

**惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券年度报告
(2023 年)**

2024 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

中审亚太会计师事务所（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	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	10
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	13
一、公司债券基本信息	13
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	22
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	22
五、增信措施情况	24
六、中介机构情况	24
第三节 重大事项	26
一、审计情况	26
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	26
三、合并报表范围变化情况	26
四、资产情况	27
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	28
六、负债情况	29
七、重要子公司或参股公司情况	31

八、报告期内亏损情况	31
九、对外担保情况	33
十、重大未决诉讼情况	33
十一、绿色债券专项信息披露	33
十二、信息披露事务管理制度变更情况	34
第四节 向普通投资者披露的信息	35
第五节 财务报告	36
一、财务报表	36
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	58
第七节 备查文件	59
附件一、发行人财务报告	61

释义

释义项	指	释义内容
本报告	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告
21 仲恺 01	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
22 仲恺城发债/22 仲恺债	指	2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券
23 仲恺 01	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
23 仲恺 02	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
募集说明书	指	本公司所发行债券的募集说明书
《账户及资金监管协议》	指	本公司所发行债券的《账户及资金监管协议》
《受托管理协议》	指	本公司所发行债券的《受托管理协议》
受托管理人	指	本公司所发行债券的受托管理人
中国证监会	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	本公司现行的《公司章程》
元	指	人民币元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

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	惠州仲恺城市发展集团有限公司
中文简称	仲恺城发
外文名称（如有）	Huizhou Zhongkai City Development Group Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	杨青山
注册资本（万元）	140,800
实缴资本（万元）	140,800
注册地址	惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路 12 号城发大厦 9 楼
办公地址	惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路 12 号城发大厦 9 楼
邮政编码	516000
公司网址（如有）	http://www.zkcfjt.com/
电子信箱	cfjt@hzzk.gov.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	张晓
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	董事
联系地址	广东省惠州市仲恺高新区惠风东二路 12 号 9 层
电话	0752-2630783
传真	/

电子信箱	zhangxiao@zkcft.com
------	---------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

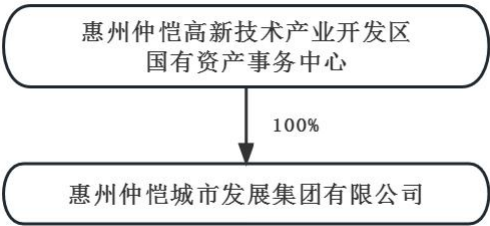
名称	惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心
成立日期	2020 年 08 月 25 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	-
持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心
成立日期	2020 年 08 月 25 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	-
持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	-
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	-

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
杨青山	董事长、总经理	董事、高级管理人员
张晓	董事	董事
黄立	董事、副总经理	董事、高级管理人员
罗宇龙	董事、副总经理	董事、高级管理人员
李笑寒	职工董事	董事
马卫飞	监事会主席、监事	监事
吴伟荣	监事	监事
李秋月	监事	监事
黄晓君	职工监事	监事
郑宝群	职工监事	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
陈刚	董事	职工董事	离任	2023 年 01 月 10 日	是	2023 年 01 月 16 日
李笑寒	董事	职工董事	就任	2023 年 01 月 10 日	是	2023 年 01 月 16 日

周宇阳	董事	董事	离任	2023 年 12 月 12 日	是	2024 年 03 月 15 日
-----	----	----	----	------------------	---	------------------

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 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 20%。

五、公司独立性情况

1、机构独立

公司设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，公司董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，公司设立董事会和监事会，董事会下设总经理。公司的人员设置独立。

3、业务独立

公司业务独立。公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

公司股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。公司与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，公司与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

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 6.89 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

发行人与关联方之间的关联交易主要为与惠州市恺鑫文化传播有限公司租赁业务往来。

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

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；物业管理；城市绿化管理；酒店管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

发行人营业收入主要来源于工程建设业务、销售业务、混凝土建材销售业务、厂房销售业务、劳务派遣业务、租赁业务等主营业务。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：亿元 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
工程建设业务	3.41	-42.37%	19.90%	3.01	-45.47%	21.34%	11.74%	74.65%	13.19%
销售业务	1.23	-62.36%	7.16%	1.10	-65.84%	7.79%	10.58%	610.63%	4.28%
混凝土、建材销售	2.27	-	13.23%	1.91	-	13.52%	15.91%	-	11.89%
厂房销售	4.50	-	26.26%	4.28	-	30.33%	4.97%	-	7.37%
劳务派遣业务	1.42	21.05%	8.26%	1.33	21.69%	9.44%	5.90%	-7.67%	2.75%
租赁业务	1.92	66.29%	11.20%	0.39	203.85%	2.78%	79.60%	-10.39%	50.37%
其他业	2.40	53.69%	13.99%	2.09	78.71%	14.81%	12.84%	-48.72%	10.15%

务									
合计	17.15	31.21%	100.00%	14.11	26.78%	100.00%	17.70%	19.37%	100.00%

主要产品或服务经营情况说明

2023 年度，发行人各业务板块收入、成本较上年同比变动较大，主要系根据《中共仲恺高新区委办公室 仲恺高新区管委会办公室关于印发仲恺高新区国有企业重组方案的通知（惠仲党办发〔2022〕1 号）、仲恺高新区国资中心《关于园区国企股权无偿划入城市发展集团事宜的批复》（惠仲国资〔2022〕50 号），仲恺高新区国资中心向发行人无偿划入惠州仲恺创新投资集团有限公司、惠州市智谷实业有限公司、惠州市高新科技工业园开发建设有限公司、惠州市东江高新区投资运营有限公司、惠南科技园投资开发有限公司、惠州市惠南科技服务有限公司、惠州仲恺智城投资发展有限公司等 7 家高新区内国企股权。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司合并报表范围新增混凝土、建材销售和厂房销售业务板块。

2023 年度，发行人新增混凝土、建材销售业务，业务开展主体为惠州市仲恺新宇混凝土有限公司和惠州仲恺城发砼业新型建材有限公司，主要为广东(仲恺)人工智能产业(高端电子)园基础设施配套、仲恺高新区恺泰大厦、惠州仲恺国际合作区红岗组团产城融合示范区项目(城发环保产业园)、惠州仲恺高新区高级中学等项目开展商品混凝土销售业务，2023 年 1-12 月，发行人混凝土、建材销售业务营业收入 2.27 亿元，营业成本 1.91 亿元，毛利率 15.91%。

2023 年度，发行人新增厂房销售业务，业务开展主体为惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司，主要为入驻群益智能制造产业园的公司定制厂房。2023 年 1-12 月，发行人厂房销售业务营业收入 4.50 亿元，营业成本 4.28 亿元，毛利率 4.97%。

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	21 仲恺 01
债券代码	114969.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
发行日	2021 年 04 月 07 日
起息日	2021 年 04 月 08 日
最近回售日	2024 年 04 月 08 日
到期日	2026 年 04 月 08 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.10 ¹
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
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

¹ 21 仲恺 01 票面利率已于 2024 年 4 月 8 日由 4.88%调整至 3.10%

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、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	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	2280241.IB/111111.SZ
债券名称	2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券
发行日	2022 年 06 月 10 日
起息日	2022 年 06 月 15 日
最近回售日	2025 年 06 月 15 日
到期日	2029 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	8.4
票面利率（%）	3.52
还本付息方式	每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所、银行间债券市场
主承销商	广发证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国光大银行股份有限公司惠州分行
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

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 01
债券代码	133518.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 05 月 19 日
起息日	2023 年 05 月 22 日
最近回售日	2026 年 05 月 22 日

到期日	2028 年 05 月 22 日
债券余额（亿元）	6
票面利率（%）	3.60
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
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、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	23 仲恺 02
债券代码	133539.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
发行日	2023 年 06 月 09 日
起息日	2023 年 06 月 12 日
最近回售日	2026 年 06 月 12 日
到期日	2028 年 06 月 12 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.77
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
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、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	21 仲恺 01
债券代码	114969.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金、偿还有息债务和项目建设。
募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	按照募集说明书约定使用
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 正常
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
募集资金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的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	本期募集资金拟使用不超过 8 亿元投向群益智能制造产业项目等项目建设，目前项目运营情况正常。

项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	2280241.IB/111111.SZ
募集资金总额（亿元）	8.4
募集资金计划用途	本次债券募集资金人民币 8.4 亿元,其中 3.5 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)D 区"项目建设,1.6 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)E1 区"项目建设,2.1 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)E2 区"项目建设,1.2 亿元用于补充营运资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	7.84
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	按照募集说明书约定使用
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.56
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 正常
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
募集资金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的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	本次债券募集资金人民币 8.4 亿元，其中 3.5 亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目（一期）D 区”项目建设，1.6 亿元

	用于“仲恺群益智能制造产业项目（一期）E1 区”项目建设，2.1 亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目（一期）E2 区”项目建设，目前项目运营情况正常。
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 01
债券代码	133518.SZ
募集资金总额（亿元）	6
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务和补充流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	6
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	按照募集说明书约定使用
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 正常
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	23 仲恺 02
债券代码	133539.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、项目建设和补充流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	按照募集说明书约定使用
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 正常
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
募集资金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的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	本次募集资金不超过 2 亿元拟用于群益智能制造产业项目（一期）项目建设运营，目前该项目正常建设中。
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
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

报告期内，发行人主体评级发生如下变更：

最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2023 年 04 月 28 日
最新信用评级结果	AA+
最新评级展望情况	稳定
是否列入信用观察名单	☐ 是 ☒ 否
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2022 年 05 月 27 日
前一次信用评级结果	AA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	惠州仲恺高新技术产业开发区经济财政实力持续增强，潜在的支持能力强。2022 年仲恺高新区各园区资产及资源整合完成后，惠州仲恺城市发展集团有限公司成为唯一的区属一级企业，定位为新型产城投资运营主体，区域战略地位进一步凸显，公司与惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会及惠州仲恺高新区国有资产事务中心保持紧密关联，能得到其大力支持。此外，整合完成后，公司资产规模及资本实力大幅提高，业务呈多元化发展，收入和净利润规模大幅增长。

(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

报告期内，公司信用类债券评级发生如下变化：

债券简称	21 仲恺 01
债券代码	114969.SZ
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2023 年 04 月 28 日
最新信用评级结果（主体）	AA+
最新信用评级结果（债项）	AA+
最新评级展望情况	稳定
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2022 年 05 月 27 日
前一次信用评级结果	AA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	惠州仲恺高新技术产业开发区经济财政实力持续增强，潜在的支持能力强。2022 年仲恺高新区各园区资产及资源整合完成后，惠州仲恺城市发展集团有限公司成为唯一的区属一级企业，定位为新型产城投资运营主体，区域战略地位进一步凸显，公司与惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会及惠州仲恺高新区国有资产事务中心保持紧密关联，能得到其大力支持。此外，整合完成后，公司资产规模及资本实力大幅提高，业务呈多元化发展，收入和净利润规模大幅增长。

债券简称	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	2280241.IB/111111.SZ
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2023 年 04 月 28 日
最新信用评级结果（主体）	AA+
最新信用评级结果（债项）	AA+

最新评级展望情况	稳定
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2022 年 05 月 27 日
前一次信用评级结果	AA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	惠州仲恺高新技术产业开发区经济财政实力持续增强，潜在的支持能力强。2022 年仲恺高新区各园区资产及资源整合完成后，惠州仲恺城市发展集团有限公司成为唯一的区属一级企业，定位为新型产城投资运营主体，区域战略地位进一步凸显，公司与惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会及惠州仲恺高新区国有资产事务中心保持紧密关联，能得到其大力支持。此外，整合完成后，公司资产规模及资本实力大幅提高，业务呈多元化发展，收入和净利润规模大幅增长。

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	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	金四宝，余喆

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 仲恺 01	22 仲恺城发债 /22 仲恺债	23 仲恺 01	23 仲恺 02
债券代码	114969.SZ	2280241.IB/1111 11.SZ	133518.SZ	133518.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信建投证券股份有限公司	中国光大银行股份有限公司惠州分行	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层	广东省惠州市惠城区演达大道 2 号海信金融广场 1 层	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

受托管理人/债权人代理人 联系人	卢鲸羽	黎志鹏	卢鲸羽	卢鲸羽
受托管理人/债权人代理人 联系方式	010-56051996	0752-5757588	010-56051996	010-56051996

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 仲恺 01	22 仲恺城发债/22 仲恺债	23 仲恺 01	23 仲恺 02
债券代码	114969.SZ	2280241.IB/111111.SZ	133518.SZ	133518.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

(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

中审亚太会计师事务所（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金四宝，余喆签章。

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：

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号，以下简称“解释 16 号”)，解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易)，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号-所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
存货	红岗组团产城融合示范区项目、仲恺群益项目、安龙产业园、人才公寓以及计入开发成本的仲恺大道、中投物流园等地块
投资性房地产	科融大厦、投资控股大厦、城发大厦、骏涛华府等物业
在建工程	仲恺群益智能制造产业项目、赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心项目、恺泰大厦建造项目、中韩（惠州）产业园项目、智慧档案创意大厦等

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
应收账款	148,370.83	4.50%	76,560.87	93.79%
预付款项	59,408.62	1.80%	7,471.11	695.18%
存货	828,250.94	25.11%	382,193.98	116.71%
其他流动资产	72,247.46	2.19%	51,832.91	39.39%
长期股权投资	51,762.88	1.57%	5,369.51	864.02%
固定资产	110,887.94	3.36%	25,831.30	329.28%
无形资产	12,707.16	0.39%	8,647.42	46.95%
长期待摊费用	6,516.68	0.20%	3,041.49	114.26%
递延所得税资产	189.05	0.01%	133.26	41.87%

发生变动的原因：

应收账款较上年末增长主要系本期工程收入增加较多导致所致；

预付款项较上年末增长主要系本期业务量增加所致；

存货较上年末增长主要系惠州仲恺荣城发展有限公司购买地块、惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司仲恺群益项目（一期）等完工转入存货所致；

固定资产较上年末增长主要系惠州仲恺城发砼业新型建材有限公司新增机器设备、惠州市智谷开发建设有限公司的在建工程中韩（惠州）产业园起步区等项目转固定资产所致；

无形资产较上年末增长主要系新增购入土地所致；

长期待摊费用较上年末增长主要系新增装修改造费和智能停车系统所致；

递延所得税资产较上年末增长主要系计提信用减值损失所致。

（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	119,690.41	13,471.75		11.26%
存货	828,250.94	70,730.05		8.54%
投资性房地产	557,211.14	376,969.45	376,969.45	67.65%
在建工程	994,743.70	518,788.61		52.15%
无形资产	12,707.16	7,396.44		58.21%
合计	2,512,603.35	987,356.30	——	——

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 40,326.36 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 5,464.74 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 34,861.62 万元，占报告期末公司净资产比例为 3.59%，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 537,943.84 万元和 813,839.49 万元，报告期内有息债务余额同比变动。

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	-	39,000.00	86,552.42	302,407.07	427,959.49	52.59%
公司信用类 债券	-	-	-	384,000.00	384,000.00	47.18%
非银行金融 机构贷款	-	-	1,880.00	-	1,880.00	0.23%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 300,000 万元，企业债券余额 84,000 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 1,137,093.57 万元和 1,669,902.02 万元，报告期内有息债务余额同比变动。

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	-	63,163.54	151,949.34	977,288.05	1,192,400.92	71.41%
公司信用类 债券	-	-	-	384,000.00	384,000.00	23.00%
非银行金融 机构贷款	-	1,880.00	14,294.01	77,327.09	93,501.10	5.60%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 300,000 万元，企业债券余额 84,000 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
短期借款	145,472.54	6.69%	82,495.25	76.34%

应付账款	185,652.84	8.53%	54,460.64	240.89%
合同负债	38,111.31	1.75%	21,777.91	75.00%
一年内到期的非流动负债	96,779.54	4.45%	50,944.61	89.97%
其他流动负债	3,430.02	0.16%	1,960.01	75.00%
应付债券	381,869.59	17.55%	202,688.97	88.40%
长期应付款	120,062.09	5.52%	53,759.27	123.33%
递延收益	9,904.92	0.46%	4,599.97	115.33%

发生变动的原因：

发行人短期借款较上年末增长主要系本期新增融资所致；

应付账款较上年末增长主要系本期应付工程款增长较多所致；

合同负债较上年末增长主要系下属子公司惠州市仲恺建设工程有限公司工程建设预收项目结算款所致，一年内到期的非流动负债较上年末增长主要系部分长期借款即将到期转入所致；

其他流动负债较上年末增长主要系待转销项税额增加所致；

应付债券较上年末增长主要系发行公司债券 23 仲恺 01、23 仲恺 02 所致；

长期应付款较上年末增长主要系国银金融租赁股份有限公司本期新增融资所致；

递延收益较上年末增长主要系政府补助增加所致。

（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：万元 币种：人民币

公司名称	惠州市仲恺建筑市政工程有限公司
发行人持股比例（%）	100%
主营业务运营情况	房屋建筑工程，市政公用工程，公路工程，桥梁工程，隧道工程，

	水电安装工程，防水防腐保温工程，城市园林绿化工程，环保工程，城市房屋拆除工程；房地产投资与开发，基础设施项目的投资与承建，房屋租赁；钢结构工程，装配式建筑工程，建筑材料、装饰材料的销售；工程管理服务。（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）	
	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	173,530.36	116,425.70
主营业务利润	4,736.71	4,245.39
净资产	17,368.24	10,402.43
总资产	219,956.20	94,432.64

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州市仲恺物业服务有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	物业管理、机动车停放服务，物业清扫保洁，花木租售，会务服务，室内装饰工程，园林绿化工程，水电安装与维修，冷气机安装，外商投资咨询服务，房产经纪，房屋租赁。（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）	
	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	6,875.82	4,649.80
主营业务利润	2,794.66	1,870.31
净资产	123,282.20	120,487.55
总资产	125,915.99	123,054.55

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司
------	-------------------

发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	市政基础设施，水利设施工程施工，城市公用设施维护及保养，土地一级开发，物业管理，园林绿化工程，建筑装饰工程，环保工程，股权投资，创业投资，为酒店企业提供管理服务，房屋租赁。 (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)	
	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	3,576.58	4,219.19
主营业务利润	2,663.97	1,767.96
净资产	91,095.14	88,431.17
总资产	229,590.46	220,350.93

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 9,814 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 22,918.56 万元，占报告期末净资产比例为 2.04%。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 6,500.93 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

无。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

无。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	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	1,196,904,092.01	1,381,594,512.12
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	15,406,422.91	22,000,000.00
应收账款	1,483,708,278.33	765,608,691.02
应收款项融资		
预付款项	594,086,228.98	74,711,105.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,015,203,178.50	1,226,332,802.21
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,282,509,392.57	3,821,939,792.78
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	722,474,642.83	518,329,056.67
流动资产合计	13,310,292,236.13	7,810,515,960.28
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	517,628,796.80	53,695,054.14
其他权益工具投资	131,689,222.30	105,499,227.00
其他非流动金融资产	258,607,359.19	214,990,683.22
投资性房地产	5,572,111,400.00	5,592,720,500.00
固定资产	1,108,879,396.37	258,313,026.55
在建工程	9,947,436,994.71	8,248,125,216.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	127,071,573.81	86,474,230.79
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	65,166,826.69	30,414,860.46
递延所得税资产	1,890,541.16	1,332,616.67
其他非流动资产	1,941,937,444.47	1,930,527,164.19
非流动资产合计	19,672,419,555.50	16,522,092,579.85
资产总计	32,982,711,791.63	24,332,608,540.13
流动负债：		
短期借款	1,454,725,403.29	824,952,528.38
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	25,043,038.79	35,195,906.21
应付账款	1,856,528,357.78	544,606,416.52
预收款项	35,930,420.29	36,300,155.87
合同负债	381,113,131.20	217,779,070.68
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	19,032,512.37	19,598,855.27
应交税费	68,503,011.64	59,536,016.41
其他应付款	1,597,392,030.33	1,390,641,484.46
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	967,795,432.22	509,446,073.73
其他流动负债	34,300,181.72	19,600,116.36
流动负债合计	6,440,363,519.63	3,657,656,623.89
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,772,880,467.01	7,970,391,348.58
应付债券	3,818,695,893.66	2,026,889,699.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,200,620,884.21	537,592,702.39
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	99,049,193.94	45,999,665.95
递延所得税负债	427,448,740.60	432,601,015.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,318,695,179.42	11,013,474,431.60
负债合计	21,759,058,699.05	14,671,131,055.49
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,408,000,000.00	1,358,000,000.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,474,700,165.17	6,242,087,991.89
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	40,422,667.23	29,941,658.36
一般风险准备		
未分配利润	815,459,576.54	801,326,175.31
归属于母公司所有者权益合计	9,738,582,408.94	8,431,355,825.56
少数股东权益	1,485,070,683.64	1,230,121,659.08
所有者权益合计	11,223,653,092.58	9,661,477,484.64
负债和所有者权益总计	32,982,711,791.63	24,332,608,540.13

法定代表人：杨青山 主管会计工作负责人：张晓 会计机构负责人：韩敏洁

（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	326,426,260.88	85,263,497.16
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	437,492,230.18	154,683,199.19

应收款项融资		
预付款项	1,554,993.50	3,186,252.18
其他应收款	5,071,083,683.79	3,603,981,726.61
其中：应收利息		
应收股利		
存货	135,508,158.63	8,713,758.63
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	51,249,581.70	49,071,648.55
流动资产合计	6,023,314,908.68	3,904,900,082.32
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,692,245,016.25	8,474,305,016.25
其他权益工具投资	8,917,725.00	7,217,727.00
其他非流动金融资产	12,588,489.75	12,588,489.75
投资性房地产	1,408,381,200.00	1,416,713,000.00
固定资产	27,333,878.7	35,908,602.47
在建工程	2,028,023,742.59	1,722,753,198.69
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	477,108.23	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,093,286.87	6,208,385.06
递延所得税资产	954,634.58	847,652.81
其他非流动资产	136,054,719.47	139,133,451.47
非流动资产合计	13,320,069,801.44	11,815,675,523.50
资产总计	19,343,384,710.12	15,720,575,605.82
流动负债：		
短期借款	1,133,523,732.42	464,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	165,542,073.15	161,977,314.20
预收款项	30,073,786.22	40,703,663.60
合同负债		
应付职工薪酬	1,427,488.37	
应交税费	12,086,174.18	8,948,583.34
其他应付款	3,393,067,365.44	2,648,773,813.17
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	200,800,486.99	392,752,761.82
其他流动负债		

流动负债合计	4,936,521,106.77	3,717,156,136.13
非流动负债：		
长期借款	3,024,070,723.61	2,495,795,923.18
应付债券	3,818,695,893.66	2,026,889,699.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	31,600,000.00	99,904,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	177,899,092.73	179,982,042.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,052,265,710.00	4,802,571,664.99
负债合计	11,988,786,816.77	8,519,727,801.12
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,408,000,000.00	1,358,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,166,880,481.88	5,166,880,481.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	40,422,667.23	29,941,658.36
未分配利润	739,294,744.24	646,025,664.46
所有者权益合计	7,354,597,893.35	7,200,847,804.70
负债和所有者权益总计	19,343,384,710.12	15,720,575,605.82

(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	1,714,650,161.88	1,306,828,063.69
其中：营业收入	1,714,650,161.88	1,306,828,063.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,124,573,132.72	1,390,252,019.55
其中：营业成本	1,411,097,044.80	1,113,021,144.93
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	41,912,746.17	30,318,240.64
销售费用	29,186,265.33	4,473,940.45

管理费用	179,363,413.33	93,711,366.45
研发费用		
财务费用	463,013,663.09	148,727,327.08
其中：利息费用	449,684,214.84	155,255,523.45
利息收入	12,151,112.69	10,422,866.69
加：其他收益	558,632,057.86	227,727,956.14
投资收益（损失以“-”号填列）	3,111,317.21	2,076,772.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		237,050.85
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）	-20,609,100.00	7,525,509.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,291,791.59	290,161.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	132,224.27	4,280,580.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	129,051,736.91	158,477,023.26

列)		
加：营业外收入	12,131,518.89	11,450,230.66
减：营业外支出	7,035,714.33	2,364,780.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	134,147,541.47	167,562,473.68
减：所得税费用	18,030,391.35	27,159,837.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	116,117,150.12	140,402,635.72
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	116,117,150.12	140,402,635.72
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	28,383,354.47	126,930,599.94
2.少数股东损益	87,733,795.65	13,472,035.78
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
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	116,117,150.12	140,402,635.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,383,354.47	126,930,599.94

归属于少数股东的综合收益总额	87,733,795.65	13,472,035.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：杨青山 主管会计工作负责人：张晓 会计机构负责人：韩敏洁

（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	214,861,503.81	114,366,287.34
减：营业成本	8,017,085.10	9,685,051.46
税金及附加	9,156,028.56	11,919,276.83
销售费用		
管理费用	25,671,152.16	21,264,726.77
研发费用		
财务费用	293,545,488.92	163,439,993.33
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	232,404,308.89	206,942,941.16
投资收益（损失以“-”号填列）	505,704.99	460,515.00
其中：对联营企业和合		

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,331,800.00	5,129,209.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-427,927.09	-46,307.75
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）	102,622,035.86	120,543,596.36
加：营业外收入	6,385.11	2,889,156.33
减：营业外支出	8,264.09	441.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	102,620,156.88	123,432,310.97
减：所得税费用	-2,189,931.77	1,270,725.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	104,810,088.65	122,161,585.66
（一）持续经营净利润（净亏	104,810,088.65	122,161,585.66

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		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值		

准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	104,810,088.65	122,161,585.66
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	2,080,353,270.89	984,858,413.73
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	45,737,965.69	302,656.21
收到其他与经营活动有关的现金	2,064,333,978.39	2,288,522,337.41
经营活动现金流入小计	4,190,425,214.97	3,273,683,407.35
购买商品、接受劳务支付的现金	2,444,484,195.93	1,712,307,874.10
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	294,709,229.06	193,139,129.58
支付的各项税费	122,068,078.02	83,309,330.70
支付其他与经营活动有关的现金	2,178,734,345.30	2,432,450,444.07

经营活动现金流出小计	5,039,995,848.31	4,421,206,778.45
经营活动产生的现金流量净额	-849,570,633.34	-1,147,523,371.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,479,479.26	237,600.00
取得投资收益收到的现金	3,427,138.54	6,107,802.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,025,350.00	3,277,963.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	974,485.85	
收到其他与投资活动有关的现金	1,655,518.69	481,078,131.87
投资活动现金流入小计	14,561,972.34	490,701,497.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,077,184,904.24	3,627,808,218.72
投资支付的现金	799,057,697.62	26,500,003.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,876,242,601.86	3,654,308,221.72
投资活动产生的现金流量净额	-5,861,680,629.52	-3,163,606,724.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,716,192,000.00	313,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,365,449,710.19	5,281,421,318.71
发行债券收到的现金	1,791,600,000.00	840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,078,732.00	20,769,556.00
筹资活动现金流入小计	9,876,320,442.19	6,455,640,874.71
偿还债务支付的现金	2,869,222,742.41	1,448,493,728.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	593,289,802.23	273,633,342.57
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		28,050,470.70
筹资活动现金流出小计	3,462,512,544.64	1,750,177,542.02
筹资活动产生的现金流量净额	6,413,807,897.55	4,705,463,332.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-297,443,365.31	394,333,237.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,359,629,934.61	965,296,697.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,062,186,569.30	1,359,629,934.61

(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	49,063,989.03	36,329,031.32
收到的税费返还	193,391.95	
收到其他与经营活动有关的现金	3,884,939,756.03	3,679,729,038.25
经营活动现金流入小计	3,934,197,137.01	3,716,058,069.57
购买商品、接受劳务支付的现金	54,321,544.40	4,878,661.85
支付给职工以及为职工支付的现金	10,872,352.85	9,640,331.96
支付的各项税费	9,864,149.67	13,760,857.46
支付其他与经营活动有关的现金	5,193,714,937.59	3,493,067,235.78
经营活动现金流出小计	5,268,772,984.51	3,521,347,087.05
经营活动产生的现金流量净额	-1,334,575,847.50	194,710,982.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	715,327.01	460,515.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	715,327.01	460,515.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	301,724,613.71	181,672,902.97
投资支付的现金	679,940,000.00	2,452,472,836.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	981,664,613.71	2,634,145,739.34
投资活动产生的现金流量净额	-980,949,286.70	-2,633,685,224.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	188,000,000.00
取得借款收到的现金	2,837,549,932.20	2,156,180,897.34
发行债券收到的现金	1,791,600,000.00	840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,078,732.00	16,857,756.00
筹资活动现金流入小计	4,682,228,664.20	3,201,038,653.34
偿还债务支付的现金	1,842,180,541.07	1,053,671,527.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	283,360,225.21	171,155,629.76
支付其他与筹资活动有关的现金		27,068,214.67
筹资活动现金流出小计	2,125,540,766.28	1,251,895,372.33
筹资活动产生的现金流量净额	2,556,687,897.92	1,949,143,281.01

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	241,162,763.72	-489,830,960.81
加：期初现金及现金等价物余额	85,263,497.16	575,094,457.97
六、期末现金及现金等价物余额	326,426,260.88	85,263,497.16

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	惠州市仲恺高新区惠风东二路 12 号城发大厦 9 层
具体地址	惠州市仲恺高新区惠风东二路 12 号城发大厦 9 层
查阅网站	www.szse.cn

(本页无正文，为《惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

惠州仲恺城市发展集团有限公司
2023 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

1

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并所有者权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-76

审计报告

中审亚太审字(2024)004506 号

惠州仲恺城市发展集团有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了惠州仲恺城市发展集团有限公司（以下简称惠州仲恺城发公司）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，公允反映了惠州仲恺城发公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的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，我们独立于惠州仲恺城发公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

惠州仲恺城发公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估惠州仲恺城发公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算惠州仲恺城发公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督惠州仲恺城发公司的财务报告过程。

四、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所导致，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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

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

（五）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。

（六）就惠州仲恺城发公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) China Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：金四宝

(盖章)

(项目合伙人)

(签名并盖章)



中国注册会计师：余喆

(签名并盖章)



中国·北京

二〇二四年四月三十日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	6.1	1,196,904,092.01	1,381,594,512.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	6.2	15,406,422.91	22,000,000.00
应收账款	6.3	1,483,708,278.33	765,608,691.02
应收款项融资			
预付款项	6.4	594,086,228.98	74,711,105.48
其他应收款	6.5	1,015,203,178.50	1,226,332,802.21
存货	6.6	8,282,509,392.57	3,821,939,792.78
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	6.7	722,474,642.83	518,329,056.67
流动资产合计		13,310,292,236.13	7,810,515,960.28
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.8	517,628,796.80	53,695,054.14
其他权益工具投资	6.9	131,689,222.30	105,499,227.00
其他非流动金融资产	6.10	258,607,359.19	214,990,683.22
投资性房地产	6.11	5,572,111,400.00	5,592,720,500.00
固定资产	6.12	1,108,879,396.37	258,313,026.55
在建工程	6.13	9,947,436,994.71	8,248,125,216.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6.14	127,071,573.81	86,474,230.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.15	65,166,826.69	30,414,860.46
递延所得税资产	6.16	1,890,541.16	1,332,616.67
其他非流动资产	6.17	1,941,937,444.47	1,930,527,164.19
非流动资产合计		19,672,419,555.50	16,522,092,579.85
资产总计		32,982,711,791.63	24,332,608,540.13



合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	6.18	1,454,725,403.29	824,952,528.38
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6.20	25,043,038.79	35,195,906.21
应付账款	6.19	1,856,528,357.78	544,606,416.52
预收款项	6.21	35,930,420.29	36,300,155.87
合同负债	6.22	381,113,131.20	217,779,070.68
应付职工薪酬	6.23	19,032,512.37	19,598,855.27
应交税费	6.24	68,503,011.64	59,536,016.41
其他应付款	6.25	1,597,392,030.33	1,390,641,484.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.26	967,795,432.22	509,446,073.73
其他流动负债	6.27	34,300,181.72	19,600,116.36
流动负债合计		6,440,363,519.63	3,657,656,623.89
非流动负债：			
长期借款	6.28	9,772,880,467.01	7,970,391,348.58
应付债券	6.29	3,818,695,893.66	2,026,889,699.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	6.30	1,200,620,884.21	537,592,702.39
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	6.31	99,049,193.94	45,999,665.95
递延所得税负债	6.16	427,448,740.60	432,601,015.60
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,318,695,179.42	11,013,474,431.60
负债合计		21,759,058,699.05	14,671,131,055.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6.32	1,408,000,000.00	1,358,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6.33	7,474,700,165.17	6,242,087,991.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6.34	40,422,667.23	29,941,658.36
未分配利润	6.35	815,459,576.54	801,326,175.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,738,582,408.94	8,431,355,825.56
少数股东权益		1,485,070,683.64	1,230,121,659.08
所有者权益（或股东权益）合计		11,223,653,092.58	9,661,477,484.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,982,711,791.63	24,332,608,540.13

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：韩敏洁



编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司		合并利润表		金额单位：人民币元	
项目		附注	本期金额	上期金额	
一、营业总收入			1,714,650,161.88	1,306,828,063.69	
其中：营业收入		6.36	1,714,650,161.88	1,306,828,063.69	
二、营业总成本			2,124,573,132.72	1,390,252,019.55	
其中：营业成本		6.36	1,411,097,044.80	1,113,021,144.93	
税金及附加		6.37	41,912,746.17	30,318,240.64	
销售费用			29,186,265.33	4,473,940.45	
管理费用			179,363,413.33	93,711,366.45	
研发费用					
财务费用		6.38	463,013,663.09	148,727,327.08	
其中：利息费用			449,684,214.84	155,255,523.45	
利息收入			12,151,112.69	10,422,866.69	
加：其他收益		6.39	558,632,057.86	227,727,956.14	
投资收益（损失以“-”号填列）		6.40	3,111,317.21	2,076,772.46	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				237,050.85	
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）		6.41	-20,609,100.00	7,525,509.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6.42	-2,291,791.59	290,161.11	
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）		6.43	132,224.27	4,280,580.41	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）			129,051,736.91	158,477,023.26	
加：营业外收入		6.44	12,131,518.89	11,450,230.66	
减：营业外支出		6.45	7,035,714.33	2,364,780.24	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			134,147,541.47	167,562,473.68	
减：所得税费用		6.46	18,030,391.35	27,159,837.96	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）			116,117,150.12	140,402,635.72	
（一）按经营持续性分类			116,117,150.12	140,402,635.72	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			116,117,150.12	140,402,635.72	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类			116,117,150.12	140,402,635.72	
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）			28,383,354.47	126,930,599.94	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			87,733,795.65	13,472,035.78	
六、其他综合收益的税后净额					
（一）归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额					
1.不能重分类进损益的其他综合收益					
（1）重新计量设定受益计划变动额					
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益					
（3）其他权益工具投资公允价值变动					
（4）企业自身信用风险公允价值变动					
（5）其他					
2.将重分类进损益的其他综合收益					
（1）权益法下可转损益的其他综合收益					
（2）其他债权投资公允价值变动					
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益					
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
（6）其他债权投资信用减值准备					
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
（8）外币财务报表折算差额					
（9）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额			116,117,150.12	140,402,635.72	
（一）归属于母公司股东的综合收益总额			28,383,354.47	126,930,599.94	
（二）归属于少数股东的综合收益总额			87,733,795.65	13,472,035.78	
八、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

杨青

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

韩敏洁



合并现金流量表

2023年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		2,080,353,270.89	984,858,413.73
收到的税费返还		45,737,965.69	302,656.21
收到其他与经营活动有关的现金		2,064,333,978.39	2,288,522,337.41
经营活动现金流入小计		4,190,425,214.97	3,273,683,407.35
购买商品、接受劳务支付的现金		2,444,484,195.93	1,712,307,874.10
支付给职工以及为职工支付的现金		294,709,229.06	193,139,129.58
支付的各项税费		122,068,078.02	83,309,330.70
支付其他与经营活动有关的现金		2,178,734,345.30	2,432,450,444.07
经营活动现金流出小计		5,039,995,848.31	4,421,206,778.45
经营活动产生的现金流量净额		-849,570,633.34	-1,147,523,371.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,479,479.26	237,600.00
取得投资收益收到的现金		3,427,138.54	6,107,802.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,025,350.00	3,277,963.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		974,485.85	
收到其他与投资活动有关的现金		1,655,518.69	481,078,131.87
投资活动现金流入小计		14,561,972.34	490,701,497.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,077,184,904.24	3,627,808,218.72
投资支付的现金		799,057,697.62	26,500,003.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,876,242,601.86	3,654,308,221.72
投资活动产生的现金流量净额		-5,861,680,629.52	-3,163,606,724.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,716,192,000.00	313,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,365,449,710.19	5,281,421,318.71
发行债券收到的现金		1,791,600,000.00	840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,078,732.00	20,769,556.00
筹资活动现金流入小计		9,876,320,442.19	6,455,640,874.71
偿还债务支付的现金		2,869,222,742.41	1,448,493,728.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		593,289,802.23	273,633,342.57
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			28,050,470.70
筹资活动现金流出小计		3,462,512,544.64	1,750,177,542.02
筹资活动产生的现金流量净额		6,413,807,897.55	4,705,463,332.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-297,443,365.31	394,333,237.35
加：期初现金及现金等价物余额		1,359,629,934.61	965,296,697.26
六、期末现金及现金等价物余额		1,062,186,569.30	1,359,629,934.61

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

杨青山
4413030062593

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

韩敏洁



合并所有者权益变动表

2023年度

归属于母公司所有者权益												所有者权益合计
其他权益工具 (或资本)	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	少数股东权益	
	优先股	永续债										
一、上年年末余额	1,358,000,000.00	-	6,242,087,891.89	-	-	-	29,841,658.36	891,326,175.31	-	8,431,355,825.56	1,230,121,559.08	9,861,477,484.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他：所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	1,358,000,000.00	-	6,242,087,891.89	-	-	-	29,841,658.36	891,326,175.31	-	8,431,355,825.56	1,230,121,559.08	9,861,477,484.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00	-	1,232,612,173.26	-	-	-	10,481,008.87	14,133,461.25	-	1,307,226,583.38	87,733,795.65	1,394,560,179.03
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	28,383,354.47	-	28,383,354.47	87,733,795.65	116,117,150.12
1.所有者投入的普通股	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者、或股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.专项使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,408,000,000.00	-	7,474,700,065.17	-	-	-	40,322,667.23	915,459,636.56	-	9,738,582,408.94	1,485,070,683.64	11,223,653,092.56

法定代表人：杨青

主管会计工作负责人：张晓

会计机构负责人：韩敬宜

惠州仲恺城市发展集团有限公司财务负责人：王少明



合并所有者权益变动表（续）
2023年度

上年金额														
归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债 其他											
一、上年年末余额	1,170,000,000.00			1,471,581,388.22				17,725,499.79	687,593,133.94		3,346,900,021.95	43,073,273.82	3,389,973,295.77	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,170,000,000.00			1,471,581,388.22				17,725,499.79	687,593,133.94		3,346,900,021.95	43,073,273.82	3,389,973,295.77	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	188,000,000.00			4,770,506,603.67				12,216,158.57	113,733,041.37		5,084,455,803.61	1,187,048,385.26	6,271,504,188.87	
（一）综合收益总额									126,930,599.94		126,930,599.94	13,472,035.78	140,402,635.72	
（二）所有者投入和减少资本	188,000,000.00										188,000,000.00		188,000,000.00	
1.所有者投入的普通股	188,000,000.00										188,000,000.00		188,000,000.00	
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的金额														
4.其他														
（三）利润分配								12,216,158.57	-13,197,558.57		-981,400.00		-981,400.00	
1.提取盈余公积								12,216,158.57	-12,216,158.57					
2.对所有者（或股东）的分配									-981,400.00		-981,400.00		-981,400.00	
3.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他														
（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	1,358,000,000.00			4,770,506,603.67				29,941,658.36	801,326,175.31		4,770,506,603.67	1,173,576,349.48	5,944,082,953.15	

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

主管会计工作负责人：张

会计机构负责人：郭敬洁

法定代表人：杨

郭敬洁

郭敬洁



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		326,426,260.88	85,263,497.16
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12.1	437,492,230.18	154,683,199.19
应收款项融资			
预付款项		1,554,993.50	3,186,252.18
其他应收款	12.2	5,071,083,683.79	3,603,981,726.61
存货		135,508,158.63	8,713,758.63
合同资产			
持有待售资产 ^①			
一年内到期的非流动资产 ^②			
其他流动资产 ^③		51,249,581.70	49,071,648.55
流动资产合计		6,023,314,908.68	3,904,900,082.32
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12.3	9,692,245,016.25	8,474,305,016.25
其他权益工具投资		8,917,725.00	7,217,727.00
其他非流动金融资产		12,588,489.75	12,588,489.75
投资性房地产		1,408,381,200.00	1,416,713,000.00
固定资产		27,333,878.70	35,908,602.47
在建工程		2,028,023,742.59	1,722,753,198.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		477,108.23	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,093,286.87	6,208,385.06
递延所得税资产		954,634.58	847,652.81
其他非流动资产		136,054,719.47	139,133,451.47
非流动资产合计		13,320,069,801.44	11,815,675,523.50
资产总计		19,343,384,710.12	15,720,575,605.82



资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		1,133,523,732.42	464,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		165,542,073.15	161,977,314.20
预收款项		30,073,786.22	40,703,663.60
合同负债			
应付职工薪酬		1,427,488.37	
应交税费		12,086,174.18	8,948,583.34
其他应付款		3,393,067,365.44	2,648,773,813.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		200,800,486.99	392,752,761.82
其他流动负债			
流动负债合计		4,936,521,106.77	3,717,156,136.13
非流动负债：			
长期借款		3,024,070,723.61	2,495,795,923.18
应付债券		3,818,695,893.66	2,026,889,699.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		31,600,000.00	99,904,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		177,899,092.73	179,982,042.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,052,265,710.00	4,802,571,664.99
负债合计		11,988,786,816.77	8,519,727,801.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,408,000,000.00	1,358,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,166,880,481.88	5,166,880,481.88
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,422,667.23	29,941,658.36
未分配利润		739,294,744.24	646,025,664.46
所有者权益（或股东权益）合计		7,354,597,893.35	7,200,847,804.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,343,384,710.12	15,720,575,605.82

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




利润表

2023年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	12.4	214,861,503.81	114,366,287.34
减：营业成本	12.4	8,017,085.10	9,685,051.46
税金及附加		9,156,028.56	11,919,276.83
销售费用			
管理费用		25,671,152.16	21,264,726.77
研发费用			
财务费用		293,545,488.92	163,439,993.33
加：其他收益		232,404,308.89	206,942,941.16
投资收益（损失以“-”号填列）		505,704.99	460,515.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-8,331,800.00	5,129,209.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-427,927.09	-46,307.75
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）		102,622,035.86	120,543,596.36
加：营业外收入		6,385.11	2,889,156.33
减：营业外支出		8,264.09	441.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,620,156.88	123,432,310.97
减：所得税费用		-2,189,931.77	1,270,725.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		104,810,088.65	122,161,585.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		104,810,088.65	122,161,585.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		104,810,088.65	122,161,585.66

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

杨山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

韩敬洁



现金流量表

2023年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		49,063,989.03	36,329,031.32
收到的税费返还		193,391.95	
收到其他与经营活动有关的现金		3,884,939,756.03	3,679,729,038.25
经营活动现金流入小计		3,934,197,137.01	3,716,058,069.57
购买商品、接受劳务支付的现金		54,321,544.40	4,878,661.85
支付给职工以及为职工支付的现金		10,872,352.85	9,640,331.96
支付的各项税费		9,864,149.67	13,760,857.46
支付其他与经营活动有关的现金		5,193,714,937.59	3,493,067,235.78
经营活动现金流出小计		5,268,772,984.51	3,521,347,087.05
经营活动产生的现金流量净额		-1,334,575,847.50	194,710,982.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		715,327.01	460,515.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		715,327.01	460,515.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		301,724,613.71	181,672,902.97
投资支付的现金		679,940,000.00	2,452,472,836.37
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		981,664,613.71	2,634,145,739.34
投资活动产生的现金流量净额		-980,949,286.70	-2,633,685,224.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	188,000,000.00
取得借款收到的现金		2,837,549,932.20	2,156,180,897.34
发行债券收到的现金		1,791,600,000.00	840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,078,732.00	16,857,756.00
筹资活动现金流入小计		4,682,228,664.20	3,201,038,653.34
偿还债务支付的现金		1,842,180,541.07	1,053,671,527.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		283,360,225.21	171,155,629.76
支付其他与筹资活动有关的现金			27,068,214.67
筹资活动现金流出小计		2,125,540,766.28	1,251,895,372.33
筹资活动产生的现金流量净额		2,556,687,897.92	1,949,143,281.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		241,162,763.72	-489,830,960.81
加：期初现金及现金等价物余额		85,263,497.16	575,094,457.97
六、期末现金及现金等价物余额		326,426,260.88	85,263,497.16

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

韩敏洁



所有者权益变动表
2023年度



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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债							
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	5,166,880,481.88	-	-	-	29,941,658.36	646,025,664.46	7,200,847,804.70
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年年初余额						5,166,880,481.88				29,941,658.36	646,025,664.46	7,200,847,804.70
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额										10,481,008.87	93,269,079.78	99,671,260.35
(二) 所有者投入和减少资本											104,810,088.65	65,997,260.35
1.所有者投入的普通股												34,608,700.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-
4.其他												-
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积										10,481,008.87	-11,541,008.87	-934,700.00
2.对所有者 (或股东) 的分配										10,481,008.87	-10,481,008.87	-
3.其他										-1,060,000.00	-934,700.00	-
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本 (或股本)												
2.盈余公积转增资本 (或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(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						5,166,880,481.88				40,422,667.23	739,294,744.24	7,354,597,893.35

载于第13页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

杨山青

张晓

韩敏洁



所有者权益变动表
2023年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司		上年金额										金额单位：人民币元	
项 目	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计					
一、上年年末余额	1,770,000,000.00	1,494,798,278.21				17,725,499.79	537,061,637.37	3,219,585,415.37					
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,770,000,000.00	1,494,798,278.21				17,725,499.79	537,061,637.37	3,219,585,415.37					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	188,000,000.00	3,672,082,203.67				12,216,158.57	108,964,027.09	3,981,262,389.33					
（一）综合收益总额							122,161,585.66	122,161,585.66					
（二）所有者投入和减少资本	188,000,000.00							188,000,000.00					
1.所有者投入的普通股	188,000,000.00							188,000,000.00					
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的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者（或股东）的分配													
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
（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	1,958,000,000.00	5,166,880,481.88				29,941,658.36	646,025,664.46	7,200,847,904.70					

法定代表人：

杨山青

主管会计工作负责人：

张尧

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

会计机构负责人：

韩敏道

载于第13页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

惠州仲恺城市发展集团有限公司
2023 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

1、公司基本情况**1.1 公司概况****1.1.1 历史沿革**

惠州仲恺城市发展集团有限公司(以下称公司、本公司)原名惠州市仲恺高新技术投资控股有限公司,系根据惠州市人民政府惠府函【2003】70号文件批准,由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会出资组建,于2003年9月15日取得惠州市工商行政管理局核发的441300000074673号《企业法人营业执照》,公司成立时注册资本3,000万元,实收资本3,000万元,全部由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会认缴,占注册资本的100%。根据公司董事会决议及修改后的章程规定,公司于2011年4月、2013年12月、2014年6月分别申请增加注册资本2,000.00万元、50,000.00万元、60,000.00万元,全部由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会认缴,占注册资本的100%。根据公司董事会决议及修改后的章程规定,公司于2016年2月申请增加注册资本2,000.00万元,由国开发展基金有限公司认缴。2018年11月和2019年11月,国开发展基金有限公司分两次将持有的公司股权转让给了惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会。2020年12月16日惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会将持有的100%股权无偿转让惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心。根据惠仲委办会函〔2022〕203号文件,公司于2022年11月25日申请增加注册资本18,800.00万元,由惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心实缴。2023年12月19日,仲恺高新区国有资产事务中心根据《区域发集团关于申请增加注册资本金的请示》(惠州城发〔2023〕169号文件,同意公司增加注册资本金5,000.00万,并于2023年12月20日完成实缴。

截止本财务报告日,公司注册资本为140,800.00万元,实收资本140,800.00万元,股东为惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心,持股100%。

1.1.2 企业注册地及总部地址、组织形式

企业统一社会信用代码: 914413007545129268

公司注册地址: 惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路12号城发大厦9楼

法定代表人: 杨青山

注册资本: 140,800.00万元

企业类型: 有限责任公司

1.1.3 企业的业务性质和主要经营活动

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

所属行业为资本市场服务，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；物业管理；城市绿化管理；酒店管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 75 户，详见本附注“8、在其他主体中的权益”。本公司 2023 年度合并范围比上期增加 7 户。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

3、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

4、重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告的会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

4.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.3 记账本位币

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

4.4 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。

4.4.1 同一控制下企业合并

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

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

4.4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始

确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.5），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“4.12 长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

同一控制下的吸收合并中,合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况,如果合并方在合并当期期末,仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的,合并方在编制前期比较报表时,无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整;如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的,在编制前期比较合并财务报表时,应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注“4.12

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

长期股权投资”或本附注“4.8 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.12）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“4.12 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

4.7 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

4.8 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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

4.8.1 金融资产的分类和计量

本公司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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

4.8.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

4.8.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

4.8.1.3 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

4.8.1.4 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4.8.1.5 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

4.8.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（c）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

（d）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（e）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

当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的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.10 其他应收款、4.9 应收账款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.10 其他应收款。

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

4.8.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

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

4.8.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

4.8.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

4.8.4 金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司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。

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

4.8.4.1 金融负债的终止确认

本公司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。

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

4.8.5 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

4.9 应收账款

4.9.1 应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

4.9.1.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

组合名称	组合内容
应收关联方及政府单位款项	本组合以是否为关联方及政府作为信用风险特征
应收非关联方及非政府单位款项	本组合以是否为非关联方及非政府作为信用风险特征
采用组合计提坏账准备的应收帐款：	
组合名称	应收账款（%）
应收关联方及政府单位款项	0.00
应收非关联方及非政府单位款项	0.50

4.9.1.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.10 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

4.10.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
应收关联方及政府单位款项	本组合以是否为关联方及政府作为信用风险特征
应收非关联方及非政府单位款项	本组合以是否为非关联方及非政府作为信用风险特征
采用组合计提坏账准备的其他应收款：	
组合名称	其他应收款（%）
应收关联方及政府单位款项	0.00
应收非关联方及非政府单位款项	0.50

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

4.10.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

4.11 存货

4.11.1 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、低值易耗品、包装物、消耗性生物资产、发出商品、开发成本、开发产品等

4.11.2 存货取得和发出的计价方法

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

4.11.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

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

4.11.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.11.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

4.12 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

4.12.1 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

4.12.2 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

4.12.2.1 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

4.12.2.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2021 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

4.12.2.3 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“4.5 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或

负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.13 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

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

投资性房地产的用途改变为自用用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

4.14 固定资产

4.14.1 固定资产确认条件

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

4.14.2 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	5	9.50-3.17
机器设备	年限平均法	5-10	3	19.40-9.70
运输设备	年限平均法	5-10	3	19.40-9.70
电子设备	年限平均法	3-5	3	32.33-19.40
办公设备	年限平均法	3-5	3	32.33-19.40

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

4.14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.20 长期资产减值”。

4.14.4 其他说明

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

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

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

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

4.15 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.20 长期资产减值”。

4.16 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

4.17 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁

条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

4.18 无形资产

4.18.1 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

类别	摊销年限(年)
土地使用权	50
计算机软件	3

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

4.18.2 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4.18.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.19 长期资产减值”。

4.19 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

类别	摊销年限(年)
装修费	5
软件	3

4.20 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、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、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。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

4.21 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.22 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

4.23 收入

4.23.1 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司根据商品和劳务的性质,采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

4.23.2 可变对价

合同中存在可变对价的,本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数,但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日,本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

4.23.3 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4.23.4 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的,除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的,本公司将该应付对价冲减交易价格,并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

4.23.5 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的,本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价,是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的,本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息,并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

4.23.6 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

4.23.7 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

4.23.8 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（2）工程建设收入

本公司已经完成的工程量并经本公司上级管理部门开发区管委会确认应结算金额后，确认建设工程收入的实现。

（3）土地整理收入

根据本公司已经整理完成并挂牌出让的土地并经本公司上级管理部门开发区管委会确认应结算金额后，确认土地整理收入的实现。

（4）让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额。

4.24 政府补助

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

4.25 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

4.25.1 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

4.25.2 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4.25.3 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益，同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

4.26 租赁

租赁是指本公司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

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

4.26.1 本公司作为承租人

本公司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，本公司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，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《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（详见本附注 4.14 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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，本公司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。

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，本公司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，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 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，本公司采取简化处理方法，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。

4.26.2 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

本公司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，本公司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。本公司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。

4.27 其他重要的会计政策和会计估计

4.27.1 公允价值计量

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，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。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。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

本公司以市场风险和信用风险的净敞口为基础管理金融资产和金融负债的，以计量日市场参与者在当前市场条件下有序交易中出售净多头（即资产）或者转移净空头（即负债）的价格为基础，计量该金融资产和金融负债组合的公允价值。

4.27.2 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

4.28 重要会计政策、会计估计的变更

4.28.1 重要会计政策变更

4.28.1.1 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号—所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

4.28.2 会计估计变更

报告期内，本公司无重大会计估计发生变更。

5、税项

5.1 主要税种及税率

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

税(费)种	计税依据	税率(%)
增值税	应纳税增值额	13、9、6、5、3
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3
地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、20
其他税费	按国家或地方相关规定执行	

6、合并财务报表主要项目注释

6.1 货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	57,407.34	58,844.52
银行存款	1,061,844,089.88	1,359,286,667.21
其他货币资金	135,002,594.79	22,249,000.39
合 计	1,196,904,092.01	1,381,594,512.12
其中：存放在境外的款项总额		

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
票据保证金	134,717,522.71	21,964,577.51
合 计	134,717,522.71	21,964,577.51

6.2 应收票据

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		22,000,000.00
商业承兑汇票	15,406,422.91	
合 计	15,406,422.91	22,000,000.00

6.3 应收账款

6.3.1 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	971,884,734.30	558,224,450.47
1 至 2 年	360,884,246.41	61,840,111.42
2 至 3 年	60,026,495.34	90,294,705.96
3 至 4 年	45,524,293.29	32,470,255.25
4 至 5 年	25,449,005.88	23,772,787.61
5 年以上	24,183,755.98	449,371.06
小 计	1,487,952,531.20	767,051,681.77
减：坏账准备	4,244,252.87	1,442,990.75

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	1,483,708,278.33	765,608,691.02
-----	------------------	----------------

6.3.2 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,487,952,531.20	100.00	4,244,252.87	0.29	1,483,708,278.33
其中：按余额百分比法组合	1,487,952,531.20	100.00	4,244,252.87	0.29	1,483,708,278.33
合 计	1,487,952,531.20	100.00	4,244,252.87	0.29	1,483,708,278.33

(续上表)

类 别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	767,051,681.77	100.00	1,442,990.75	0.19	765,608,691.02
其中：按余额百分比法组合	767,051,681.77	100.00	1,442,990.75	0.19	765,608,691.02
合 计	767,051,681.77	100.00	1,442,990.75	0.19	765,608,691.02

6.3.3 坏账准备计提情况

类 别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合计提	1,442,990.75	2,801,262.12			4,244,252.87
合 计	1,442,990.75	2,801,262.12			4,244,252.87

6.3.4 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况

单位名称	2023 年 12 月 31 日	占应收账款 2023 年 12 月 31 日余额的比例 (%)	计提的坏账准备 2023 年 12 月 31 日余额
惠州市丰达实业发展公司	252,844,588.80	16.99	1,264,222.94
惠州市仲恺科技园有限公司	207,887,282.17	13.97	1,039,436.41
惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会办公室	192,568,871.20	12.94	
广东省仲恺高新区人工智能产业发展中心	110,817,021.61	7.45	554,085.11
惠州市自然资源局仲恺高新技	53,085,097.68	3.57	

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

术产业开发区分局			
合 计	817,202,861.46	54.92	2,857,744.46

6.4 预付款项

6.4.1 按账龄分类披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	549,601,798.95	92.51	67,661,997.74	90.57
1 至 2 年	38,653,236.30	6.51	1,483,958.69	1.99
2 至 3 年	282,432.78	0.05	5,300,001.30	7.09
3 年以上	5,548,760.95	0.93	265,147.75	0.35
合 计	594,086,228.98	100.00	74,711,105.48	100.00

6.4.2 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的预付账款情况

单位名称	2023 年 12 月 31 日	占预付账款 2023 年 12 月 31 日余额的比例 (%)
惠州市卓越市政建设有限公司	223,887,485.86	37.69
达濠市政建设有限公司	97,104,083.83	16.35
广东永和建设集团有限公司	37,210,090.00	6.26
中交第二航务工程局有限公司	33,787,474.70	5.69
惠州交投矿业有限公司	32,700,000.00	5.50
合 计	424,689,134.39	71.49

6.5 其他应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利	2,577,764.39	
其他应收款	1,012,625,414.11	1,226,332,802.21
合 计	1,015,203,178.50	1,226,332,802.21

6.5.1 应收股利

6.5.1.1 按明细披露

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
惠州市仲恺深能燃气有限公司	1,868,000.00	
惠州市弘丰投资有限公司	709,764.39	
合 计	2,577,764.39	

6.5.2 其他应收款

6.5.2.1 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	60,875,685.42	114,785,894.85
1 至 2 年	54,666,871.87	738,509,602.03
2 至 3 年	729,306,626.33	126,851,236.17

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

3 至 4 年	11,232,068.14	19,735,410.06
4 至 5 年	16,894,611.15	25,436,639.64
5 年以上	143,024,385.77	204,901,495.40
小 计	1,016,000,248.68	1,230,220,278.15
减：坏账准备	3,374,834.57	3,887,475.94
合计	1,012,625,414.11	1,226,332,802.21

6.5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,016,000,248.68	100.00	3,374,834.57	0.33	1,012,625,414.11
其中：按余额百分比法组合	1,016,000,248.68	100.00	3,374,834.57	0.33	1,012,625,414.11
合 计	1,016,000,248.68	100.00	3,374,834.57	0.33	1,012,625,414.11

(续上表)

类 别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,230,220,278.15	100.00	3,887,475.94	0.32	1,226,332,802.21
其中：按余额百分比法组合	1,230,220,278.15	100.00	3,887,475.94	0.32	1,226,332,802.21
合 计	1,230,220,278.15	100.00	3,887,475.94	0.32	1,226,332,802.21

6.5.2.3 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个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额				
2023 年 1 月 1 日余额在本期	3,887,475.94			3,887,475.94
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提				

惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年度财务报表附注

本期转回	512,641.37			512,641.37
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	3,374,834.57			3,374,834.57

6.5.2.4 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2023 年 12 月 31 日余额的比例 (%)	计提的坏账准备 2023 年 12 月 31 日余额
惠州市仲恺科技创业园有限公司	往来款	631,938,814.80	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	62.20	3,159,694.07
惠州仲恺高新技术产业开发区财政局	往来款	268,705,390.25	1-2 年、2-3 年	26.45	
惠州仲恺高新技术产业开发区交通分局	往来款	25,580,000.00	2-3 年	2.52	
惠州市仲恺高新技术产业开发区征地与储备中心	往来款	20,481,081.26	1 年以内	2.02	
罗娘华	往来款	3,196,903.66	1 年以内、1-2 年、	0.31	15,984.52
合 计		949,902,189.97		93.50	3,175,678.59

6.6 存货

6.6.1 存货分类

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	6,375,559,247.15		6,375,559,247.15	3,268,703,134.21		3,268,703,134.21
原材料	158,283,127.42		158,283,127.42	2,867,682.69		2,867,682.69
库存商品	6,003,872.40		6,003,872.40	5,990,000.00		5,990,000.00
开发产品	1,532,827,658.47		1,532,827,658.47	544,378,975.88		544,378,975.88
工程施工	209,360,287.13		209,360,287.13			
周转材料	475,200.00		475,200.00			
合 计	8,282,509,392.57		8,282,509,392.57	3,821,939,792.78		3,821,939,792.78

6.6.2 截止 2023 年 12 月 31 日，本公司存货未出现减值迹象，无需计提跌价准备。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

6.6.3 截至 2023 年 12 月 31 日，存货中的“土地”抵押账面价值为 707,300,537.50 元。

6.7 其他流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	722,474,642.83	518,329,056.67
合 计	722,474,642.83	518,329,056.67

6.8 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
合营企业										
小计										
联营企业										
惠州市仲恺深能燃气有限公司	27,593,635.63			-939,166.59						26,654,469.04
惠州市恺兴能源科技有限公司	127,302.84			4,459.14						131,761.98
惠州交投阳光绿色石场有限	24,500,000.00									24,500,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

公司										
惠州 惠南 创智 科技 服务 有限 公司	341,244.40								341,244.40	
惠州 惠南 中金 鸿展 园区 科技 服务 有限 公司	1,132,871.27		-71,549.89						1,061,321.38	
惠州 市电 力发 展有 限公 司		464,940,000.00							464,940,000.00	
小计	53,695,054.14	464,940,000.00	-1,006,257.34						517,628,796.80	
合计	53,695,054.14	464,940,000.00	-1,006,257.34						517,628,796.80	

6.9 其他权益工具投资

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
惠州市金赣实业有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
惠州恺思科技有限公司	16,200,000.00	16,200,000.00
惠州市乐亿通科技股份有限公司	8,080,000.00	8,080,000.00
伟乐视讯科技股份有限公司	11,052,225.00	11,052,225.00
恺信国际检测认证有限公司	6,800,000.00	6,800,000.00
惠州中交地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
葛洲坝（惠州）江南大道投资建设有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
惠州合力正通新能源有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00
惠州力合创新中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
惠州仲恺供销润丰农产品有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
惠州思博互联网科技有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
惠州恺丰达智能制造科技开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
广东展源融资担保有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
广东正英科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
辽晶半导体（惠州）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

惠州幻投科技有限公司	1,900,000.00	1,900,000.00
惠州佐根科技有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
惠州市中乌惠丰科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州市叁搜网络科技有限公司		1,000,000.00
惠州市组合科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州市众创动力科技有限公司	500,000.00	500,000.00
惠州赛尔雷新能源科技有限公司	500,000.00	500,000.00
欧勒姆电气（惠州）有限公司	500,000.00	500,000.00
惠州市恺旋交通投资发展有限公司		300,002.00
惠州睿艺科技有限公司	250,000.00	250,000.00
惠州九维智能技术有限公司	102,000.00	102,000.00
中科投控（惠州）科技孵化器有限公司	100,000.00	100,000.00
惠州中铄环保科技有限公司	45,000.00	45,000.00
惠州市恺鑫文化传播有限公司	10,000.00	10,000.00
惠州市泽顺科技有限公司		10,000.00
TCL 环保科技股份有限公司	9,999,997.30	
惠州市弘丰投资有限公司	15,000,000.00	
惠州市仲恺城铁投资建设有限公司	2,000,000.00	
昆仑（惠州）投资建设有限公司	500,000.00	
合 计	131,689,222.30	105,499,227.00

6.10 其他非流动金融资产

6.10.1 其他非流动金融资产分类

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
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	258,607,359.19	214,990,683.22
其中：债务工具投资		
权益工具投资	258,607,359.19	214,990,683.22
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
行使信用风险敞口的公允价值选择权而指定的金融资产		
其他		
合 计	258,607,359.19	214,990,683.22

6.10.2 分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
惠州市恺创创业投资合伙企业（有限合伙）	12,588,489.75	12,588,489.75
惠州市恺科产业投资合伙企业（有限合伙）		100,000,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

惠州仲长金创业投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	
广东恺丰农业发展投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	50,000,000.00
惠州市新兴二号产业投资合伙企业（有限合伙）	18,000,000.00	18,000,000.00
惠州东升股权投资合伙企业（有限合伙）	17,951,232.18	9,706,843.15
惠州市新兴一号产业投资合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	6,000,000.00
惠州市中小微企业发展基金合伙企业（有限合伙）	4,409,356.15	5,162,400.00
惠州时代伯乐护本股权投资合伙企业（有限合伙）	4,130,434.78	5,000,000.00
惠州伯乐财富科技创业投资合伙企业（有限合伙）	1,839,212.10	3,735,533.33
惠州时代伯乐恺萌股权投资合伙企业（有限合伙）	709,378.20	1,773,878.41
惠州时代伯乐医药消费产业并购投资合伙企业（有限合伙）	1,023,538.58	1,023,538.58
惠州同展北斗资产管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州市创孵创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
广东国惠智潼坪合私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,955,717.45	
惠州市国惠环境股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	
合 计	258,607,359.19	214,990,683.22

6.11 投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

6.11.1 采用公允价值模式的投资性房地产

项 目	土地	房屋、建筑物	合计
一、账面原值			
1. 2022 年 12 月 31 日	47,801,280.00	4,878,947,554.32	4,926,748,834.32
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 2023 年 12 月 31 日	47,801,280.00	4,878,947,554.32	4,926,748,834.32
二、公允价值变动			
1. 2022 年 12 月 31 日	-30,009,480.00	695,981,145.68	665,971,665.68
2. 公允价值变动损益	-839,200.00	-19,769,900.00	-20,609,100.00
3. 企业合并增加			
4. 2023 年 12 月 31 日	-30,848,680.00	676,211,245.68	645,362,565.68
三、账面价值			
1. 2023 年 12 月 31 日	16,952,600.00	5,555,158,800.00	5,572,111,400.00
2. 2022 年 12 月 31 日	17,791,800.00	5,574,928,700.00	5,592,720,500.00

6.11.2 截至 2023 年 12 月 31 日，投资性房地产中的“房产”抵押面积 531,688.62 平

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

方米，账面价值 3,769,694,500.00 元。

6.11.3 截止 2023 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权变更登记手续的房屋建筑物账面价值 946,531,300.00 元。

6.12 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值：					
1. 2022 年 12 月 31 日	152,069,267.33	110,330,612.48	10,126,159.70	57,320,315.17	329,846,354.68
2. 本期增加金额	1,150,455,032.98	157,635,211.81	1,103,865.01	59,741,456.90	1,368,935,566.70
(1) 购置	591,782,979.72	157,635,211.81	1,103,865.01	59,741,456.90	810,263,513.44
(2) 在建工程转入	558,672,053.26				558,672,053.26
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		5,766,894.85	1,280,338.50	1,418,597.59	8,465,830.94
(1) 处置或报废		5,766,894.85	1,280,338.50	1,418,597.59	8,465,830.94
(2) 其他					
4. 2023 年 12 月 31 日	1,302,524,300.31	262,198,929.44	9,949,686.21	115,643,174.48	1,690,316,090.44
二、累计折旧					
1. 2022 年 12 月 31 日	8,476,237.46	14,517,772.16	5,088,693.71	43,450,624.80	71,533,328.13
2. 本期增加金额	343,572,824.53	147,418,534.67	680,673.84	20,766,876.91	512,438,909.95
(1) 计提	343,572,824.53	147,418,534.67	680,673.84	20,766,876.91	512,438,909.95
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		554,501.02	342,682.29	1,638,360.70	2,535,544.01
(1) 处置或报废		554,501.02	342,682.29	1,638,360.70	2,535,544.01
(2) 其他					
4. 2023 年 12 月 31 日	352,049,061.99	161,381,805.81	5,426,685.26	62,579,141.01	581,436,694.07
三、减值准备					
1. 2022 年					

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
12 月 31 日					
2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
(2) 企业合 并增加					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置或 报废					
4. 2023 年 12 月 31 日					
四、账面价 值					
1. 2023 年 12 月 31 日	950,475,238.32	100,817,123.63	4,523,000.95	53,064,033.47	1,108,879,396.37
2. 2022 年 12 月 31 日	143,593,029.87	95,812,840.32	5,037,465.99	13,869,690.37	258,313,026.55

6.13 在建工程

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
仲恺群益智能制造产业 项目	3,437,270,248.36		3,437,270,248.36	3,089,589,183.39		3,089,589,183.39
中韩（惠州）产业园项目	1,040,495,308.13		1,040,495,308.13	1,848,810,823.69		1,848,810,823.69
赣深铁路仲恺站商圈旅 客集散中心项目	791,169,582.67		791,169,582.67	747,843,428.55		747,843,428.55
赣深铁路仲恺站站前公 交项目	652,044,931.62		652,044,931.62	647,171,616.54		647,171,616.54
恺泰大厦建造项目	753,846,998.01		753,846,998.01	544,097,139.32		544,097,139.32
智慧档案创意大厦	329,577,620.55		329,577,620.55	329,577,620.55		329,577,620.55
水务一体化特许经营项 目	229,431,139.48		229,431,139.48	173,668,979.51		173,668,979.51
智谷智能制造项目（一 期）高标准工业厂房	350,536,881.90		350,536,881.90	176,777,211.64		176,777,211.64
三星厂区改扩建工程（智 能制造厂区）	201,257,514.87		201,257,514.87	133,786,631.55		133,786,631.55
仲恺高新区科技企业加 速器项目	319,650,823.91		319,650,823.91	96,624,726.84		96,624,726.84
其他零星工程	1,842,155,945.21		1,842,155,945.21	460,177,855.25		460,177,855.25

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	9,947,436,994.71	9,947,436,994.71	8,248,125,216.83	8,248,125,216.83
-----	------------------	------------------	------------------	------------------

6.13.1 截至 2023 年 12 月 31 日,在建工程中的“土地”抵押账面价值为 5,187,886,055.45 元。

6.14 无形资产

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 2022 年 12 月 31 日	79,427,503.50	10,495,029.17	89,922,532.67
2. 本期增加金额	50,172,953.28	536,830.40	50,709,783.68
(1) 购置	15,480,485.78	536,830.40	16,017,316.18
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他转入	34,692,467.50		34,692,467.50
3. 本期减少金额		1,929.20	1,929.20
(1) 处置		1,929.20	1,929.20
4. 2023 年 12 月 31 日	129,600,456.78	11,029,930.37	140,630,387.15
二、累计摊销			
1. 2022 年 12 月 31 日	2,064,094.36	1,384,207.52	3,448,301.88
2. 本期增加金额	9,072,041.68	1,040,238.14	10,112,279.82
(1) 计提	9,072,041.68	1,040,238.14	10,112,279.82
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		1,768.36	1,768.36
(1) 处置		1,768.36	1,768.36
4. 2023 年 12 月 31 日	11,136,136.04	2,422,677.30	13,558,813.34
三、减值准备			
1. 2022 年 12 月 31 日			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1. 2023 年 12 月 31 日	118,464,320.74	8,607,253.07	127,071,573.81
2. 2022 年 12 月 31 日	77,363,409.14	9,110,821.65	86,474,230.79

6.14.1 截至 2023 年 12 月 31 日,无形资产中的“土地”抵押账面价值为 73,964,390.92 元。

6.15 长期待摊费用

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	其他增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
装修改造费	30,379,879.43	49,747,610.69		15,005,209.07		65,122,281.05

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

智能停车系统	34,981.03	68,262.06		58,697.45		44,545.64
合 计	30,414,860.46	49,815,872.75		15,063,906.52		65,166,826.69

6.16 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	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	7,562,164.64	1,890,541.16	5,330,466.68	1,332,616.67
按公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动				
合 计	7,562,164.64	1,890,541.16	5,330,466.68	1,332,616.67

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	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
按公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	1,709,794,962.40	427,448,740.60	1,730,404,062.40	432,601,015.60
合 计	1,709,794,962.40	427,448,740.60	1,730,404,062.40	432,601,015.60

6.17 其他非流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司债权资产包		134,023,451.47
东兴大道、东和南路 8 条道路等工程项目	246,110,311.21	242,583,263.31
东兴片区土方平整工程项目	207,091,856.35	207,091,856.35
惠泽大道东段拓宽改造（中心区项目）项目	208,418,215.70	191,232,699.75
一纵三横道路建设（科技大道南等四条主次干道）项目	186,337,908.27	186,337,908.27
东兴片区东南扩园项目（一期）项目	114,997,014.93	107,452,003.45
水口环镇路等项目	98,985,459.69	98,985,459.69
东兴学校项目	98,717,404.34	92,336,799.89
新能源产业基地（二期基础设施建设）项目	91,652,763.98	86,568,875.73
近期扩园区域基础设施建设（EPC）项目	93,484,048.49	83,032,480.18
科技西四条道路建设（东兴五七八路及科技西一路）项目	65,894,743.52	65,894,743.52
东江科技园景观提升工程项目	66,466,680.00	61,079,866.85
“七平一通”等政府性项目	887,703.78	35,824,939.58
其他零星项目	450,158,543.21	325,348,025.15
惠州市仲恺科技创业园有限公司股权	7,624,791.00	7,624,791.00
惠州市丰达实业发展公司股权	5,110,000.00	5,110,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	1,941,937,444.47	1,930,527,164.19
-----	------------------	------------------

6.18 短期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款		10,000,000.00
抵押借款		
保证借款	230,671,690.77	654,788,092.09
信用借款	1,224,053,712.52	160,164,436.29
合 计	1,454,725,403.29	824,952,528.38

6.19 应付账款

6.19.1 明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,688,594,724.94	383,662,756.65
1-2 年	30,278,129.00	153,927,628.62
2-3 年	133,515,155.32	2,543,447.39
3 年以上	4,140,348.52	4,472,583.86
合 计	1,856,528,357.78	544,606,416.52

6.19.2 主要大额应付账款明细

单位名称	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	占应付账款余额的比例 (%)
广州市第一市政工程有限公司	250,481,706.95	13.49
惠州市水电建筑工程有限公司	217,582,745.69	11.72
惠州市建筑工程有限公司仲恺分公司	187,824,809.63	10.12
汕头市建安(集团)公司	158,695,790.83	8.55
广东恒辉建设集团股份有限公司	123,419,115.10	6.65
合 计	938,004,168.20	50.53

6.20 应付票据

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	25,043,038.79	15,195,906.21
国内信用证		20,000,000.00
合 计	25,043,038.79	35,195,906.21

6.21 预收款项

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	9,040,210.49	1,957,424.95
1-2 年	27,558.87	55,059.23
2-3 年	212.37	34,287,671.69
3 年以上	26,862,438.56	
合 计	35,930,420.29	36,300,155.87

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

6.22 合同负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
销货合同相关的合同负债	56,570,446.55	195,708,625.49
工程合同相关的合同负债	358,842,866.37	41,670,561.55
减：计入其他流动负债的合同负债	34,300,181.72	19,600,116.36
合 计	381,113,131.20	217,779,070.68

6.23 应付职工薪酬

6.23.1 应付职工薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	19,583,754.99	265,909,610.54	266,460,853.16	19,032,512.37
二、离职后福利-设定提存计划	15,100.28	10,593,521.05	10,608,621.33	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	19,598,855.27	276,503,131.59	277,069,474.49	19,032,512.37

6.23.2 短期薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,226,914.67	238,932,516.32	239,534,440.12	18,624,990.87
二、职工福利费	16,864.67	1,671,631.32	1,613,062.46	75,433.53
三、社会保险费	6,993.68	14,870,554.53	14,877,548.21	
其中：医疗保险费	6,880.98	6,169,009.39	6,175,890.37	
工伤保险费	112.70	1,008,821.68	1,008,934.38	
四、住房公积金	7,246.00	9,259,271.00	9,266,517.00	
五、工会经费和职工教育经费	325,735.97	1,175,637.37	1,169,285.37	332,087.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合 计	19,583,754.99	265,909,610.54	266,460,853.16	19,032,512.37

6.23.3 设定提存计划列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	14,774.62	9,905,792.82	9,920,567.44	
失业保险费	325.66	687,728.23	688,053.89	
企业年金缴费				
合 计	15,100.28	10,593,521.05	10,608,621.33	

6.24 应交税费

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

企业所得税	39,264,233.98	41,935,668.52
应交增值税	15,734,506.57	9,209,658.15
城市维护建设税	946,547.71	538,573.25
教育费附加	650,125.11	331,406.98
地方教育费附加	250,079.16	185,497.05
房产税	10,008,993.69	6,542,271.72
印花税	759,607.37	614,883.73
代扣代缴个人所得税	276,880.16	167,116.73
土地使用税	612,037.89	10,940.28
合 计	68,503,011.64	59,536,016.41

6.25 其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利	2,708,944.37	
其他应付款	1,594,683,085.96	1,390,641,484.46
合 计	1,597,392,030.33	1,390,641,484.46

6.25.1 应付股利

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
清远市长腾企业管理有限公司	2,708,944.37	
合 计	2,708,944.37	

6.25.2 其他应付款

6.25.2.1 按账龄列示其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	445,501,489.14	962,488,838.69
1 至 2 年	825,205,888.74	267,869,040.40
2 至 3 年	174,372,546.08	11,061,806.96
3 年以上	149,603,162.00	149,221,798.41
合 计	1,594,683,085.96	1,390,641,484.46

6.25.2.2 主要大额其他应付款明细

单位名称	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	占其他应付款余额的比例 (%)
惠州仲恺高新技术产业开发区公用事业办公室	629,644,555.55	39.48
惠州仲恺高新技术产业开发区惠南高新科技产业园管理委员会	285,154,709.95	17.88
惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会	142,969,617.76	8.97
惠州仲恺高新技术产业开发区科技创新局	80,030,000.00	5.02
惠州市仲恺高新区社会事务局	69,800,535.23	4.38
合 计	1,207,599,418.49	75.73

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

6.26 一年内到期的非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	696,403,339.32	275,226,900.82
一年内到期的长期应付款	161,740,113.97	167,244,159.51
一年内到期的应付利息	109,651,978.93	66,975,013.40
合 计	967,795,432.22	509,446,073.73

6.27 其他流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	34,300,181.72	19,600,116.36
合 计	34,300,181.72	19,600,116.36

6.28 长期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	485,108,627.00	182,774,900.00
抵押借款	6,230,773,789.77	5,493,162,281.58
保证借款	2,656,998,050.24	2,294,454,167.00
信用借款	400,000,000.00	
合 计	9,772,880,467.01	7,970,391,348.58

6.29 应付债券

6.29.1 应付债券明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
债券	3,818,695,893.66	2,026,889,699.08
减：一年内到期的应付债券		
合 计	3,818,695,893.66	2,026,889,699.08

6.29.2 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022 年 12 月 31 日	本期发行
惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	100 元	2021-4-8	5 年	12 亿元	1,192,354,524.88	
2022 企业债	100 元	2022-6-30	7 年	8.4 亿元	834,535,174.20	
2023 年公司债-01	100 元	2023-5-22	5 年	6 亿元		600,000,000.00
2023 年公司债-02	100 元	2023-6-12	5 年	12 亿元		1,200,000,000.00
合 计					2,026,889,699.08	1,800,000,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(续上表)

债券名称	折价摊销	本期 偿还	2023 年 12 月 31 日	一年内到期的应付债券
惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2,345,469.13		1,194,699,994.01	
2022 企业债	838,706.34		835,373,880.54	
2023 年公司债-01	-3,792,660.29		596,207,339.71	
2023 年公司债-02	-7,585,320.60		1,192,414,679.40	
合 计	-8,193,805.42		3,818,695,893.66	

6.30 长期应付款

6.30.1 分类

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款	773,270,864.21	106,382,682.39
专项应付款	427,350,020.00	431,210,020.00
合 计	1,200,620,884.21	537,592,702.39

6.30.2 长期应付款明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
前海兴邦金融租赁有限责任公司	30,000,000.00	85,300,000.00
国银金融租赁股份有限公司	702,000,000.00	
远东国际融资租赁有限公司	18,714,295.79	13,004,000.00
富鸿资本（湖南）融资租赁有限公司		8,078,682.39
佛山海晟金融租赁股份有限公司	22,556,568.42	
合 计	773,270,864.21	106,382,682.39

6.30.3 专项应付款明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
新能源项目专项资金	200,000,000.00	200,000,000.00
中心区项目专项资金	190,000,000.00	190,000,000.00
东兴片区平整工程项目专项资金	34,250,020.00	34,250,020.00
恺众智汇园（国家级科技企业孵化器）	1,500,000.00	5,360,000.00
战略性新兴产业发展专项资金	1,600,000.00	1,600,000.00
合 计	427,350,020.00	431,210,020.00

6.31 递延收益

递延收益情况：

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
政府补助	45,999,665.95	59,048,626.53	5,999,098.54	99,049,193.94

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	45,999,665.95	59,048,626.53	5,999,098.54	99,049,193.94
-----	---------------	---------------	--------------	---------------

涉及政府补助的项目:

项 目	2022年12月31日	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	其他变动	2023年12月31日	与收益相关
2018年度中小企业发展专项资金	38,190.00		38,190.00				是
2020年市孵化育成体系建设项目资金	437,420.10	513,738.60	951,158.70				是
仲恺高新区新冠肺炎疫情防控专项资金	2,057,975.65		2,057,975.65				是
广东省专利技术创业孵化器培育资金	86,868.85	1,493,200.00	98,864.23			1,481,204.62	是
中韩产业创新园电力增容工程补助资金	4,968.00	60,000.00				64,968.00	是
租赁住房保障补贴资金	8,620,000.00	11,000,000.00	179,583.30			19,440,416.70	是
公积金增值收益资金	26,834,100.00	14,880,000.00	142,377.10			41,571,722.90	是
创新园运营补助	380,143.35	3,081,887.93	2,530,949.56			931,081.72	是
中央财政城镇保障性安居工程补助资金	7,540,000.00	20,365,700.00				27,905,700.00	是
省级财政保障性安居工程专项补助资金		7,654,100.00				7,654,100.00	是
合 计	45,999,665.95	59,048,626.53	5,999,098.54			99,049,193.94	

6.32 实收资本

投资者名称	2022年12月31日		本期增加	本期减少	2023年12月31日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心	1,358,000,000.00	100.00	50,000,000.00		1,408,000,000.00	100.00
合 计	1,358,000,000.00	100.00	50,000,000.00		1,408,000,000.00	100.00

6.33 资本公积

项 目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
其他资本公积	6,242,087,991.89	1,232,612,173.28		7,474,700,165.17
合 计	6,242,087,991.89	1,232,612,173.28		7,474,700,165.17

6.34 盈余公积

项 目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
法定盈余公积	29,941,658.36	10,481,008.87		40,422,667.23

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	29,941,658.36	10,481,008.87	40,422,667.23
-----	---------------	---------------	---------------

6.35 未分配利润

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
调整前上年末未分配利润	801,326,175.31	687,593,133.94
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	801,326,175.31	687,593,133.94
加：本期归属于母公司股东的净利润	28,383,354.47	126,930,599.94
其他综合收益结转留存收益		
减：提取法定盈余公积	10,481,008.87	12,216,158.57
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,768,944.37	981,400.00
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转法定盈余公积		
其他		
期末未分配利润	815,459,576.54	801,326,175.31

6.36 营业收入和营业成本

6.36.1 营业收入和营业成本情况

项 目	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	1,681,855,398.44	1,296,115,330.25
其他业务收入	32,794,763.44	10,712,733.44
主营业务成本	1,389,880,068.62	1,107,173,755.46
其他业务成本	21,216,976.18	5,847,389.47

6.36.2 按年度分类

6.36.2.1 2023 年度业务分类

项 目	收入	成本
工程建设业务	341,140,861.30	301,094,693.16
销售业务	122,849,753.41	109,855,874.74
混凝土、建材销售	226,867,895.59	190,780,613.53
厂房销售	450,324,820.06	427,942,440.95
劳务派遣业务	141,564,765.37	133,212,821.12
租赁业务	192,060,384.19	39,173,605.75
排水管网及泵站运维业务	69,177,103.25	58,215,078.09
物业管理业务	69,712,836.17	68,461,860.72
管理业务	5,224,429.53	5,407,787.22
服务费收入	62,932,549.57	55,735,293.34
合 计	1,681,855,398.44	1,389,880,068.62

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

6.36.2.2 2022 年度业务分类

项 目	收入	成本
工程建设业务	591,920,201.87	552,134,415.08
销售业务	326,409,613.71	321,551,314.83
劳务派遣业务	116,946,020.34	109,473,159.85
租赁业务	115,497,477.42	12,892,207.19
排水管网及泵站运维业务	56,750,590.96	50,586,881.00
物业管理业务	51,665,575.06	41,778,525.51
管理业务	21,379,287.25	13,696,117.25
服务费收入	15,546,563.64	5,061,134.75
合 计	1,296,115,330.25	1,107,173,755.46

6.37 税金及附加

项 目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	2,742,385.26	1,022,696.89
教育费附加	2,818,703.69	457,980.20
地方教育费附加	527,399.87	264,461.79
房产税	24,268,208.14	18,737,030.79
土地使用税	4,343,889.73	3,509,176.08
车船税	2,013.52	1,044.48
印花税	5,061,534.17	6,083,073.49
耕地占用税	1,573,175.60	
环境保护税	296,493.78	
其他	278,942.41	242,776.92
合 计	41,912,746.17	30,318,240.64

6.38 财务费用

项 目	2023 年度	2022 年度
利息支出	449,684,214.84	155,255,523.45
减：利息收入	12,151,112.69	10,422,866.69
手续费及其他	25,480,560.94	3,894,670.32
合 计	463,013,663.09	148,727,327.08

6.39 其他收益

项 目	2023 年度	2022 年度
政府补助	558,632,057.86	227,727,956.14
合 计	558,632,057.86	227,727,956.14

6.40 投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,097,250.30	237,050.85
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,014,066.91	1,839,721.61
处置其他债权投资取得的投资收益		

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

合 计	3,111,317.21	2,076,772.46
6.41 公允价值变动收益		
项 目	2023 年度	2022 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-20,609,100.00	7,525,509.00
合 计	-20,609,100.00	7,525,509.00
6.42 信用减值损失		
项 目	2023 年度	2022 年度
坏账损失	-2,291,791.59	290,161.11
合 计	-2,291,791.59	290,161.11
6.43 资产处置收益		
项 目	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置收益	132,224.27	4,280,580.41
合 计	132,224.27	4,280,580.41
6.44 营业外收入		
项 目	2023 年度	2022 年度
政府补助	5,505,358.89	9,655,877.93
违约金及罚款	88,122.49	335,848.30
其他	6,538,037.51	1,458,504.43
合 计	12,131,518.89	11,450,230.66
6.45 营业外支出		
项 目	2023 年度	2022 年度
滞纳金、赔偿金、违约金及罚款支出	5,445,762.30	2,278,307.63
其他	1,589,952.03	86,472.61
合 计	7,035,714.33	2,364,780.24
6.46 所得税费用		
项 目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	23,740,592.86	25,203,065.40
递延所得税费用	-5,710,201.51	1,956,772.56
合 计	18,030,391.35	27,159,837.96
6.47 合并现金流量表主要项目注释		
6.47.1 现金流量表补充资料		
补充资料	2023 年度	2022 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	116,117,150.12	140,402,635.72
加：资产减值准备		
信用减值损失	2,291,791.59	-290,161.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生	512,438,909.95	13,457,752.02

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

产性生物资产折旧		
无形资产摊销	10,112,279.82	3,035,504.57
长期待摊费用摊销	15,063,906.52	7,879,408.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-132,224.27	-4,280,580.41
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	20,609,100.00	-7,525,509.00
财务费用	449,684,214.84	155,255,523.45
投资损失	-3,111,317.21	-2,076,772.46
递延所得税资产减少	-557,924.49	18,853,761.29
递延所得税负债增加	-5,152,275.00	-21,567,511.21
存货的减少	-4,460,569,599.79	-2,615,688,755.99
经营性应收项目的减少	-1,061,833,420.04	1,535,874,166.54
经营性应付项目的增加	3,555,468,774.62	-370,852,832.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-849,570,633.34	-1,147,523,371.10
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	1,062,186,569.30	1,359,629,934.61
减：现金的期初余额	1,359,629,934.61	965,296,697.26
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	-297,443,365.31	394,333,237.35

6.47.2 现金及现金等价物的构成

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	1,062,186,569.30	1,359,629,934.61
其中：库存现金	57,407.34	58,844.52
可随时用于支付的银行存款	1,061,844,089.88	1,359,286,667.21
可随时用于支付的其他货币资金	285,072.08	284,422.88
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,062,186,569.30	1,359,629,934.61

6.48 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	受限原因
其他货币资金	134,717,522.71	票据保证金
存货	707,300,537.50	借款抵押
投资性房地产	3,769,694,500.00	借款抵押

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

在建工程	5,187,886,055.45	借款抵押
无形资产	73,964,390.92	借款抵押
合 计	9,873,563,006.58	

7、合并范围的变更

2023 年度合并范围较上年增加 7 个公司，新增公司及取得方式如下：

子公司全称	注册资本（单位：万元）	注册地	持股比例（%）	取得方式
惠州市智慧综合能源服务有限公司	2,000.00	广东省	51.00	设立
惠州仲恺城发产业发展有限公司	5,000.00	广东省	100.00	设立
惠州市恺科产业投资合伙企业（有限合伙）	50,002.00	广东省	100.00	设立
惠州仲恺新业发展有限公司	30,000.00	广东省	100.00	购买
惠州市惠南产城发展有限公司	132,570.66	广东省	100.00	购买
惠州市智谷人力资源服务有限公司	500.00	广东省	100.00	设立
惠州市东顺餐饮管理有限公司	100.00	广东省	100.00	设立

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

子公司/分公司全称	级次	子公司类型	持股比例%		表决权比例（%）	是否合并报表
			直接持股比例（%）	间接持股比例（%）		
惠州市仲恺建筑市政工程有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市恺源燃气投资发展有限公司	二级	全资子公司	25.00	75.00	100.00	是
惠州仲恺政务服务有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺物业服务有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺高新区人才开发有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市园中缘餐饮管理有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺慧工程咨询管理有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺建筑工程管理有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市留学生创业园有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市高欣实业有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市恺智通开发建设有限公司	一级	控股子公司	51.00	49.00	100.00	是
惠州仲恺合泰园林开发有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺裕粮食储备有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺丰粮食储备有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺水务投资有限公司	一级	控股子公司	80.00		80.00	是
惠州观洞湖森林公园管理有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺城发建筑环保科技有限公司	二级	控股子公司	60.00		60.00	是

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司 类型	持股比例%		表决权比 例 (%)	是否 合并 报表
			直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)		
黔西南瑞龙投资有限公司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
黔西南裕兴贸易有限公司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
黔西南恺惠人力资源有限公司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺城发建筑市政工程有限公司	二级	控股子公司	70.00		70.00	是
惠州仲恺城发砼业新型建材有限公司	二级	控股子公司	51.00		51.00	是
惠州市农机修理制造三厂有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺润粮食贸易有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市智谷实业有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市智谷开发建设有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市智谷产业运营管理有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市智和投资开发有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市高新科技工业园开发建设有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
广东东贝科技有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江高新区投资运营有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
广东东江高新科技有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东建置业有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江创业投资发展有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江高新科技开发区服务有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市惠南科技园投资开发有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州仲恺高新区演达新业投资开发有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州演达文化发展有限公司	四级	控股子公司		76.00	76.00	是
惠州广投服务管理有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州广投服务管理有限公司仲恺物业管理分公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州同展资产管理有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州同展智合资产管理合伙企业（有限合伙）	三级	控股子公司		47.50	47.50	是
惠州仲恺智城投资发展有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市仲恺高能建设有限公司	二级	控股子公司		48.45	48.45	是
惠州市仲恺新宇混凝土有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市仲恺宏城开发建设有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州仲恺创新投资集团有限公司	一级	控股子公司	69.96		69.96	是
惠州仲恺新兴产业投资有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市领沃园区管理服务服务有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市数字仲恺科技有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市维创数据科技有限公司	三级	控股子公司		35.68	35.68	是

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司类型	持股比例%		表决权比例 (%)	是否合并报表
			直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)		
广东展鸿供应链管理有限公司	三级	控股子公司		48.97	48.97	是
惠州市恺合产业投资发展有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌创业投资管理有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺众创业服务有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌二期创业投资管理有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌天使投资合伙企业（有限合伙）	二级	控股子公司		42.85	42.85	是
惠州市创展园区管理服务有限公司	二级	控股子公司		44.07	44.07	是
惠州市惠南科技服务有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市仲恺建设工程有限公司	二级	控股子公司		70.00	70.00	是
惠州仲恺荣晟发展有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺荣城发展有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺联诚运营管理有限公司	三级	控股子公司		48.45	48.45	是
惠州市知企邦科技服务有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市智慧综合能源服务有限公司	三级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州仲恺城发产业发展有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市恺科产业投资合伙企业（有限合伙）	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州仲恺新业发展有限公司	一级	控股子公司	50.00	50.00	100.00	是
惠州市惠南产城发展有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市智谷人力资源服务有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市东顺餐饮管理有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是

8.2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

9、关联方及关联交易

9.1 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

9.2 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
惠州市恺创创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	914413005591915064
惠州东升股权投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300MA518C7Y6D
惠州时代伯乐医药消费产业并购投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300303963330Y
惠州市中小微企业发展基金合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300MA4WRDJ90X

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

惠州同展北斗资产管理合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300MA4UKWAX1K
惠州时代伯乐恺萌股权投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	9144130033802099XA
广东恺丰农业发展投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300MA52PF9U88
惠州市新兴一号产业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441303MA7EYE196P
惠州市新兴二号产业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441303MA57BNRK00
惠州市创孵创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441303MA7E8QJN6K
惠州伯乐财富科技创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300588288358H
惠州时代伯乐护本股权投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	914413000702443185
惠州仲长金创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业	91441300MA4W4BK45W
惠州市恺鑫文化传播有限公司	参股企业	91441300053781904E
伟乐视讯科技股份有限公司	参股企业	91441300777809618M
葛洲坝（惠州）江南大道投资建设有限公司	参股企业	91441300MA4WKOLG7R
广东展源融资担保有限公司	参股企业	91441300686422880J
惠州佐根科技有限公司	参股企业	91441300MA4W6CJ50F
惠州市众创动力科技有限公司	参股企业	91441302MA4UWRGU73
惠州赛尔雷新能源科技有限公司	参股企业	91441300MA4WDYLM0K
欧勒姆电气（惠州）有限公司	参股企业	91441300MA533RE08Q
惠州九维智能技术有限公司	参股企业	91441300MA4UNT5P2W
惠州合力正通新能源有限公司	参股企业	91441300MA4UXR996G
惠州市中乌惠丰科技有限公司	参股企业	91441300MA4WON7433
惠州中交地产开发有限公司	参股企业	91441300MA4UN2YRX3
恺信国际检测认证有限公司	参股企业	914413003038809308
惠州幻投科技有限公司	参股企业	91441300304202920E
惠州恺思科技有限公司	参股企业	91441300MA4WF7290A
辽晶半导体（惠州）有限公司	参股企业	91441300MA51555J5Q
惠州市乐亿通科技股份有限公司	参股企业	91441300MA4UX6DT8M
惠州思博互联网科技有限公司	参股企业	91441300071922504D
惠州睿艺科技有限公司	参股企业	91441300MA4UHA5Q60
惠州恺丰达智能制造科技开发有限公司	参股企业	91441300MA4UTLUY61
广东正英科技有限公司	参股企业	914413005989996637
惠州中铼环保科技有限公司	参股企业	91441300314826251T
中科投控（惠州）科技孵化器有限公司	参股企业	91441300MA53NBLH77
惠州市组合科技有限公司	参股企业	91441300MA4UN5FKXD
惠州力合创新中心有限公司	参股企业	91441300MA51H52B6G
惠州市金籁实业有限公司	参股企业	91441303MA7KF32Q3W
惠州仲恺供销润丰农产品有限公司	参股企业	91441303MAC06P00X2

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

TCL 环保科技股份有限公司	参股企业	914413006886672919
惠州市弘丰投资有限公司	参股企业	91441303MA55Y26W1X
惠州市仲恺城铁投资建设有限公司	参股企业	91441303MACXEMLH8E
昆仑（惠州）投资建设有限公司	参股企业	91441303MACEK0QB61
惠州交投阳光绿色石场有限公司	联营企业	91441300MA541HXF4A
惠州市仲恺深能燃气有限公司	联营企业	91441300304218746T
惠州市恺兴能源科技有限公司	联营企业	91441300MA527GP41M
惠州惠南中金鸿展园区科技服务有限公司	联营企业	91441300MA4WP8X958
惠州惠南创智科技服务有限公司	联营企业	91441300MA4UWL3L4P
惠州市电力发展有限公司	联营企业	91441302MA5214W759

9.2.1 应收关联方款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
		账面余额	账面余额
应收账款	惠州市恺鑫文化传播有限公司	6,775.56	10,488.65
应收账款	惠州市恺兴能源科技有限公司	2,108.70	2,108.70
应收账款	惠州交投阳光绿色石场有限公司	1,961,878.70	1,137,782.18
应收账款	信利（惠州）智能显示有限公司	3,218.70	3,218.70

9.2.2 应付关联方款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	惠州市恺鑫文化传播有限公司	49,084.20	49,084.20
应付账款	惠州市仲恺深能燃气有限公司	515,366.13	73,774.38
预收账款	中科投控（惠州）科技孵化器有限公司		400.00
合同负债	惠州市恺兴能源科技有限公司	632.00	632.00

9.2.3 关联方交易情况

1. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额（含税）	占同类交易金额的比例（%）	金额（含税）	占同类交易金额的比例（%）
惠州恺鑫文化传播有限公司	租赁业务	68,934.00	0.06	68,934.00	0.06

9.2.4 关联方担保情况

担保单位	担保对象	担保金额（万元）	担保类型
惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司	惠州交投阳光绿色石场有限公司	6,500.93	保证
合 计		6,500.93	

10、承诺及或有事项

10.1 重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

10.2 或有事项

10.2.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

10.2.2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下：

担保单位	担保对象	担保金额 (万元)	担保 类型
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市天一泓智能科技有限公司	1,674.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州诚勤电子有限公司	1,477.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市华景光通信技术有限公司	1,460.72	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市凯利新材料有限公司	1,183.67	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东优博尔科技有限公司	993.33	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	创展智能科技（广东）有限公司	891.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东柏良达净化设备科技有限公司	804.58	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	迈凯瑞传动（广东）有限公司	746.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	德益华（惠州）精密工业有限公司	712.25	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州钜惠金属科技有限公司	706.53	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东柏良达净化设备科技有限公司	688.85	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市科瑞诚精密五金有限公司	684.93	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东艾斯通机电设备有限公司	646.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东翰视晶显科技有限公司	600.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	赛福力电子科技（惠州）有限公司	564.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市亿胜电气科技有限公司	550.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	迈凯瑞传动（广东）有限公司	523.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东聚光能科技有限公司	468.14	保证

惠州仲恺城市发展集团有限公司2023 年度财务报表附注

投资有限公司			
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东韩晶电子有限公司	459.21	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市富鑫旭精密科技有限公司	398.48	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东国仁液压技术有限公司	185.94	保证
合 计		16,417.63	

10.2.3 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
无。

10.2.4 其他或有负债及其财务影响
截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

11、资产负债表日后事项

截止 2024 年 4 月 30 日，本公司无应披露的资产负债表日后事项。

12、公司财务报表重要项目注释

12.1 应收账款

12.1.1 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	438,063,659.30	100.00	571,429.12	0.13	437,492,230.18
其中：按余额百分比法组合	438,063,659.30	100.00	571,429.12	0.13	437,492,230.18
合 计	438,063,659.30	100.00	571,429.12	0.13	437,492,230.18

(续上表)

类 别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	154,803,705.45	100.00	120,506.26	0.08	154,683,199.19
其中：按余额百分比法组合	154,803,705.45	100.00	120,506.26	0.08	154,683,199.19
合 计	154,803,705.45	100.00	120,506.26	0.08	154,683,199.19

12.1.2 坏账准备计提情况

类别	2022年12月	本期变动金额	2023年12
----	----------	--------	---------

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

	31 日	计提	收回或转回	转销或核销	月 31 日
组合计提	120,506.26	450,922.86			571,429.12
合计	120,506.26	450,922.86			571,429.12

12.1.3 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况

单位名称	2023 年 12 月 31 日	占应收账款 2023 年 12 月 31 日余额的比例 (%)	计提的坏账准备 2023 年 12 月 31 日余额
惠州市丰达实业发展公司	111,879,792.00	25.54	559,398.96
惠州仲恺荣晟发展有限公司	89,124,394.83	20.35	
惠州仲恺荣城发展有限公司	82,301,415.58	18.79	
惠州仲恺高新技术产业开发 区恺晟投资有限公司	80,010,961.62	18.26	
惠州仲恺高新技术产业开发 区惠环街道办事处	17,758,628.20	4.05	
合 计	381,075,192.23	86.99	559,398.96

12.2 其他应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,071,083,683.79	3,603,981,726.61
合 计	5,071,083,683.79	3,603,981,726.61

12.2.1 其他应收款

12.2.1.1 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,074,330,792.97	100.00	3,247,109.18	0.06	5,071,083,683.79
其中：按余额百分比法组合	5,074,330,792.97	100.00	3,247,109.18	0.06	5,071,083,683.79
合 计	5,074,330,792.97	100.00	3,247,109.18	0.06	5,071,083,683.79

(续上表)

类 别	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,607,251,831.56	100.00	3,270,104.95	0.09	3,603,981,726.61
其中：按余额百分比法组合	3,607,251,831.56	100.00	3,270,104.95	0.09	3,603,981,726.61
合 计	3,607,251,831.56	100.00	3,270,104.95	0.09	3,603,981,726.61

12.2.1.2 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
2023年1月1日余额				
2023年1月1日余额在本期	3,270,104.95			3,270,104.95
—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	22,995.77			22,995.77
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	3,247,109.18			3,247,109.18

12.2.1.3 按欠款方归集的2023年12月31日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023年12月31日	账龄	占其他应收款2023年12月31日余额的比例(%)	计提的坏账准备2023年12月31日余额
惠州仲恺荣城发展有限公司	往来款	2,332,991,853.66	1年以内、1-2年	45.98	
惠州仲恺荣晟发展有限公司	往来款	1,186,021,300.00	1年以内、1-2年	23.37	
惠州市仲恺科技创业园有限公司	往来款	631,915,291.80	2-3年、3-4年、4-5年	12.45	3,159,576.46
惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	往来款	335,041,086.03	2-3年	6.60	

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

惠州仲恺高新技术产业 开发区财政局	往来款	221,705,390.25	2-3年、4-5年、 5年以上	4.37	
合 计		4,707,674,921.74		92.77	3,159,576.46

12.3 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2022 年 12 月 31 日	增减变动	2023 年 12 月 31 日
对联营企业投资：					
小 计					
对子公司的投资：					
惠州市留学生创业园有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
惠州市仲恺物业服务集团有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
惠州市仲恺建筑市政工程有限公司	成本法	66,060,400.00	41,060,400.00	25,000,000.00	66,060,400.00
惠州市恺源燃气投资发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00
惠州恺慧工程咨询管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
惠州市仲恺建筑工程管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
惠州仲恺政务服务有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
惠州市仲恺高新区人才开发有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
惠州市园中缘餐饮管理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	成本法	835,994,938.94	835,994,938.94		835,994,938.94
惠州市高欣实业有限公司	成本法	14,385,449.66	14,385,449.66		14,385,449.66
惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司	成本法	160,995,894.07	160,995,894.07		160,995,894.07
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	成本法	1,398,000,000.00	1,398,000,000.00		1,398,000,000.00
惠州市恺智通开发建设有限公司	成本法	2,550,000.00	2,550,000.00		2,550,000.00
惠州仲恺合泰园林开发有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	2022 年 12 月 31 日	增减变动	2023 年 12 月 31 日
惠州仲恺水务投资有限公司	成本法	80,000,000.00	72,000,000.00	8,000,000.00	80,000,000.00
惠州恺丰粮食储备有限公司	成本法	6,019,004.54	6,019,004.54		6,019,004.54
惠州仲恺荣晟发展有限公司	成本法	1,054,660,000.00	674,660,000.00	380,000,000.00	1,054,660,000.00
惠州仲恺荣城发展有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00
惠州市智谷实业有限公司	成本法	1,738,670,245.02	1,738,670,245.02		1,738,670,245.02
惠州市高新科技工业园开发建设有限公司	成本法	783,049,506.07	783,049,506.07		783,049,506.07
惠州市东江高新区投资运营有限公司	成本法	734,608,642.10	734,608,642.10		734,608,642.10
惠州市惠南科技园投资开发有限公司	成本法	67,443,199.22	67,443,199.22		67,443,199.22
惠州仲恺智城投资发展有限公司	成本法	73,354,769.13	73,354,769.13		73,354,769.13
惠州仲恺创新投资集团有限公司	成本法	1,733,057,125.37	1,543,057,125.37	190,000,000.00	1,733,057,125.37
惠州市惠南科技服务有限公司	成本法	274,955,842.13	274,955,842.13		274,955,842.13
惠州仲恺新业发展有限公司	成本法	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00
惠州市电力发展有限公司	成本法	464,940,000.00		464,940,000.00	464,940,000.00
小 计		9,692,245,016.25	8,474,305,016.25	1,217,940,000.00	9,692,245,016.25
合 计		9,692,245,016.25	8,474,305,016.25	1,217,940,000.00	9,692,245,016.25

12.4 营业收入和营业成本

12.4.1 营业收入和营业成本情况

项 目	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	50,005,783.23	50,720,697.23
其他业务收入	164,855,720.58	63,645,590.11
主营业务成本	5,734,141.64	7,480,884.48
其他业务成本	2,282,943.46	2,204,166.98

12.4.2 按年度分类

12.4.2.1 2023 年度业务分类

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

分 类	收入	成本
租赁收入	48,874,015.31	2,311,980.30
管理费收入	1,131,767.92	3,422,161.34
合 计	50,005,783.23	5,734,141.64

12.4.2.2 2022 年度业务分类

分 类	收入	成本
租赁收入	45,690,063.61	2,453,252.40
管理费收入	5,030,633.62	5,027,632.08
合 计	50,720,697.23	7,480,884.48

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2023 年度财务报表附注

此页无正文，此页为惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年度审计报告（中审亚太审字（2024）004506 号）的签章页。



法定代表人：


签名：

日期：2024年4月30日

主管会计工作负责人：



签名：

日期：2024年4月30日

会计机构负责人：

签名：

签名：

日期：2024年4月30日

统一社会信用代码
91110108061301173Y

营业执照
(副本)(1-1)

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙人 王增
经营范围 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事务中的审计业务; 出具会计报表审计、净资产审计、专项事项审核、内部控制评价等报告; 提供税务咨询; 代理记帐; 其他经批准的业务。
名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
注册资本 3010万元
成立日期 2013年01月18日
主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

登记机关
2024年03月11日

证书序号 0014490

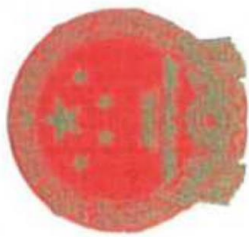
说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路42号天行建商务大厦20层2206



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



金四宝 110100750083

证书编号: 110100750083
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 06 月 14 日
Date of Issuance

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.



4

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
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



13

姓名: 金四宝
性别: 男
出生日期: 1987-08-04
工作单位: 安徽分所
身份证号: 34081119870804471X
AICPA 1001760038384





姓名	余品
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1992-10-17
Date of birth	
工作单位	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit	
身份证号码	340828199210172919
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101700240
No. of Certificate

批准注册协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-01-30 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d