271.80				
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	4,007,594,956.78				3,960,829,361.48		3,085,979,355.71		293,087,602.24	1,807,024,748.41		13,154,516,024.62	-3,859,968.62	13,151,656,056.00		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,160,000,000.00		-735,664,550.41		20,914,454.48	167,534,032.06		612,773,936.13	-145,502.64	612,628,433.49		
(一) 综合收益总额							-735,664,550.41			241,073,918.28		-494,590,632.13	-145,502.64	-494,736,134.77		
(二) 所有者(或股本)投入和减少资本					1,160,000,000.00							1,160,000,000.00		1,160,000,000.00		
1、所有者(或股本)投入的普通股					1,160,000,000.00							1,160,000,000.00		1,160,000,000.00		
2、其他权益工具持有者投入资本																
3、股份支付计入所有者权益(或股本权益)的金额																
4、其他																
(三) 利润分配									20,914,454.48	-73,549,886.22		-52,635,431.74		-52,635,431.74		
1、提取盈余公积									20,914,454.48	-20,914,454.48						
2、对所有者(或股本)的分配										-52,635,431.74		-52,635,431.74		-52,635,431.74		
4、其他																
(四) 所有者权益(或股本权益)内部结转																
1、资本公积转增资本(或股本)																
2、盈余公积转增资本(或股本)																
3、盈余公积弥补亏损																
4、设定受益计划变动额结转留存收益																
5、其他综合收益结转留存收益																
6、其他																
(五) 专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
(六) 其他																
四、本年年末余额	4,007,594,956.78				5,120,829,361.48		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,974,548,780.47		13,767,289,960.75	-3,005,471.26	13,764,284,489.49		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

合并资产减值准备情况表

2023年12月31日														金额单位：元	
项 目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额					期末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
栏 次	-		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	栏 次	-	12
一、坏账准备	1	28,338,040.05	150,479.30			150,479.30					-	28,088,519.35	补充资料：	21	
二、存货跌价准备	2	-				-		-					一、政策性挂账	22	
三、合同资产减值准备	3	-				-		-					二、当年处理以前年度损失和挂账	23	
四、持有待售资产减值准备	4	-				-		-					其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	24	
五、债权投资减值准备	5	-				-		-						25	
六、长期股权投资减值准备	6	500,000.00				-						500,000.00		26	
七、投资性房地产减值准备	9	-				-								29	
八、固定资产减值准备	10	-				-								30	
九、在建工程减值准备	11	-				-								31	
十、生产性生物资产减值准备	12	-				-								32	
十一、油气资产减值准备	13	-				-								33	
十二、使用权资产减值准备	14	-				-								34	
十三、无形资产减值准备	15	-				-								35	
十四、商誉减值准备	16	-				-								36	
十五、合同取得成本减值准备	17	-				-								37	
十六、合同履约成本减值准备	18	-				-								38	
十七、其他减值准备	19	-				-								39	
合 计	20	28,438,040.05	150,479.30	-	-	150,479.30				-	-	28,588,519.35		40	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

公司资产负债表

2023年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动资产：			
货币资金		617,296,829.18	368,788,151.80	短期借款		800,458,333.33	
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十五、1	504,971.57	578,719.61	应付账款		49,534,236.47	
应收款项融资				预收款项		169,493.04	76,938.26
预付款项		42,083.19	21,279.24	合同负债			
其他应收款	十五、2	62,784,781.98	6,994,293.33	应付职工薪酬		11,940,245.31	8,427,350.48
其中：应收利息			413,185.53	应交税费		1,639,283.22	376,698.24
应收股利				其他应付款		667,325,250.25	137,354,853.77
存货				其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		342,266,999.46	340,392,307.01
其他流动资产		209,310,078.36	50,695,099.50	其他流动负债			
流动资产合计		889,938,744.08	427,077,543.48	流动负债合计		1,873,333,841.08	486,628,147.76
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,342,726,976.15	1,010,521,187.78
其他债权投资				应付债券		999,555,690.88	999,272,671.96
长期应收款		1,311,871,270.81	506,248,577.64	其中：优先股			
长期股权投资	十五、3	9,727,775,303.57	9,721,397,804.74	永续债			
其他权益工具投资		2,978,497,419.60	4,750,992,413.69	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产		4,645,843,600.02	1,511,154,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		3,052,559.84	2,681,217.63	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		382,745,189.75	866,573,410.10
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		2,725,027,856.78	2,876,367,269.84
无形资产		141,384.60	18,666.69	负债合计		4,598,361,697.86	3,362,995,417.60
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉				实收资本（或股本）		4,026,000,000.00	4,007,594,956.78
长期待摊费用		1,294,642.10	2,040,746.23	其他权益工具			
递延所得税资产		4,788,018.78	4,788,018.78	其中：优先股			
其他非流动资产		314,061,776.72	49,405,776.72	永续债			
非流动资产合计		18,987,325,976.04	16,548,727,222.12	资本公积		8,391,613,832.97	5,122,777,036.17
				减：库存股			
				其他综合收益		797,818,539.71	2,350,314,805.30
				专项储备			
				盈余公积		314,269,082.25	314,002,056.72
				未分配利润		1,749,201,547.33	1,819,120,493.03
				所有者权益（或股东权益）合计		15,278,903,022.26	13,612,809,348.00
资产总计		19,877,264,720.12	16,975,804,765.60	负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,877,264,720.12	16,975,804,765.60

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

公司利润表

2023年度

会企02表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十五、4	59,374,677.14	14,285,121.12	三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,340,783.46	232,852,016.31
减：营业成本	十五、4	9,157,924.73	4,027,792.99	减：所得税费用		33,670,528.15	23,707,471.47
税金及附加		14,729,880.50	3,425,589.15	四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,670,255.31	209,144,544.84
销售费用				（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,670,255.31	209,144,544.84
管理费用		43,323,265.21	34,440,796.83	（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
研发费用				五、其他综合收益的税后净额		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
财务费用		65,527,702.67	45,252,959.82	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
其中：利息费用		81,515,077.31	66,536,513.71	1、重新计量设定受益计划变动额			
利息收入		16,008,213.43	21,291,786.08	2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
加：其他收益			78,804.25	3、其他权益工具投资公允价值变动		-1,552,496,245.59	-735,664,550.41
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	79,169,659.26	260,699,998.12	4、企业自身信用风险公允价值变动			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,377,498.83	-102,649.64	5、其他			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				（二）将重分类进损益的其他综合收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				1、权益法下可转损益的其他综合收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		6,042,224.21	17,934,622.57	2、其他债权投资公允价值变动			
信用减值损失（损失以“-”号填列）				3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				4、其他债权投资信用减值准备			
资产处置收益（损失以“-”号填列）				5、现金流量套期储备			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,847,787.50	205,851,407.27	6、外币财务报表折算差额			
加：营业外收入		25,534,254.82	27,483,357.46	7、其他			
减：营业外支出		1,041,258.86	482,748.42	六、综合收益总额		-1,549,825,990.28	-526,520,005.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

公司现金流量表

2023年度

会企03表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度	项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		64,458,059.63	14,531,109.28	吸收投资收到的现金			1,160,000,000.00
收到的税费返还			4,783,779.73	取得借款收到的现金		1,533,046,331.26	1,387,468,396.02
收到其他与经营活动有关的现金		166,212,740.09	41,107,838.89	发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
经营活动现金流入小计		230,670,799.72	60,422,727.90	收到其他与筹资活动有关的现金		841,000,000.00	88,546,606.67
购买商品、接受劳务支付的现金		7,749,179.82	2,487,130.12	筹资活动现金流入小计		2,374,046,331.26	3,636,015,002.69
支付给职工以及为职工支付的现金		25,082,857.10	21,735,852.06	偿还债务支付的现金		395,501,704.11	830,000,000.00
支付的各项税费		14,406,505.18	3,858,793.92	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		169,254,690.06	117,213,902.63
支付其他与经营活动有关的现金		18,901,919.28	10,955,624.88	支付其他与筹资活动有关的现金		1,217,510,001.26	547,985,566.73
经营活动现金流出小计		66,140,461.38	39,037,400.98	筹资活动现金流出小计		1,782,266,395.43	1,495,199,469.36
经营活动产生的现金流量净额		164,530,338.34	21,385,326.92	筹资活动产生的现金流量净额		591,779,935.83	2,140,815,533.33
二、投资活动产生的现金流量：				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		134.95	-2,743.32
收回投资收到的现金		86,180,213.08		五、现金及现金等价物净增加额		251,508,677.38	-672,150,390.72
取得投资收益收到的现金		77,728,433.41	260,802,647.76	加：期初现金及现金等价物余额		365,788,151.80	1,038,298,542.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				六、期末现金及现金等价物余额		617,296,829.18	365,788,151.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		163,908,646.49	260,802,647.76				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,227,570.13	1,123,447,756.88				
投资支付的现金		632,109,473.38	1,972,063,398.53				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金		34,373,334.72					
投资活动现金流出小计		668,710,378.23	3,095,511,155.41				
投资活动产生的现金流量净额		-504,801,731.74	-2,834,708,507.65				

法定代表人：

季彤

主管会计工作负责人：

曾皓

会计机构负责人：

胡翔群

公司所有者权益变动表

2023年度

单位: 元

货币单位: 人民币元

编制单位: 深圳市福田投资控股有限公司

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益(或股东权益)合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,007,594,956.78				5,121,777,036.17		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,819,120,493.03		13,612,809,348.00
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	4,007,594,956.78				5,121,777,036.17		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,819,120,493.03		13,612,809,348.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	18,405,043.22				3,269,836,796.80		-1,532,496,245.59		267,025.53	-69,918,945.70		1,666,093,674.26
(一) 综合收益总额							-1,532,496,245.59			2,670,255.31		-1,549,825,990.28
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本					3,288,241,840.02							3,288,241,840.02
1、所有者(或股东)投入的普通股					3,288,241,840.02							3,288,241,840.02
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益(或股东权益)的金额												
4、其他												
(三) 利润分配									267,025.53	-72,589,201.01		-72,322,175.48
1、提取盈余公积									267,025.53	-267,025.53		
2、对所有者(或股东)的分配										-72,322,175.48		-72,322,175.48
3、其他												
(四) 所有者权益(或股东权益)内部结转	18,405,043.22				-18,405,043.22							
1、资本公积转增资本(或股本)	18,405,043.22				-18,405,043.22							
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	4,026,000,000.00				8,391,613,832.97		797,818,559.71		314,269,082.25	1,749,201,547.33		15,278,903,022.26

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

季彤

曾皓

胡翔群

公司所有者权益变动表(续)

2023年度

会企04表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

货币单位：人民币元

项目	2022年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,007,594,956.78				3,961,777,036.17		3,085,979,355.71		270,331,829.86	1,478,723,882.96	
加：会计政策变更									22,755,772.39	204,801,951.45	
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	4,007,594,956.78				3,961,777,036.17		3,085,979,355.71		293,087,602.24	1,683,525,834.41	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,160,000,000.00		-735,664,550.41		20,914,454.48	135,594,658.62	
（一）综合收益总额							-735,664,550.41			209,144,544.94	
（二）所有者（或股东）投入和减少资本					1,160,000,000.00						
1、所有者（或股东）投入的普通股					1,160,000,000.00						
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额											
4、其他											
（三）利润分配									20,914,454.48	-73,549,886.22	
1、提取盈余公积									20,914,454.48	-20,914,454.48	
2、对所有者（或股东）的分配										-52,635,431.74	
3、其他											
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	4,007,594,956.78				5,121,777,036.17		2,350,314,805.30		314,002,056.72	1,819,120,493.03	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

公司资产减值准备情况表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司 2023年12月31日 金额单位：元

项 目	行次	年初余额	本期增加额			合计	本期减少额			合计	期末账面余额	项目	行次	金额
			合并增加额	其他原因增加额			资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额				
栏 次	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	栏 次	-
一、坏账准备	1	18,652,075.14				-					-	18,652,075.14	补充资料：	21
二、存货跌价准备	2					-					-	-	一、政策性挂账	22
三、合同资产减值准备	3					-					-	-	二、当年处理以前年度损失和挂账	23
四、持有待售资产减值准备	4					-					-	-	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	24
五、股权投资减值准备	5					-					-	-		25
六、长期股权投资减值准备	8	500,000.00				-					-	500,000.00		28
七、投资性房地产减值准备	9					-					-	-		29
八、固定资产减值准备	10					-					-	-		30
九、在建工程减值准备	11					-					-	-		31
十、生产性生物资产减值准备	12					-					-	-		32
十一、油气资产减值准备	13					-					-	-		33
十二、使用权资产减值准备	14					-					-	-		34
十三、无形资产减值准备	15					-					-	-		35
十六、商誉减值准备	16					-					-	-		36
十七、合同取得成本减值准备	17					-					-	-		37
十八、合同履约成本减值准备	18					-					-	-		38
十九、其他减值准备	19					-					-	-		39
合 计	20	19,152,075.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,152,075.14		40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

季彤

曾皓

胡翔群

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司基本情况

1、深圳市福田投资控股有限公司(原深圳市福田投资发展公司，以下简称“本公司”或“公司”)于 1983 年 11 月 29 日经深圳市市场监督管理局批准设立，持有统一社会信用代码为 91440300192182733U 的企业法人营业执照。

公司注册资本为人民币 402,600 万元。

公司注册地址为：深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城(南区)T2 栋 2101；

公司类型：有限责任公司(国有独资)；公司法定代表人：季彤。

2、业务性质和实际从事的主要经营活动。

公司主要业务：房屋租赁、旧城改造、体育馆运营、房屋销售等。

经营范围：（1）通过重组整合、资本运作、资产处置等手段,对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；（2）产业园区及区属国有经营性物业运营管理；（3）旧城改造项目及人才安居房投资建设；（4）按照区国资委要求进行政策性和策略性投资；（5）区国资委授权开展的其他业务。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

截至 2023 年 12 月 31 日止，母公司为深圳市福田区国有资产监督管理局，最终控制方为深圳市福田区国有资产监督管理局。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营

本公司对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2023 年修订]》以及相关规定的要求编制，真实、完整地反映了本集团及公司本期的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、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，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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。

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

公司发生外币业务时，采用固定汇率进行折算，报告期末按期末中国人民银行外汇中间价进行调整，差额列入当期损益或予以资本化，在建工程外币借款的汇兑差额在该工程达到预定可使用状态前计入在建工程。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产的分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

<1> 以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融工具的公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- ①以摊余成本计量的金融资产；
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- ③租赁应收款；
- ④财务担保合同(以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外)。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

各类金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1 应收票据组合	以承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险划分组合
组合 2 应收账款组合	本组合以合并范围外应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 3 关联方组合	本组合关联方款项
组合 4 无风险组合	本组合为押金、保证金、应收政府及其他无风险的款项
组合 5 其他应收款组合	本组合以合并范围、押金、保证金外其他应收款的账龄作为信用风险特征

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1 应收票据组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2 应收账款组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 3 合并范围内关联方组合	除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并显著增加外，不计提预期信用损失
组合 4 其他应收款组合	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率
半年以内（含，下同）	
半年-1 年	10.00%
1-2 年	20.00%
2-3 年	30.00%
3-4 年	50.00%
4-5 年	80.00%
5 年以上	100.00%

信用风险显著增加的评估

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

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

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

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

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

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

- 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。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。

10、存货

(1) 存货的分类

存货主要为库存商品、低值易耗品、房地产开发产品等。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 发出存货的计价方法

发出存货时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，并结合库龄情况，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。
- ② 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。
- ③ 资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法。

对包装物采用一次转销法。

11、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

12、投资性房地产

(1) 投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行合理估计，故在资产负债日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	折旧年限	预计残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	25	5.00	3.80
简易建筑	10	5.00	9.50
机器设备	10	5.00	9.50
运输设备	5	5.00	19.00
办公设备	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
其中：电子设备	3	0.00	33.33
办公家具	5	5.00	19.00

14、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

15、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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确定。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 研发支出的归集范围

① 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

② 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。

③ 折旧费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

④ 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用。

⑤ 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有）。

⑥ 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用。

(6) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在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：

- 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，应当证明其有用性；

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明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。减值损失金额先抵减分摊至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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

19、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，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。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司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：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

20、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

21、收入

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后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，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1>企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2>企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3>企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4>企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5>客户已接受该商品；
- <6>其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司收入主要分租赁收入、体育馆收入、房屋销售等收入，收入确认的具体方法如下：

租赁收入确认时点根据租赁合同按照每月应收取的租金确认收入；体育场馆收入根据当月实际的消费情况确认收入；房屋销售收入确认时点为客户签收收房确认书时间。

22、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况：

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

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，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。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

24、租赁负债

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

25、租赁

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

2) 后续计量

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，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3) 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

26、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

①公司自 2023 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定

公司自 2023 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

②公司自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2）重要会计估计变更

本公司报告期内未发生会计估计变更事项。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

28、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(2) 折旧和摊销

公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(3) 递延所得税资产

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

(4) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 与租赁相关的重大会计判断和估计

1) 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

2) 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

3) 租赁负债

公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

五、税项

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	25%
增值税	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	流转税	7%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%

注：增值税税率中，电费收入税率为 13%、物业租赁收入一般征收税率为 9%、管理费收入税率为 6%、物业租赁收入简易征收税率为 5%、水费简易征收税率为 3%。

六、合并财务报表主要项目注释

注：期末指的是 2023 年 12 月 31 日，期初指的是 2023 年 1 月 1 日，上年末指的 2022 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,995.92	21,923.76

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
银行存款	2,924,984,372.59	1,822,044,808.27
其他货币资金	7,611,459.91	289,553,589.02
合计	<u>2,932,597,828.42</u>	<u>2,111,620,321.05</u>
其中：存放在境外的款项总额		

注：公司期末存在受限制的货币资金如下

款项性质	期末余额	期初余额
法院冻结资金[注 1]	3,064,128.12	3,064,128.12
法院冻结资金[注 2]	4,547,177.83	
保函保证金		289,553,589.00
合计	<u>7,611,305.95</u>	<u>292,617,717.12</u>

注 1：因深圳市泰禾创意产业股份有限公司拖欠租金数额较大且拒不配合协调解决等因素，深圳新媒体广告产业园发展有限公司于 2021 年 8 月依法向福田区人民法院提起诉讼并申请财产保全，2021 年 12 月深圳市泰禾创意产业股份有限公司向深圳市福田区人民法院进行反诉深圳新媒体广告产业园发展有限公司租赁合同无效。截至 2023 年 12 月 31 日，按照广东省深圳市福田区人民法院查封、冻结、扣押财产通知书（（2021）粤 0304 执保 4866 号），深圳新媒体广告产业园发展有限公司名下在中国工商银行深圳市分行 4000 0279 0920 0188 305 账户内存款人民币 3,064,128.12 元用于财产保全。

注 2：深圳赛格股份有限公司与深圳国际消费电子展示交易中心有限公司在 2019 年签订了《借款协议》，借款金额为 900 万元，期限为 5 年，借款年利率 4.9%。该笔借款于 2023 年 4 月 3 日到期，深圳国际消费电子展示交易中心有限公司未归还借款本息，深圳赛格股份有限公司遂起诉深圳国际消费电子展示交易中心有限公司，并冻结深圳国际消费电子展示交易中心有限公司名下在中国建设银行股份有限公司深圳分行营业部 44250100003400000817 账户内存款人民币 4,547,177.83 元用于财产保全。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
180 天以内	66,094,726.38	51,120,235.55
180 天至 1 年	-	64,258.00
1 至 2 年	1,468,852.78	8,968,983.58
2 至 3 年	7,156,768.80	9,604,368.78
3 至 4 年	9,418,630.10	4,460,587.00
4 至 5 年	4,083,380.03	

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	期末账面余额	期初账面余额
5 年以上	769,957.92	769,957.92
小计	88,992,316.01	74,988,390.83
减：坏账准备	20,986,605.38	20,836,126.08
应收账款净额	<u>68,005,710.63</u>	<u>54,152,264.75</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	21,654,528.89	24.33%	20,394,633.69	94.18%	1,259,895.20
按组合计提坏账准备	67,337,787.12	75.67%	591,971.69	0.88%	66,745,815.43
其中：账龄组合	67,337,787.12	75.67 %	591,971.69	0.88%	66,745,815.43
合计	<u>88,992,316.01</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,986,605.38</u>	<u>23.58%</u>	<u>68,005,710.63</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	21,292,190.97	28.39%	20,312,316.40	95.40%	979,874.57
按组合计提坏账准备	53,696,199.86	71.61%	523,809.68	0.98%	53,172,390.18
其中：账龄组合	52,926,241.94	70.58%	523,809.68	0.99%	52,402,432.26
关联方组合	769,957.92	1.03%	-	-	769,957.92
合计	<u>74,988,390.83</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,836,126.08</u>	<u>27.79%</u>	<u>54,152,264.75</u>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
腾邦国际商业服务集团股份有限公司	11,562,499.16	11,562,499.16	100.00%	回收可能性小
深圳市雅乐荟影音科技有限公司	865,600.00	865,600.00	100.00%	回收可能性小
深圳市九连机电科技有限公司	1,535.00	1,535.00	100.00%	回收可能性小
小心草丛电子商务（深圳）有限公司	1,507,835.13	1,507,835.13	100.00%	回收可能性小
深圳市带马科技有限公司	765,000.00	765,000.00	100.00%	回收可能性小
深圳市雅乐荟影音科技有限公司	227,220.00	227,220.00	100.00%	回收可能性小
深圳市带马科技有限公司	490,875.00	490,875.00	100.00%	回收可能性小
深圳市雅乐荟影音科技有限公司	7,879.69	7,879.69	100.00%	回收可能性小
深圳市九连机电科技有限公司	2,151.60	2,151.60	100.00%	回收可能性小
深圳市带马科技有限公司	1,813.74	1,813.74	100.00%	回收可能性小

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
华视传媒集团有限公司	769,957.92	-	0.00%	按照预计可收回金额计提坏账
深圳市泰禾创意产业股份有限公司	1,959,749.14	1,469,811.86	75.00%	按照预计可收回金额计提坏账
深圳星美圣典文化传媒集团有限公司	3,492,412.51	3,492,412.51	100.00%	回收可能性小
合计	<u>21,654,528.89</u>	<u>20,394,633.69</u>	<u>94.18%</u>	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
180 天以内	66,094,726.38	-	-
180 天到 1 年			
1-2 年	64,258.00	12,851.60	20.00%
2-3 年	51,406.40	15,421.92	30.00%
3-4 年	1,127,396.34	563,698.17	50.00%
合计	<u>67,337,787.12</u>	<u>591,971.69</u>	<u>0.88%</u>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并增加	
单项计提的坏账准备	20,312,316.40	82,317.29				20,394,633.69
组合计提的坏账准备	523,809.68	68,162.01				591,971.69
合计	<u>20,836,126.08</u>	<u>150,479.30</u>				<u>20,986,605.38</u>

(4) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的情况

无

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(6)按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额比例	坏账准备 期末余额
深圳市福田区住房和建设局	55,852,875.94	62.76%	-
腾邦国际商业服务集团股份有限公司	11,562,499.16	12.99%	11,562,499.16
-福安小区业主增购款	8,346,896.66	9.38%	-
深圳星美圣典文化传媒有限公司	3,492,412.51	3.92%	3,492,412.51
深圳市泰禾创意产业股份有限公司	1,959,749.14	2.20%	1,469,811.86
合计	<u>81,214,433.41</u>	<u>92.25%</u>	<u>16,524,723.53</u>

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	184,845.14	33.41%	44,603.55	8.42%
1-2 年	20,675.78	3.74%	485,196.10	91.58%
2-3 年	347,743.80	62.85%		
合计	<u>553,264.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>529,799.65</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额主要的预付款情况:

单位名称	与本公司 关系	期末余额	占总金额 比例	账龄	备注
深圳国际仲裁院	非关联方	287,439.58	52.79%	1-2 年 20,675.78 元， 其余为 2-3 年	业务未完成
陈志文	非关联方	80,980.00	14.87%	2-3 年	业务未完成
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	非关联方	97,945.55	17.99%	1 年以内	业务未完成
深圳腾势之星汽车销售有限公司	非关联方	42,083.19	7.73%	1 年以内	业务未完成
深圳市福田区穿线猪器材工作室	非关联方	6,750.00	1.24%	1 年以内	业务未完成
合计		<u>515,198.32</u>	<u>94.62%</u>		

4、其他应收款

项目	期末账面价值	期初账面价值
应收利息		2,896,649.97
应收股利		-
其他应收款	126,191,654.78	39,592,990.82
合计	<u>126,191,654.78</u>	<u>42,489,640.79</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
存款利息		2,896,649.97

(2) 其他应收款

① 其按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	105,175,677.60	29,194,368.70
1 至 2 年	10,888,045.05	383,999.22
2 至 3 年	273,585.73	226,241.24
3 年以上	16,956,260.37	16,890,295.63
小计	133,293,568.75	46,694,904.79
减：坏账准备	7,101,913.97	7,101,913.97
其他应收款净额	126,191,654.78	39,592,990.82

② 按性质披露

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
历史遗留款	7,089,575.98	7,089,575.98
补偿安置费	2,072,717.22	2,072,717.22
押金	1,404,742.99	739,454.40
担保费	5,422,569.44	2,450,000.00
待确认增值税	41,082,828.46	20,644,067.14
代垫款项	22,529,884.65	11,314,576.30
收购股权定金	40,000,000.00	
其他	13,691,250.01	2,384,513.75
合计	133,293,568.75	46,694,904.79

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
期初余额	-	-	7,101,913.97	7,101,913.97
期初余额在本期	-	-		
- 转入第二阶段	-	-	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动-合并增加				
期末余额	-	-	<u>7,101,913.97</u>	<u>7,101,913.97</u>

④本报告期无核销的其他应收款情况

⑤按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
待确认增值税	待确认增值税	41,082,828.46	1 年以内	30.82 %	
			38,405,245.54 其余 为 1-2 年		
深圳市福田建设房地产开发(集团)股份有限公司	收购股权定金	40,000,000.00	1 年以内	30.01 %	
河套合作区事务署	代垫款项	7,615,122.96	1 年以内	5.71 %	
深圳市佳宇坤房地产开发有限公司	担保费收入	5,422,569.44	一年以内	4.07 %	
			2,972,569.44 元, 其 余为 1-2 年		
回迁业主 A	代垫款	5,356,117.49	1-2 年以内	4.02 %	
合计		<u>99,476,638.35</u>		<u>74.63 %</u>	

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	180,632.85		180,632.85	154,895.88	-	154,895.88
周转材料	13,196.60		13,196.60	13,196.60	-	13,196.60

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,684,333,400.94		1,684,333,400.94			
低值易耗品						
合计	<u>1,684,527,230.39</u>		<u>1,684,527,230.39</u>	<u>168,092.48</u>		<u>168,092.48</u>

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税额	373,886,230.04	111,825,213.28
预付债券利息		21,810,000.00
预交税金	2,470,767.74	
待认证进项税	177,428.61	225,712.77
合计	<u>376,534,426.39</u>	<u>133,860,926.05</u>

7、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	6,377,498.83	-	6,377,498.83			
对其他企业投资	500,000.00	500,000.00		500,000.00	500,000.00	-
合计	<u>6,877,498.83</u>	<u>500,000.00</u>	<u>6,377,498.83</u>	<u>500,000.00</u>	<u>500,000.00</u>	

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
①合营企业						
深圳市福田安城投资运营有限责任公司		5,000,000.00	-	1,377,498.83	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业					
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	-	-	-	6,377,498.83	-

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 对其他企业投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
广东三星企业(集团)股份有 限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	500,000.00

注：广东三星企业（集团）股份有限公司，为原改制企业，已注销，为历史遗留问题，投资总成本为 500,000.00 元，截止 2023 年 12 月 31 日全额计提减值准备，长期股权投资减值准备金额为 500,000.00 元。

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资投资情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益投资工具	2,978,497,419.60	4,750,992,413.69
其中：初始投资成本	1,930,488,594.82	1,632,988,594.82
累计公允价值变动	1,048,008,824.78	3,118,003,818.87
合计	<u>2,978,497,419.60</u>	<u>4,750,992,413.69</u>

(2) 分项披露本期非交易性权益工具投资的情况

项目	投资成本	累计计入其他综 合收益的公允价 值变动金额	年末公允价值	本期确认的 股利收入
平安银行	127,700.00	30,081,977.02	30,209,677.02	916,907.13
农产品公司	54,090,000.00	5,304,600.00	59,394,600.00	367,200.00
金地集团	521,128,214.68	1,012,622,247.76	1,533,750,462.44	47,841,757.54
深圳市创新投资集团有限公司	209,893,400.00	-	209,893,400.00	28,433,024.00
深圳国家金融科技测评中心有限公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00	-
深圳市汇芯通信技术有限公司	32,000,000.00	-	32,000,000.00	-
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-
深圳市福科产业运营管理有限公司	37,500,000.00	-	37,500,000.00	-
深圳南方知识产权运营中心有限公司	2,800,000.00	-	2,800,000.00	-
深圳市福田创新资本创业投资有限公司	8,640,000.00	-	8,640,000.00	-
太平(深圳)医疗健康产业私募股权投资 基金合伙企业	366,309,280.14	-	366,309,280.14	233,271.76
深圳深投控深港科创私募股权投资基金 合伙企业	90,000,000.00	-	90,000,000.00	-
合计	<u>1,930,488,594.82</u>	<u>1,048,008,824.78</u>	<u>2,978,497,419.60</u>	<u>77,792,160.43</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(续上表)

项目	累计利得	累计	其他综合收益转	指定为以公允价值计量且其变	其他综合收益转
	损失	入留存收益的金	入留存收益的金	动计入其他综合收益的原因	入留存收益的原因
		额			因
平安银行	30,081,977.02			长期持有，非以交易为目的	
农产品公司	5,304,600.00			长期持有，非以交易为目的	
金地集团	1,012,622,247.76			长期持有，非以交易为目的	
深圳市创新投资集团有限公司				长期持有，非以交易为目的	
深圳国家金融科技测评中心有限公司	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
深圳市汇芯通信技术有限公司	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
深圳市福科产业运营管理有限公司	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
深圳南方知识产权运营中心有限公司	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
深圳市福田创新资本创业投资有限公司	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
太平医疗健康产业私募股权投资基金	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
深投控深港科创私募股权投资基金	-	-	-	长期持有，非以交易为目的	
太平医疗健康产业私募股权投资基金				长期持有，非以交易为目的	
深投控深港科创私募股权投资基金				长期持有，非以交易为目的	
合计	1,048,008,824.78				

9、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
① 期初余额	5,119,267,943.80	971,500.00	5,120,239,443.80
② 本期变动	3,130,821,156.22	68,600.00	3,130,889,756.22
加：政府划转	3,128,647,375.81	-	3,128,647,375.81
合并增加			

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
减：处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
公允价值变动	2,173,780.41	68,600.000	2,242,380.41
③ 期末余额	<u>8,250,089,100.02</u>	<u>1,040,100.00</u>	<u>8,251,129,200.02</u>

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面公允价值	未办妥产权证书原因
红岗花园	26,588,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
金地公寓	10,388,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
必好花园	6,424,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
金地厂房 143 栋	73,127,200.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
金地厂房 146 栋	11,475,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
合计	<u>128,002,200.00</u>	

10、固定资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
(1) 账面原值					
期初余额	76,692,246.03	4,057,514.88		12,246,537.15	92,996,298.06
本期增加金额	-	689,239.57	19,614,528.51	669,642.47	20,973,410.55
其中：购置	-	672,681.13		532,647.22	1,205,328.35
在建工程转入			19,614,528.51		19,614,528.51
本期减少金额	-	758,100.00		2,133,980.39	2,892,080.39
其中：处置或报废	-	758,100.00		2,133,980.39	2,892,080.39
期末余额	76,692,246.03	3,988,654.45	19,614,528.51	10,782,199.23	111,077,628.22
(2) 累计折旧					
期初余额	33,132,114.07	3,095,379.21		9,724,521.93	45,952,015.21
本期增加金额	2,324,241.02	145,523.47	187,243.82	1,344,629.24	4,001,637.55
其中：计提	2,324,241.02	145,523.47	187,243.82	1,344,629.24	4,001,637.55
本期减少金额		703,715.00		2,133,640.79	2,837,355.79
其中：处置或报废		170,525.00		1,846,922.09	2,017,447.09
期末余额	35,456,355.09	2,537,187.68	187,243.82	8,935,510.38	47,116,296.97
(3) 减值准备					
期初余额	-	-		-	-
本期增加金额	-	-		-	-
其中：计提	-	-		-	-
本期减少金额	-	-		-	-

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
其中：处置或报废	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
(4) 账面价值					
期初账面价值	<u>43,560,131.96</u>	<u>962,135.67</u>		<u>2,522,015.22</u>	<u>47,044,282.85</u>
期末账面价值	<u>41,235,890.94</u>	<u>1,451,466.77</u>	<u>19,427,284.69</u>	<u>1,846,688.85</u>	<u>63,961,331.25</u>

11、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
福投控大厦（福安小区城市更新改造项目）				1,099,875,740.83	-	1,099,875,740.83
综合运营管控数字化平台	15,571,808.64		15,571,808.64	7,105,620.62		7,105,620.62
赤尾村城市更新项目	10,764,452.08		10,764,452.08	7,319,664.42	-	7,319,664.42
八卦岭产业区城市更新项目（4-2 东）	244,165.09		244,165.09			
华富村东、西区旧住宅区改造项目	5,111,513,087.72		5,111,513,087.72	4,905,549,746.12	-	4,905,549,746.12
福田区南园街道南华村棚户区改造项目	4,544,656,748.16		4,544,656,748.16	3,434,504,138.66	-	3,434,504,138.66
深圳市应急保障中心工程	98,989,699.34		98,989,699.34	59,295,955.44	-	59,295,955.44
福田区沙头街道文化创意园城市更新单元项目	1,000,440,099.76		1,000,440,099.76			
上梅林新村示范楼栋清租和提升改造项目	8,998,740.30		8,998,740.30			
其他在建工程	14,035,667.84		14,035,667.84			
合计	<u>10,805,214,468.93</u>		<u>10,805,214,468.93</u>	<u>9,513,650,866.09</u>	=	<u>9,513,650,866.09</u>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额
福投控大厦（福安小区城市更新改造项目）[注 1]	1,374,547,009.24	1,099,875,740.83	2,000,007,825.36	-	3,099,883,566.19
综合运营管控数字化平台	28,405,000.00	7,105,620.62	8,466,188.02		
赤尾村城市更新项目	7,369,730,000.00	7,319,664.42	3,444,787.66		
八卦岭产业区城市更新项目（4-2 东）	4,049,960,000.00		244,165.09		

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额
福田区沙头街道文化创意 园城市更新单元项目	8,481,840,000.00		1,000,440,099.76		
华富村东、西区旧住宅区 改造项目[注 2]	12,150,330,000.00	4,905,549,746.12	2,065,378,932.09	-	1,859,415,590.49
福田区南园街道南华村棚 户区改造项目	10,350,303,900.00	3,434,504,138.66	1,110,152,609.50	-	-
深圳市应急保障中心工程	152,610,000.00	59,295,955.44	39,693,743.90	-	-
福田区委大院光储充一体 化停车场节能降碳改造 EMC 项目	24,530,195.16		19,614,528.51	19,614,528.51	
合计	<u>43,982,256,104.40</u>	<u>9,513,650,866.09</u>	<u>6,247,442,879.89</u>	<u>19,614,528.51</u>	<u>4,959,299,156.68</u>

(续上表)

项目名称	工程投入占 预算比例	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率	资金来源	期末余额
福投控大厦（福安小区城 市更新改造项目）[注 1]	225.52%	28,197,698.73	14,453,532.44	3.91%	自有资金、 股东借款	
综合运营管控数字化平台	54.82%				自有资金、 股东借款	15,571,808.64
赤尾村城市更新项目	0.15%				自有资金、 股东借款	10,764,452.08
八卦岭产业区城市更新项 目（4-2 东）	0.01%				自有资金、 股东借款	244,165.09
福田区沙头街道文化创意 园城市更新单元项目	11.80%	1,222,898.81	1,222,898.81	3.70%	自有资金、 股东借款	1,000,440,099.76
华富村东、西区旧住宅区 改造项目[注 2]	57.37%	350,263,593.64	94,619,453.10	3.70%	债券资金、 自有资金	5,111,513,087.72
福田区南园街道南华村棚 户区改造项目	43.91%	85,512,586.42	32,716,844.55	2.95%	债券资金、 自有资金	4,544,656,748.16
深圳市应急保障中心工程	64.86%	-	-	-	自有资金	98,989,699.34
福田区委大院光储充一体 化停车场节能降碳改造 EMC 项目	80.00%				自有资金	
合计		<u>465,196,777.60</u>	<u>143,012,728.90</u>			<u>10,782,180,060.79</u>

注 1：福投控大厦项目本期减少系公司根据《福田区国资局关于同意福投控大厦项目写字楼开展租售工作的通知》将在建工程其转入存货进行售卖。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

注 2：华富村东、西区旧住宅区改造项目中本期减少系福田湾区智慧广场建设项目后来整体移交给福田区物业管理中心，收到福田区物业管理中心 1,859,415,590.49 元相应冲减在建工程。

12、无形资产

项目	软件	合计
(1) 账面原值		
期初余额	1,773,222.77	1,773,222.77
本期增加金额	142,134.76	142,134.76
其中：外购	142,134.76	142,134.76
本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
期末余额	1,915,357.53	1,915,357.53
(2) 累计摊销		
期初余额	1,252,618.86	1,252,618.86
本期增加金额	228,658.01	228,658.01
其中：计提	228,658.01	228,658.01
本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
期末余额	1,481,276.87	1,481,276.87
(3) 减值准备	-	-
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
其中：计提	-	-
本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
期末余额	-	-
(4) 账面价值		
期初账面价值	520,603.91	520,603.91
期末账面价值	434,080.66	434,080.66

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
系统摊销费	422,439.99		115,322.76	-	307,117.23
装修改造工程费	3,886,291.85	310,617.68	1,568,000.92		2,628,908.61
物业费用	1,349,061.88		274,385.50		1,074,676.38
合计	5,657,793.72	310,617.68	1,957,709.18	≡	4,010,702.22

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

14、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

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
信用减值准备	23,654,911.02	5,913,727.75	23,561,027.29	5,890,256.82
长期股权投资减值准备	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
可抵扣亏损			3,371,234.26	842,808.57
合计	<u>24,154,911.02</u>	<u>6,038,727.75</u>	<u>27,432,261.55</u>	<u>6,858,065.39</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	1,048,008,824.78	262,002,206.20	3,118,003,818.87	779,500,954.71
投资性房地产（评估增值）	824,899,136.15	206,224,784.05	685,140,622.11	171,285,155.53
权益法核算被投资单位收益	1,377,498.83	344,374.71		
合计	<u>1,874,285,459.76</u>	<u>468,571,364.96</u>	<u>3,803,144,440.98</u>	<u>950,786,110.24</u>

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,433,608.33	4,377,012.76
可抵扣亏损	394,697,573.31	195,139,452.51
合计	<u>399,131,181.64</u>	<u>199,516,465.27</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		26,340,576.74	-
2024 年	15,370,698.29	15,370,698.29	-
2025 年	24,839,241.76	24,846,941.75	-
2026 年	52,111,753.49	52,111,753.48	-
2027 年	128,308,716.19	76,469,482.25	-
2028 年	174,067,163.58		-
合计	<u>394,697,573.31</u>	<u>195,139,452.51</u>	

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

15、其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款	143,757,341.33		143,757,341.33	176,315,022.41	-	176,315,022.41
景福大厦更新项目	19,601,289.97		19,601,289.97	19,601,289.97	-	19,601,289.97
金地厂房更新项目	29,804,486.75		29,804,486.75	29,804,486.75	-	29,804,486.75
金地集团（预付股权收购款项）	264,656,000.00		264,656,000.00			
合计	<u>457,819,118.05</u>		<u>457,819,118.05</u>	<u>225,720,799.13</u>		<u>225,720,799.13</u>

16、短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	<u>800,458,333.33</u>	=

17、应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,215,107,441.51	914,088,104.20
1-2 年	278,999,322.42	1,765,817.93
2-3 年	431,894.19	63,959.00
3 年以上	7,940,562.44	7,942,162.44
合计	<u>1,502,479,220.56</u>	<u>923,860,043.57</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深业商业管理（深圳）有限公司	7,968,321.28	业务未完结
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	35,852,954.35	业务未完结
华润（深圳）有限公司	242,998,822.39	业务未完结

18、预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	587,422.75	815,918.99
1-2 年	38,170.34	111,865.80
2-3 年	88,858.62	
合计	<u>714,451.71</u>	<u>927,784.79</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

19、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收款项	1,383,207,612.68	7,270,899.58

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	19,162,549.16	91,392,857.37	85,401,684.64	25,153,721.89
离职后福利-设定提存计划	490,974.46	10,993,316.61	10,984,528.75	499,762.32
辞退福利		274,081.61	274,081.61	
合计	<u>19,653,523.62</u>	<u>102,660,255.59</u>	<u>96,660,295.00</u>	<u>25,653,484.21</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	15,715,240.36	73,434,452.12	68,345,553.48	20,804,139.00
职工福利费	58,343.00	5,595,928.13	5,654,271.13	
社会保险费	-	3,186,454.12	3,186,454.12	
其中：医疗保险费	-	2,855,708.84	2,855,708.84	
工伤保险费	-	87,375.46	87,375.46	
生育保险费	-	243,369.82	243,369.82	
住房公积金	-	6,279,174.52	6,279,174.52	
工会经费和职工教育经费	3,388,965.80	2,896,848.48	1,936,231.39	4,349,582.89
合计	<u>19,162,549.16</u>	<u>91,392,857.37</u>	<u>85,401,684.64</u>	<u>25,153,721.89</u>

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	6,647,546.38	6,647,546.38	-
失业保险费	-	61,423.93	61,423.93	-
企业年金	490,974.46	4,284,346.30	4,275,558.44	499,762.32
合计	<u>490,974.46</u>	<u>10,993,316.61</u>	<u>10,984,528.75</u>	<u>499,762.32</u>

21、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,908,355.21	4,159,780.12
企业所得税	89,076,163.43	6,291,224.85
城市维护建设税	724,877.20	329,754.45
个人所得税	510,819.08	337,734.93

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
教育费附加（含地方教育费附加）	517,826.22	236,147.07
其他税费	1,064,649.72	211,517.48
合计	<u>99,802,690.86</u>	<u>11,566,158.90</u>

22、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,655,800.00	1,761,550.00
应付股利	6,800,000.00	6,800,000.00
其他应付款	558,862,870.04	173,075,403.98
合计	<u>568,318,670.04</u>	<u>181,636,953.98</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
关联方借款利息	2,655,800.00	1,761,550.00

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	6,800,000.00	6,800,000.00	历史遗留问题

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
补提地价款	92,971,879.14	92,971,879.14
押金	37,487,037.05	34,081,963.86
代收股权款		2,830,197.20
应付暂收款	19,278,705.05	5,153,175.43
待付股权款		24,953,473.38
临时场地占用费		3,342,935.11
资金拆借款	400,000,000.00	
其他	9,125,248.80	9,741,779.86
合计	<u>558,862,870.04</u>	<u>173,075,403.98</u>

② 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
补提地价款	92,971,879.14	改制前遗留的应付地价款
福安小区业主增购保证金押金	3,854,875.36	保证金
合计	<u>96,826,754.50</u>	

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

23、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	315,116,433.98	327,455,372.85
一年内到期的应付债券（应付利息）	12,677,777.65	12,288,888.89
一年内到期的长期借款（应付利息）	14,472,787.83	648,045.27
一年内到期的长期应付款（应付利息）	57,199,210.06	30,193,882.41
合计	<u>399,466,209.52</u>	<u>370,586,189.42</u>

24、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	104,540,325.27	436,253.98
合计	<u>104,540,325.27</u>	<u>436,253.98</u>

25、长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,012,843,410.13	1,337,976,560.63
抵押借款	645,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	315,116,433.98	327,455,372.85
合计	<u>1,342,726,976.15</u>	<u>1,010,521,187.78</u>

长期借款分类的说明：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
银团贷款	1,010,521,187.78	28,892,232.27	342,266,999.46	697,146,420.59
固定资产贷款	-	718,626,886.82	73,046,331.26	645,580,555.56
合计	<u>1,010,521,187.78</u>	<u>747,519,119.09</u>	<u>415,313,330.72</u>	<u>1,342,726,976.15</u>

26、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债	<u>999,555,690.88</u>	<u>999,272,671.96</u>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 福控 01	1,000,000,000.00	2022 年 7 月 27 日	3+2 年	999,150,943.40	999,272,671.96

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(续上表)

债券名称	本期发行	票面利率	溢折价摊销	期末余额
22 福控 01		2.8%	283,018.92	999,555,690.88

27、长期应付款

项目	期末数	期初数
专项应付款	4,023,907,000.00	3,430,000,000.00

(1) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
华富村棚改专项债券资金	2,370,000,000.00	110,000,000.00	-	2,480,000,000.00	政府拨付
华富村深圳市政府保障性租赁住房专项债券	180,000,000.00	23,907,000.00	-	203,907,000.00	政府拨付
南华村棚改专项债券资金	650,000,000.00		-	650,000,000.00	政府拨付
南华村深圳市政府保障性租赁住房专项债券	230,000,000.00	460,000,000.00	-	690,000,000.00	政府拨付
合计	3,430,000,000.00	593,907,000.00		4,023,907,000.00	

28、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	324,660,000.00	11,014,000.00		335,674,000.00	政府补助
其他	43,046.04		7,348.68	35,697.36	其他
合计	324,703,046.04	11,014,000.00	7,348.68	335,709,697.36	

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额
华富村棚改项目中央补助资金	149,050,000.00		-	
中央财政城镇保障性安居工程补助款	53,210,000.00	11,014,000.00	-	-
深圳应急保障中心项目补贴	122,400,000.00		-	-
合计	324,660,000.00	11,014,000.00	=	=

(续上表)

负债项目	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关 /与收益相关
华富村棚改项目中央补助资金	-	-	149,050,000.00	与资产相关

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

负债项目	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关 /与收益相关
中央财政城镇保障性安居工程补助款	-	-	64,224,000.00	与资产相关
深圳应急保障中心项目补贴	-	-	122,400,000.00	与资产相关
合计	=	=	<u>335,674,000.00</u>	

29、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
深业置地有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
深圳赛格股份有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	<u>18,000,000.00</u>	<u>18,000,000.00</u>

注：子公司深圳国际消费电子展示交易中心有限公司向二位少数股东按照股权比例共借款 1800 万元，借款期限为 5 年，年利率为 4.9%，自资金到达本公司账户后开始计息，每月 20 日付息。本金到期后一次性偿还。

30、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市福田区国有资产监督管理局	4,007,594,956.78	18,405,043.22		4,026,000,000.00

31、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	4,863,767,810.04	3,288,241,840.02	18,405,043.22	8,133,604,606.84
其他资本公积	257,061,551.44		-	257,061,551.44
合计	<u>5,120,829,361.48</u>	<u>3,288,241,840.02</u>	<u>18,405,043.22</u>	<u>8,390,666,158.28</u>

注 1：根据 2023 年 6 月 30 日《福田区国资局关于福田投资控股公司资本公积转增注册资本的通知》（福国资局〔2023〕28 号）要求公司将其资本公积中 18,405,043.22 元转增注册资本。

注 2：根据 2023 年 5 月 17 日《福田区国资局关于增加福田投控公司资本公积的通知》（福国资局〔2023〕25 号）将深业上城（南区）二期 126 套建筑面积 55,808.03 平方米政府物业按照账面净值 3,288,241,840.02 元划入本公司作为资本公积。

32、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额
	(A) 本期所得税前发	减：前期计 减：前期计入其
	生额	入其他综合 他综合收益当期
		收益当期转 转入留存收益
		入损益
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	2,350,314,805.30	-2,069,994,994.09 - -

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期发生金额		
		(A) 本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
其中：其他权益工具投资公允价值变动	2,350,314,805.30	-2,069,994,994.09	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	=		-	-
其他综合收益合计	<u>2,350,314,805.30</u>	<u>-2,069,994,994.09</u>	<u>=</u>	<u>=</u>

(续上表)

项目	本期发生金额			期末余额 (C)=(A)+(B)
	减：所得税费用	税后归属于母公司(B)	税后归属于少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-517,498,748.50	-1,552,496,245.59	=	797,818,559.71
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-517,498,748.50	-1,552,496,245.59	-	797,818,559.71
(2) 将重分类进损益的其他综合收益			=	
(3) 其他综合收益合计	<u>-517,498,748.50</u>	<u>-1,552,496,245.59</u>	<u>=</u>	<u>797,818,559.71</u>

33、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	209,277,469.23	267,025.53	-	209,544,494.76
任意盈余公积	104,724,587.49		-	104,724,587.49
合计	<u>314,002,056.72</u>	<u>267,025.53</u>	<u>=</u>	<u>314,269,082.25</u>

34、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	1,974,548,780.47	1,354,246,248.99
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		452,778,499.42
调整后期初未分配利润	1,974,548,780.47	1,807,024,748.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	260,838,372.45	241,073,918.28
减：提取法定盈余公积	267,025.53	20,914,454.48
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备		-
应付普通股股利	72,322,175.48	52,635,431.74
期末未分配利润	<u>2,162,797,951.91</u>	<u>1,974,548,780.47</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

35、营业收入及营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	1,913,749,840.82	1,483,223,496.17
其他业务	14,785,087.26	12,003,781.84
合计	<u>1,928,534,928.08</u>	<u>1,495,227,278.01</u>

(续上表)

项目	上期发生额	
	收入	成本
主营业务	249,589,770.15	159,745,984.37
其他业务	9,559,932.04	7,030,674.46
合计	<u>259,149,702.19</u>	<u>166,776,658.83</u>

36、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	747,608.66	713,864.13
教育费附加	533,454.82	509,685.12
房产税	17,225,505.11	5,867,017.10
土地使用税	619,051.82	419,937.93
其他税费	1,127,991.59	275,954.95
合计	<u>20,253,612.00</u>	<u>7,786,459.23</u>

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	42,846,949.94	32,012,563.31
中介机构费	9,047,487.68	6,121,401.99
专项费用	137,123.00	1,493,074.57
折旧与摊销	1,128,904.41	1,107,297.57
办公费	683,614.40	2,047,110.64
软件维护费	1,589,911.89	
其他	4,095,521.84	1,679,224.01
合计	<u>59,529,513.16</u>	<u>44,460,672.09</u>

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	82,409,327.31	67,464,508.99
减：利息收入	7,977,051.72	16,686,120.12

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	-134.95	2,743.32
银行手续费	227,779.21	129,518.58
合计	<u>74,659,919.85</u>	<u>50,910,650.77</u>

39、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵扣	104,719.96	1,122,035.03
文化产业奖励补贴		1,000,000.00
稳企补贴	7,424.80	200,000.00
疫情防护补贴款		101,137.00
资助建设补贴		130,000.00
其他	3,390.58	166,451.52
合计	<u>115,535.34</u>	<u>2,719,623.55</u>

40、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,377,498.83	-102,649.64
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	77,792,160.43	245,903,959.76
合计	<u>79,169,659.26</u>	<u>245,801,310.12</u>

41、公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产公允价值变动	2,242,380.41	13,872,122.57

42、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-150,479.30	498,752.68

43、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	477,274.56	-191,098.07

44、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
拆迁补偿款	22,721,944.03	25,172,035.46
担保费	2,812,710.79	2,311,320.75

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
罚款押金	400.00	-
其他	178,427.67	376,668.05
合计	<u>25,713,482.49</u>	<u>27,860,024.26</u>

注：1、本期-拆迁补偿款主要系根据 2020 年 9 月 18 日公司与深圳市海岸城置业签订《房屋搬迁补偿安置协议》，涉及搬迁物业为景福大厦裙楼物业 1C、1D、2A、2B、2C、3A、3B、3C，共计面积为 8970.95 平方米，根据协议公司本期收到安置补偿费 8,731,874.19 元；2018 年 2 月 12 日，公司与深圳市金地新沙房地产开发有限公司签订了《关于金地工业区城市更新项目【工业厂房】搬迁安置补偿协议》，金地新沙公司对本公司所持有的(117 栋厂房 1-6 层，涉及面积为 6300 平方米；107 栋厂房 1-6 层，涉及面积为 6250 平方米；113 栋厂房 4-6 层，涉及面积为 3109.80 平方米；总计涉及面积为 15,659.80 平方米)房产进行拆迁更新改造，根据协议公司本期收到安置补偿费 13,990,069.84 元。

注 2、为深圳东山小区项目提供了阶段性担保，本期确认担保费收入 2,812,710.79 元。

45、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
扶贫项目支出	995,848.86	482,936.42
非流动资产报废	51,933.54	-
合计	<u>1,047,782.40</u>	<u>482,936.42</u>

46、所得税费用

(1)所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	89,558,307.89	13,889,309.25
递延所得税费用	36,103,340.86	24,475,335.07
合计	<u>125,661,648.75</u>	<u>38,364,644.32</u>

(2)会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	385,384,675.42
按法定税率计算的所得税费用	96,346,168.94
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-474,189.85
非应税收入的影响	-19,448,040.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	155,333.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	49,021,017.60
上期确认的所得税资产本期冲回	61,358.28
所得税费用	<u>125,661,648.75</u>

47、其他综合收益

详见本附注“六、32 其他综合收益”相关内容。

48、合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	259,723,026.67	240,928,415.64
加：资产减值准备		-
信用减值损失	150,479.30	-498,752.68
固定资产折旧、投资性房地产折旧、使用权资产折旧	3,734,479.90	3,528,824.41
无形资产摊销	83,702.91	124,687.15
长期待摊费用摊销	1,957,709.18	1,953,387.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-477,274.56	191,098.07
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	51,933.54	-
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-2,242,380.41	-13,872,122.57
财务费用(收益以“-”填列)	74,432,275.59	67,467,252.31
投资损失(收益以“-”填列)	-79,169,659.26	-245,801,310.12
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	819,337.64	-785,987.22
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-482,214,745.28	11,701,603.47
存货的减少(增加以“-”填列)	-596,134,299.13	3,969.73
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	324,115,279.85	-46,797,025.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	535,698,648.96	93,461,916.12
其他	282,006,411.17	
经营活动产生的现金流量净额	322,534,926.07	111,605,956.01
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	1,819,002,603.93	2,421,540,854.71
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	1,105,983,918.54	-602,538,250.78

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
其中：库存现金	1,995.92	21,923.76
可随时用于支付的银行存款	2,924,984,372.59	1,818,980,680.15
可随时用于支付的其他货币资金	153.96	0.02
现金等价物		-
期末现金和现金等价物余额	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
加：使用受限制的现金和现金等价物	7,611,305.95	292,617,717.12
期末货币资金余额	<u>2,932,597,828.42</u>	<u>2,111,620,321.05</u>

49、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	7,611,305.95	法院冻结资金
投资性房地产	938,575,300.00	抵押借款

50、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			8,989.55
其中：美元	215.86	7.0827	1,528.87
港币	8,232.75	0.9062	7,460.52

七、合并范围的变更

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	
深圳市福嘉建设开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		新设
深圳市福睿金地智慧服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	55.00%		新设

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
深圳市福田体育发展有限公司	深圳市	体育场馆管理、体育竞赛及培训	68,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳新媒体广告产业园发展有限公司	深圳市	产业园租赁及运营管理	10,000,000.00	51.00%	51.00%
深圳市福田福安有限公司	深圳市	房地产业	200,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福田益众有限公司	深圳市	物业租赁	85,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	深圳市	展览服务、物业租赁和运营管理	30,000,000.00	40.00%	40.00%
深圳市福田福华建设开发有限公司	深圳市	房地产业	500,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福田福河建设开发有限公司	深圳市	房地产业	500,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福兴智慧运营有限公司	深圳市	产业园租赁及运营管理	100,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	深圳市	房地产业	100,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福鹏科技产业园有限公司	深圳市	物业管理	91,422,917.00	100.00%	100.00%
深圳市福嘉建设开发有限公司	深圳市	房地产业	200,000,000.00	100.00%	100.00%
深圳市福睿金地智慧服务有限公司	深圳市	房地产业	3,000,000.00	55.00%	55.00%

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司管理层基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止期末余额，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
货币资金	2,932,597,828.42	2,932,597,828.42	2,932,597,828.42			
应收账款	68,005,710.63	88,992,316.01	88,992,316.01			
其他应收款	126,191,654.78	133,293,568.75	133,293,568.75			
金融资产小计	3,126,795,193.83	3,154,883,713.18	3,154,883,713.18			
应付账款	1,502,479,220.56	1,502,479,220.56	1,502,479,220.56			
应付债券	999,555,690.88	999,555,690.88				999,555,690.88
其他应付款	568,318,670.04	568,318,670.04	568,318,670.04			
一年内到期的非流动负债	399,466,209.52	399,466,209.52	399,466,209.52			
长期借款	1,342,726,976.15	1,342,726,976.15		30,000,000.00	30,000,000.00	1,282,726,976.15
长期应付款	4,023,907,000.00	4,023,907,000.00				4,023,907,000.00
金融负债小计	8,836,453,767.15	8,836,453,767.15	2,470,264,100.12	30,000,000.00	30,000,000.00	6,306,189,667.03

2、市场风险

(1) 汇率风险

截止期末余额，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示详见附注六、49，公司外币较少，汇率波动对公司损益影响极低。

3、利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款、应付债券、专项应付款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。截止期末余额长期借款、应付债券、专项应付款均为固定利率金融债务。

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期借款有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净利润(通过对浮动利率借款的影响)和股东权益产生的影响。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期		
	利率变动	净利润变动	股东权益变动
浮动利率借款	增加 1%	-13,427,269.76	-13,427,269.76
浮动利率借款	减少 1%	13,427,269.76	13,427,269.76

十、公允价值

1、以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于期末余额的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

2、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
(1) 持续的公允价值计量				
投资性房地产		8,251,129,200.02		8,251,129,200.02
其他权益工具投资	1,623,354,739.46		1,355,142,680.14	2,978,497,419.60

十一、关联方及关联交易

1、关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

① 实际控制人

控股股东及最终控制方名称	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
深圳市福田区国有资产监督管理局	100%	100%

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 其他关联方

① 关联企业

关联方名称	与本公司关系
深业置地有限公司	子公司股东
深圳赛格股份有限公司	子公司股东
华视传媒集团有限公司	子公司股东
深圳市福田引导基金投资有限公司	同一控制方子公司

2、关联交易

其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深业置地有限公司	借款利息	447,125.00	447,125.00
深圳赛格股份有限公司	借款利息	447,125.00	447,125.00
深圳市福田引导基金投资有限公司	借款利息	93,916.67	

3、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付股利	深圳市福田区国有资产监督管理局	6,800,000.00	6,800,000.00
应收账款	深圳赛格股份有限公司	474,735.36	474,735.36
应收账款	华视传媒集团有限公司	769,957.92	769,957.92
其他非流动负债	深圳赛格股份有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
其他非流动负债	深业置地有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
其他应付款	深圳赛格股份有限公司	5,874.85	5,874.85
其他应付款	深圳市福田引导基金投资有限公司	400,000,000.00	
应收账款	华视传媒集团有限公司	769,957.92	769,957.92
应付利息	深圳赛格股份有限公司	1,327,900.00	880,775.00
应付利息	深业置地有限公司	1,327,900.00	880,775.00
应付利息	深圳市福田引导基金投资有限公司	93,916.67	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他或有事项。

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

十三、资产负债表日后事项

2023 年 12 月 29 日，本公司与金地（集团）股份有限公司及深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司签订股权转让合同，拟受让深圳市金地新沙房地产开发有限公司 100% 股权，上述股权转让款预计人民币 258,800.00 万元，同时偿还深圳市金地新沙房地产开发有限公司股东借款。截至本报告公告之日，本公司已支付款项股权款及偿还股东借款合计 522,337.79 万元，并受让深圳市金地新沙房地产开发有限公司全部股权，剩余股权转让款及股东借款将于 2024 年年度支付完毕。截至 2023 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无其他重要事项截至本报告日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1)按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
6 个月以内	504,971.37	578,719.61
6 个月至 1 年	-	
1 至 2 年	1,404,594.78	4,688,063.10
2 至 3 年	3,283,468.32	6,283,759.22
3-4 年	6,874,436.06	590,676.84
小计	12,067,470.53	12,141,218.77
减：坏账准备	11,562,499.16	11,562,499.16
应收账款净额	<u>504,971.37</u>	<u>578,719.61</u>

(2) 应收账款分类

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	11,562,499.16	95.82%	11,562,499.16	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	504,971.37	4.18%	-	-	504,971.37
其中：账龄组合	504,971.37	4.18%	-	-	504,971.37
合计	<u>12,067,470.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,562,499.16</u>	<u>95.82%</u>	<u>504,971.37</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	11,562,499.16	95.23%	11,562,499.16	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	578,719.61	4.77%	-	-	578,719.61
其中：账龄组合	578,719.61	4.77%	=	-	578,719.61
合计	<u>12,141,218.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,562,499.16</u>	<u>95.23%</u>	<u>578,719.61</u>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
腾邦国际商业服务集团股份有限公司	11,562,499.16	11,562,499.16	100.00%	对方经营困难，难以收回

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	504,971.37	-	-

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	11,562,499.16	-	-	-	-	11,562,499.16

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末	坏账准备
		余额合计数的比例	期末余额
腾邦国际商业服务集团股份有限公司	11,562,499.16	95.82%	11,562,499.16
同泰基金管理有限公司	495,318.08	4.10%	-
深圳市福田区沙头街道办事处	9,398.93	0.08%	-
曾余千	254.36	0.002%	=
合计	<u>12,067,470.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,562,499.16</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		413,185.53
应收股利		-
其他应收款	62,784,781.98	6,581,107.80
合计	<u>62,784,781.98</u>	<u>6,994,293.33</u>

(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
银行利息		413,185.53

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	56,491,176.48	3,405,397.62
1 至 2 年	3,146,368.83	686,416.21
2 至 3 年	578,319.98	28,563.72
3 年以上	9,658,492.67	9,550,306.23
小计	69,874,357.96	13,670,683.78
减：坏账准备	7,089,575.98	7,089,575.98
其他应收款净额	<u>62,784,781.98</u>	<u>6,581,107.80</u>

②按性质披露

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
历史遗留款	7,089,575.98	7,089,575.98
保证金、押金	5,235,479.11	263,772.61
收购股权定金	40,000,000.00	
工程交易服务费	7,615,122.96	
担保费	5,422,569.44	2,450,000.00
关联方往来	1,867,029.22	1,273,929.25
补偿安置费	2,072,717.22	2,072,717.22
其他	571,864.03	520,688.72
合计	<u>69,874,357.96</u>	<u>13,670,683.78</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	
		发生信用减值)	发生信用减值)	
期初余额	-	-	7,089,575.98	7,089,575.98
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	=	=	7,089,575.98	7,089,575.98

③ 本报告期核销的其他应收款情况

本期无核销其他应收款情况。

(5) 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期	坏账准备
				末余额合计数的	
				比例	
深圳市福田建设房地产开发(集团)股份有限公司	定金	40,000,000.00	1 年以内	57.25%	-
河套合作区事务署	工程交易服务费	7,615,122.96	1 年以内	10.90%	-
深圳市佳宇坤房地产开发有限公司	担保费	5,422,569.44	1 年以内	7.76%	-
		2,972,569.44	元; 1-2 年		
		2,450,000.00 元			
中信信托有限责任公司	保证金	5,000,000.00	1 年以内	7.16%	-
河源市火车站源城区美食商住楼项目	统借统还借款	3,574,000.00	5 年以上	5.11%	3,574,000.00
合计		61,611,692.40		88.17%	3,574,000.00

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,721,397,804.74	-	9,721,397,804.74	9,721,397,804.74	-	9,721,397,804.74
对联营、合营企业投资	5,000,000.00	-	6,377,498.83	-	-	-
对其他企业投资	500,000.00	500,000.00		500,000.00	500,000.00	-
合计	<u>9,726,897,804.74</u>	<u>500,000.00</u>	<u>9,727,775,303.57</u>	<u>9,721,897,804.74</u>	<u>500,000.00</u>	<u>9,721,397,804.74</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市福田体育发展有限公司	68,000,000.00	-	-	68,000,000.00	-	-
新媒体广告产业园公司	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-
深圳市福田福安有限公司	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-	-
深圳市福田益众有限公司	256,834,900.00	-	-	256,834,900.00	-	-
深圳市国际消费电子展示交易中心有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
深圳市福田福华建设开发有限公司	2,505,000,000.00	-	-	2,505,000,000.00	-	-
深圳市福田福河建设开发有限公司①	2,840,000,000.00			2,840,000,000.00	-	-
深圳市福兴智慧运营有限公司	2,346,335,312.97	-	-	2,346,335,312.97	-	-
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	-	-
深圳市福鹏科技园有限公司	662,207,591.77		-	662,207,591.77	-	-
合计	<u>9,721,397,804.74</u>		=	<u>9,721,397,804.74</u>	=	=

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
①合营企业					
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	5,000,000.00			1,377,498.83	- -

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业					
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	-	-	-	6,377,498.83	-

(3) 对其他企业投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
广东三星企业(集团)股份有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	500,000.00

注：广东三星企业（集团）股份有限公司，为原改制企业，已注销，为历史遗留问题，投资总成本为 500,000.00 元，截止 2023 年 12 月 31 日全额计提减值准备，长期股权投资减值准备金额为 500,000.00 元。

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	58,062,414.16	8,091,434.68	13,315,318.70	3,306,757.11
其他业务	1,312,262.98	1,066,490.05	969,802.42	721,035.88
合计	<u>59,374,677.14</u>	<u>9,157,924.73</u>	<u>14,285,121.12</u>	<u>4,027,792.99</u>

深圳市福田投资控股有限公司
2023 年度财务报表附注
(本财务报表除特别注明外，均以人民币元列示)

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		14,898,688.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,377,498.83	-102,649.64
其他权益工具投资投资在持有期间的投资收益	77,792,160.43	245,903,959.76
合计	<u>79,169,659.26</u>	<u>260,699,998.12</u>

深圳市福田投资控股有限公司

二〇二四年四月二十日



注册会计 师 工 作 单 位 变 更 事 项 登 记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调出
Agree the holder to be transferred from

所 盖 章
CPA's
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

所 盖 章
CPA's
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 2 月 10 日

2014 年 2 月 10 日

证书编号:
No. of Certificate

474700280008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 1 月 20 日

本复印件已审核与原件一致

会计师事务所
CPA'S
KIDOUHANTS OFFICE

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

杨小磊 474700280008

2006 年 1 月 20 日

杨小磊

2006 年 1 月 20 日

姓名
Full name

杨小磊

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1974-10-01

工作单位
Working unit

深圳福田会计师事务所

身份证号码
Identity card No.

321102197410010515

杨小磊

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
I agree the holder to be transferred from

同意调入
I agree the holder to be transferred to

证书编号: 3300000010406
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 06 月 28 日
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

天信会计师事务所(普通合伙) 厦门分所
Tianxin Accounting Firm (General Partnership) Xiamen Branch

天信会计师事务所(普通合伙) 厦门分所
Tianxin Accounting Firm (General Partnership) Xiamen Branch

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
I agree the holder to be transferred from

同意调入
I agree the holder to be transferred to

姓名: 叶敏
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1987-02-05
Date of birth

工作单位: 天信会计师事务所(普通合伙) 厦门分所
Working unit

身份证号码: 350783198702053517
Identity card No.

证书序号: 0001116

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

称: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣

主任会计师:

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000008

批准执业文号: 沪财会[98]160号(转制批文 沪财会[2013]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日(转制日期 2013年12月11日)

本复印件已备案与原件一致

	
统一社会信用代码 91310106086242261L	营业执照
证照编号: 06000000202311210048	(副本)
	
扫描二维码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。	
名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额 人民币3240.0000万元整
类型 特殊普通合伙企业	成立日期 2013年12月27日
执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨旌, 江燕	主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】	
登记机关	
	2023 年 11 月 21 日