

深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券年度报告 (2023 年) (更正)

2024 年 12 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。

立信会计师事务所（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上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	17
一、公司债券基本信息	17
二、公司债券募集资金使用和整改情况	19
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	21
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	21
五、增信措施情况	22
六、中介机构情况	22
第三节 重大事项	23
一、审计情况	23
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	23
三、合并报表范围变化情况	24
四、资产情况	24
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	26
六、负债情况	27
七、重要子公司或参股公司情况	30
八、报告期内亏损情况	30
九、对外担保情况	30
十、重大未决诉讼情况	31
十一、绿色债券专项信息披露	31
十二、信息披露事务管理制度变更情况	31
第四节 向普通投资者披露的信息	32
第五节 财务报告	33
一、财务报表	33
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	55
第七节 备查文件	56
附件一、发行人财务报告	58

释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司/发行人/龙华建设	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
控股股东/实际控制人	指	深圳市龙华区国有资产监督管理局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
监管银行	指	本公司每期发行备案前确定的募集资金与专项偿债账户监管银行
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中国/我国	指	中华人民共和国，就本报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
RMB	指	人民币
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1-12 月

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司
中文简称	龙华建设
外文名称（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT
法定代表人	方东明
注册资本（万元）	480,000
实缴资本（万元）	651,751
注册地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
办公地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
邮政编码	518110
公司网址（如有）	http://www.lhconst.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

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

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

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

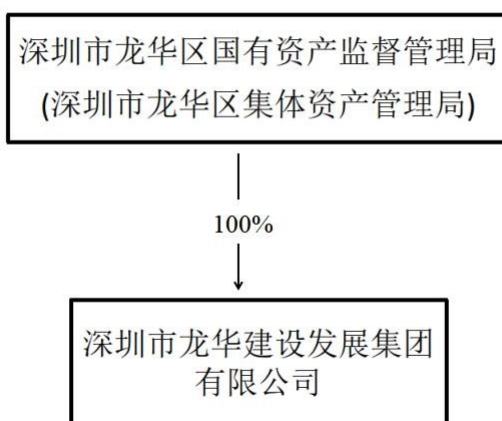
名称	深圳市龙华区国有资产监督管理局
成立日期	2019 年 04 月 03 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无受限情况
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市龙华区国有资产监督管理局
成立日期	2019 年 04 月 03 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	资信情况良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无受限情况
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
方东明	董事长	董事
刘晓迎	董事、总经理	董事、高级管理人员
王磊	董事、财务总监	董事、高级管理人员
黄卫东	董事	董事
危奕	董事	董事
杨帆	董事	董事
陈玉霞	董事	董事
罗俊彬	监事会主席、纪委书记	监事、高级管理人员
曾雄飞	监事	监事
庞越凡	监事	监事
马松	监事	监事
纪龙	监事	监事
田秋燕	党委专职副书记	高级管理人员
时光	副总经理	高级管理人员
易洪	副总经理	高级管理人员
吴义思	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

1、资产独立

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

2、人员独立

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

3、机构独立

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

4、财务独立

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

5、业务经营独立

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

6、信息披露安排

公司将安排专门人员负责信息披露事务，公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照公司债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7、关联交易

公司根据《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的规定，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限进行了规定，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则；三是对于必须发生的重大关联交易，应按照外部监管机构要求切实履行审批及信息披露的有关规定。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 124,108.76 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 39.18 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

1、关联担保情况

本公司作为担保方：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
------	------	-------	-------

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	80,000.00	2022 年 7 月 26 日	2037 年 7 月 26 日
深圳市和居置业有限公司	44,108.76	2022 年 7 月 22 日	受益人索赔之日起三年止
深圳担保集团有限公司			
合 计	124,108.76		

2、关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	深圳市龙华人才安居有限公司		416.70
	深圳市龙华区国有资产监督管理局	39.18	51.10

六、公司合规性情况

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

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围

公司的经营范围：

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

2、主营业务情况

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

（1）所在行业情况

1) 安保服务行业情况

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

保安服务作为现代服务业的重要组成部分，在现代市场经济中占据重要位置。目前，全球保安服务市场规模稳步扩张，根据研报数据，2023 年全球保安服务市场销售额达到了 4223 亿元，预计 2030 年将达到 8401 亿元，年复合增长率（CAGR）为 10.2%（2024-2030）。根据研报数据，中国保安服务市场从 2016 年的 1331.1 亿元增长至 2023 年的 3000 亿元，年增长率持续保持在 10%以上。从产品类型方面来看，种类市场细分为服务、设备，目前安保服务市场占有重要地位，从细分领域来看，人防服务仍是全球保安服务市场的重点，就应用来看，终端应用领域市场细分为商业建筑，工业建筑，住宅建筑。根据行业调查数据，2025 年智能化安防设备的市场规模预计将达到 913 亿元人民币，较 2022 年增长超过 48%。特别是在智能感知技术、人脸识别技术、视频监控技术等方面，其市场需求将继续增长。保安行业智能化发展趋势随着人工智能、物联网、云计算等技术的快速发展和广泛应用，据预测，2023 年国内保安企业数字化转型率将超过 50%，其中智慧化保安系统和覆盖率更将达到 90%以上。

近年来，我国安保服务公司和安保服务从业人员数量均逐年上升。2016-2023 年，我国保安服务行业企业数量呈波动递增趋势。根据公安部数据，截至 2023 年末，全国保安服务公司发展到 1.7 万余家，全国保安员增至 676 万余人，比上年增加 5%。

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

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

2) 环卫绿化行业情况

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

长期以来，环境卫生管理的供给责任一直由政府承担，传统环卫作为一项公共事业，由政府“一揽子”包办，最初与外部市场主体的合作仅限于设备采购和施工采购，运营管理责任由政府企事业单位承

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

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

①环卫装备

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

②环境监测

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

③固废处理

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

（2）公司所处行业地位

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

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

（3）公司面临的主要竞争状况

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

（4）主营业务情况

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

公司安保服务主要由子公司深圳市龙华保安服务有限公司负责，业务范围以深圳龙华区为主，辐射深圳宝安、深圳龙岗、深圳南山、东莞等地，主要提供安保、安防技术、劳务派遣、门卫、守护、内部巡逻等专业服务。公司以“科技强企、物业兴企”为目标，设立了深圳市龙华保安服务科技有限公司，深圳市龙强物业管理有限公司，使公司保安服务能力更加多元化。在科技方面，公司以打造“信息保安、科技保安”为目标，采用先进的管理模式，运用现代化管理设施，为客户提供精细化、标准化、人性化的保安服务，如远程视频监控、停车场智能化管理、无人机航拍巡逻等；在物业方面，公司以“规范管理，确保安全”为己任，满足客户多元化服务需求，如厨工、小区及酒店物业管理等。公司主要客户为

各级政府部门及其私人企业单位。安保业务主要采用公开招标模式取得。截至 2023 年末，护卫点总数 457 个，其中，行政事业单位 96 个，工厂企业 88 个，建筑工地 4 个，公园广场 6 个，娱乐场所 127 个，校园 77 个，医院 6 个，物业 38 个，市场护卫点 6 个，交通协管护卫点 9 个。

公司城市管家服务板块前身为清扫清运服务，后根据公司战略发展需求，更名为城市管家服务。该板块主要由子公司深圳市龙华环境有限公司负责，城市管家服务项目具体分为垃圾清运和清扫保洁、市政公厕管养、绿化管养、绿道管养、非市政道路路灯管养、市容巡查服务、节日灯笼国旗等装饰物悬挂、“四害”消杀等项目。公司主要客户为各级政府部门及事业单位、商业客户等。政府部门及事业单位主要为城市管理与综合执法局、街道办事处等，商业客户则为委托区域内的物业小区和工业区。发行人通过公开招标模式取得相关业务。

公司租赁业务经营主体为公司及深圳市龙华市场运营有限公司，主要经营龙华数字创新中心、景乐综合市场、电信通信机楼、汇德大厦 24 层及 35 层、汇隆商务大厦 23 层及 24 层、观澜综合市场、龙华市场、华富市场、观澜市场、福民市场、龙华水果市场等 6 个农贸市场租赁业务。农贸市场主要采取自主运营，市场经营户每月缴纳租金的方式，目前各市场主要经营肉类、蔬果、副食等农副产品。

运营服务业务主要由龙华建设本部负责，主要经营由龙华区政府物业管理服务中心、龙华区应急管理局委托运营的项目，如汇隆商务中心、汇德大厦、红山 6979、安全教育基地等。2023 年度，运营服务营业收入为 24,550.83 万元，占营业收入的 17.19%，主要系 2023 年确认龙华区卫生健康局、观湖街道办事处等单位委托运营的九龙山方舱医院及相关服务点收入增加所致，九龙山方舱医院及相关服务点收入均于 2023 年完成确认，该收入不具有可持续性。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
安保服务	77,845.45	-28.71%	54.5%	68,057.58	-31.02%	43.55%	12.57%	30.39%	72.69%
租赁业务	18,083.43	512.98%	12.66%	45,789.66	100.01%	29.3%	-153.21%	-77.34%	-205.77%
城市管家	17,982.81	25.77%	12.59%	16,072.7	26.36%	10.28%	10.62%	-3.78%	14.19%
运营服	24,550.8	250.74	17.19%	22,995.3	279.17	14.71%	6.34%	-52.57%	11.55%

务	3	%		7	%				
工程服务	1,274.91	100%	0.89%	1,137.31	100%	0.73%	10.79%	100%	1.02%
主营业务其他业务	3,082.18	20.04%	2.16%	2,238.36	11.32%	1.43%	27.38%	26.22%	6.27%
其他业务	6.9	100%	0%	0	0%	0%	100%	100%	0.05%
合计	142,826.52	5.02%	100%	156,290.98	9.79%	100%	-9.43%	- 102.36 %	100%

主要产品或服务经营情况说明

公司主营业务收入结构较为稳定，主要为安保服务、运营服务、租赁业务、城市管家和其他业务。

2023 年度，公司实现安保服务收入 77,845.45 万元，较 2022 年度减少 28.71%，主要系街道办相关服务点撤销，安保人员减少所致；安保服务成本 68,057.58 万元，较 2022 年度减少 31.02%，主要系街道办相关服务点安保人员减少，成本同比下降所致。

2023 年度，公司实现租赁业务收入 18,083.43 万元，较 2022 年度增加 512.98%，主要系数创中心出租率提升及青悦汇开始运营所致；租赁业务成本 45,789.66 万元，较 2022 年度增加 100.01%，主要系数字创新中心租赁成本增加所致。

2023 年度，公司实现城市管家业务收入 17,982.81 万元，较 2022 年度增加 25.77%，主要系本年新增市容巡查、灯笼悬挂、四害消杀等项目所致；城市管家业务成本 16,072.70 万元，较 2022 年度增加 26.36%，主要系本年新增市容巡查、灯笼悬挂、四害消杀等项目，成本同比上升所致。

2023 年度，公司实现运营服务收入 24,550.83 万元，较 2022 年度增加 250.74%，主要系龙华区卫生健康局、观湖街道办事处等单位委托运营的九龙山方舱医院及相关服务点收入增加所致；九龙山方舱医院及相关服务点收入均于 2023 年完成确认，该收入不具有可持续性。运营服务成本 22,995.37 万元，较 2022 年度增加 279.17%，主要系业务增加，成本同比上升所致。

2023 年度，公司实现工程服务业务收入 1,274.91 万元，较 2022 年度增加 100%，主要系本年深圳市龙保科技发展有限公司新增工程服务业务所致；营业成本 1,137.31 万元，较 2022 年度增加 100%，主要系工程服务业务增加，成本同比上升所致。

2. 合并报表范围新增业务情况

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

3. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 09 月 27 日
起息日	2022 年 09 月 28 日
最近回售日	2025 年 09 月 28 日
到期日	2027 年 09 月 28 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
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 龙建 01
债券代码	148440.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 08 月 23 日
起息日	2023 年 08 月 25 日
最近回售日	2026 年 08 月 25 日
到期日	2028 年 08 月 25 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.84
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	无评级

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

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不超过 10 亿元用于股权投资，不低于 2 亿元用于偿还公司及下属子公司有息负债，剩余资金用于补充发行人及子公司流动资金。
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）	本期债券募集资金扣除发行费用后 10 亿元用于股权投资，2 亿元用于偿还公司及下属子公司有息负债及补充发行人及子公司流动资金。
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
	募集资金专项账户运作情况正常
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	股权投资用于深圳担保集团有限公司的增资，运营情况良好。
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 龙建 01
债券代码	148440.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 6 亿元用于股权投资，剩余资金用于偿还公司及下属子公司有息负债。
募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	本期债券募集资金扣除发行费用后用于股权投资、偿还公司及下属子公司有息负债。

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 募集资金专项账户运作情况正常
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	股权投资用于深圳担保集团有限公司的增资，运营情况良好。
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

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	章顺文、黄雪勇

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 龙建 01	23 龙建 01
债券代码	148079.SZ	148440.SZ
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 29 楼	深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 29 楼
受托管理人/债权代理人联系人	周力、钟翠婷	周力、钟翠婷
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81981355	0755-81981355

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（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

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

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

1、重要会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

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。

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。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。

本公司自 2023 年度提前执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额
	合并

受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额
	合并
所得税费用	921.57
递延所得税资产	4,815.40
递延所得税负债	3,893.83

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并	
		2023.12.31 /2023 年度	2022.12.31 /2022 年度
《企业会计准则解释第 16 号》	所得税费用	-1,369.89	9,541.18
	递延所得税资产	72,913.93	82,418.67
	递延所得税负债	68,493.34	72,877.49

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
使用权资产	主要为龙华数字创新中心项目，按照新租赁准则确认使用权资产。
长期股权投资	主要为对深圳担保集团有限公司、深圳市龙华人才安居有限公司及深圳市红土孔雀创业投资有限公司股权投资。
存货	主要为观湖北、福城南、建泰城市更新、清湖工

	业园城市更新、龙馨家园、华馨雅苑、国际医疗器械城等项目的开发成本
--	----------------------------------

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	139,424.05	6.85%	238,252.41	-41.48%
预付款项	3,568.08	0.18%	6,626.69	-46.16%
存货	583,398.42	28.68%	390,645.92	49.34%
其他流动资产	10,612.45	0.52%	38,124.17	-72.16%
长期股权投资	697,152.59	34.27%	479,464.99	45.4%
固定资产	1,538.9	0.08%	13,124.49	-88.27%
在建工程	36,614.79	1.8%	23,023.92	59.03%
长期待摊费用	13,676.41	0.67%	4,695.35	191.28%
递延所得税资产	73,085.79	3.59%	142.85	51,063.38%
其他非流动资产	3,894.01	0.19%	1,265.86	207.62%

发生变动的原因：

截至 2023 年末，公司货币资金账面余额较 2022 年末减少 41.48%，主要系本年增资深圳担保集团有限公司所致。

截至 2023 年末，公司预付款项账面余额较 2022 年末减少 46.16%，主要系本年深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司预付款部分进行了冲销所致。

截至 2023 年末，公司存货账面余额较 2022 年末增加 49.34%，主要系华馨雅苑、观湖北、福成南、建泰等项目开发成本增加所致。

截至 2023 年末，公司其他流动资产账面余额较 2022 年末减少 72.16%，主要系观禧花园转存货无需重分类至其他流动资产所致。

截至 2023 年末，公司长期股权投资账面余额较 2022 年末增加 45.40%，主要系本年增资担保集团以及各参股企业的投资收益增加所致。

截至 2023 年末，公司固定资产账面余额较 2022 年末减少 88.27%，主要系深圳市龙华市场运营有限公司的农贸市场转至投资性房地产所致。

截至 2023 年末，公司在建工程账面余额较 2022 年末增加 59.03%，主要系时尚艺术大厦项目建安成本增加所致。

截至 2023 年末，公司长期待摊费用账面余额较 2022 年末增加 191.28%，主要系青悦汇项目完工在建工程转长期待摊所致。

截至 2023 年末，公司递延所得税资产账面余额较 2022 年末增加 51,063.38%，主要系本年根据会计准则要求确认使用权资产产生的所得税资产所致。

截至 2023 年末，公司其他非流动资产账面余额较 2022 年末增加 207.62%，主要系本年预付工程、设备款增加所致。

（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	139,424.05	834		0.6%
投资性房地产	142,064.55	30,053.35		21.15%
无形资产	15,120.24	14,474.08		95.73%
合计	296,608.84	45,361.43	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 20,588.96 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 95.81 万，回收 17,594.61 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 3,090.16 万元，占报告期末公司净资产比例为 0.29%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 306,730.31 万元和 465,248.96 万元，报告期内有息债务余额同比变动 51.68%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	11,416.93	16,766.95	167,865.08	196,048.96	42.14%
公司信用类 债券	0	0	0	200,000	200,000	42.99%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0	0	69,200	69,200	14.87%

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 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 337,460.2 万元和 496,916.42 万元，报告期内有息债务余额同比变动 47.25%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	11,416.93	16,766.95	199,532.54	227,716.42	45.83%
公司信用类 债券	0	0	0	200,000	200,000	40.25%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0	0	69,200	69,200	13.93%

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 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

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

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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

（三）负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	24,618.65	2.59%	71,106.27	-65.38%
应付票据	1,059.43	0.11%	18,128.95	-94.16%

应付账款	28,244.68	2.97%	15,805.66	78.7%
预收款项	277.91	0.03%	10.89	2,451.97%
合同负债	31,869.12	3.35%	23,117.57	37.86%
应交税费	316.27	0.03%	1,182.45	-73.25%
一年内到期的非 流动负债	28,907.63	3.04%	42,325.9	-31.7%
其他流动负债	52.42	0.01%	27.7	89.24%
长期借款	268,730.54	28.26%	109,231.15	146.02%
应付债券	199,841.38	21.01%	119,892.19	66.68%
递延收益	17,019.86	1.79%	4,747.67	258.49%

发生变动的原因：

截至 2023 年末，公司短期借款账面余额较 2022 年末减少 65.38%，主要系本年新增银行贷款所致。

截至 2023 年末，公司应付票据账面余额较 2022 年末减少 94.16%，主要系归还了到期票据所致。

截至 2023 年末，公司应付账款账面余额较 2022 年末增加 78.70%，主要系本年暂估应付工程款增加所致。

截至 2023 年末，公司预收款项账面余额较 2022 年末增加 2,450.96%，主要系预收租赁资产租金及扶贫超市预收销售货款增加所致。

截至 2023 年末，公司合同负债账面余额较 2022 年末增加 37.86%，主要系本年园区公司收到保障房回购款，尚未达到收入确认条件所致。

截至 2023 年末，公司应交税费账面余额较 2022 年末减少 73.25%，主要系本年末应交增值税、企业所得税、房产税减少所致。

截至 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债账面余额较 2022 年末减少 31.70%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。

截至 2023 年末，公司其他流动负债账面余额较 2022 年末增加 89.23%，主要系待转销项税增加所致。

截至 2023 年末，公司长期借款账面余额较 2022 年末增加 146.02%，主要系本年新增银行贷款所致。

截至 2023 年末，公司应付债券账面余额较 2022 年末增加 66.68%，主要系本年新增发行公司债券所致。

截至 2023 年末，公司递延收益账面余额较 2022 年末增加 258.49%，主要系本年数字创新中心注资转补贴所致。

（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	深圳担保集团有限公司	
发行人持股比例（%）	23.80%	
主营业务运营情况	主营业务为担保业务及委托贷款业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。公司客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业，受益于深圳市经济发展情况良好，担保业务承接能力较强。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	261,587.81	264,258.47
主营业务利润	185,029.66	219,192.59
净资产	2,471,815.91	2,022,455.76
总资产	4,119,557.03	4,003,777.33

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 19,076 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 22,076 万元，占报告期末净资产比例为 2.04%。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 0 万元。

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

十、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

截至定期报告批准报出日，公司未发行绿色债券。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

不适用。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	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	1,394,240,465.43	2,382,524,146.1
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	70,412,793.88	79,081,178.65
应收款项融资		
预付款项	35,680,781.21	66,266,932.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	333,543,331.82	441,049,535.52
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,833,984,184.89	3,906,459,160.08
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	106,124,505.16	381,241,735.42
流动资产合计	7,773,986,062.39	7,256,622,688.31
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,971,525,910.42	4,794,649,911.08
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,420,645,526.31	1,255,623,861.98
固定资产	15,388,991.23	131,244,891.24
在建工程	366,147,894.19	230,239,206.14
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,739,013,933	2,915,099,494.8
无形资产	151,202,403.05	151,704,217.93
开发支出		

商誉	2	2
长期待摊费用	136,764,147.09	46,953,497.23
递延所得税资产	730,857,942.18	1,428,478.67
其他非流动资产	38,940,053.5	12,658,604.87
非流动资产合计	12,570,486,802.97	9,539,602,165.94
资产总计	20,344,472,865.36	16,796,224,854.25
流动负债：		
短期借款	246,186,544.75	711,062,663.51
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	10,594,279.14	181,289,518.53
应付账款	282,446,810.49	158,056,600.9
预收款项	2,779,091.69	108,943.03
合同负债	318,691,172.35	231,175,667.15
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	109,855,561.24	97,255,538.77
应交税费	3,162,673.02	11,824,541.51
其他应付款	53,621,343	49,327,533.4
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	289,076,313.04	423,258,983.71
其他流动负债	524,247.26	277,049.37
流动负债合计	1,316,938,035.98	1,863,637,039.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,687,305,353.45	1,092,311,464.23
应付债券	1,998,413,754.69	1,198,921,945.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,652,786,628.91	2,829,673,401.12
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	170,198,553.38	47,476,740.24
递延所得税负债	684,933,432.37	0
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,193,637,722.8	5,168,383,551.51
负债合计	9,510,575,758.78	7,032,020,591.39
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,517,510,000	6,373,200,000

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,851,937,027.84	2,227,773,592
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	175,995,813.85	144,696,792.02
一般风险准备		
未分配利润	1,285,180,238.15	1,015,849,331.28
归属于母公司所有者权益合计	10,830,623,079.84	9,761,519,715.3
少数股东权益	3,274,026.74	2,684,547.56
所有者权益合计	10,833,897,106.58	9,764,204,262.86
负债和所有者权益总计	20,344,472,865.36	16,796,224,854.25

法定代表人：方东明；主管会计工作负责人：王磊；会计机构负责人：蒋春莲；

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	428,869,430.86	2,044,703,465.13
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	591,881.98	306,058.44

应收款项融资		
预付款项	1,799,316.75	594,023.89
其他应收款	1,832,914,056.66	1,998,515,753.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	26,066,081.87	19,196,254.15
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	20,723,692.35	11,625,944.45
流动资产合计	2,310,964,460.47	4,074,941,499.5
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,253,005,735.22	5,583,161,560.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	955,985,748.46	873,354,979.92
固定资产	4,372,321.52	1,965,589.82
在建工程	361,293,958.8	230,194,424.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,715,392,209.14	2,890,191,184.54

无形资产	151,402,968.53	151,427,371.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	98,688,196.53	2,085,388.27
递延所得税资产	723,197,505.34	550,500.05
其他非流动资产	38,940,053.5	12,658,604.87
非流动资产合计	14,302,278,697.04	9,745,589,604.25
资产总计	16,613,243,157.51	13,820,531,103.75
流动负债：		
短期借款	246,186,544.75	711,062,663.51
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	10,594,279.14	181,289,518.53
应付账款	56,079,325.55	12,947,216.79
预收款项	2,775,291.69	108,943.03
合同负债	0	1,684,226.27
应付职工薪酬	12,145,402.57	12,334,715.46
应交税费	925,153.98	4,163,860.12
其他应付款	59,508,972.08	124,419,618.46
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	280,682,152	230,788,129.55
其他流动负债		

流动负债合计	668,897,121.76	1,278,798,891.72
非流动负债：		
长期借款	2,370,630,768.86	970,610,874.44
应付债券	1,998,413,754.69	1,198,921,945.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,635,657,310.03	2,810,146,615.31
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	126,063,551.3	0
递延所得税负债	679,028,001.38	0
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,809,793,386.26	4,979,679,435.67
负债合计	8,478,690,508.02	6,258,478,327.39
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,517,510,000	6,373,200,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	166,780,392.34	52,153,417.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	175,995,813.85	144,696,792.02
未分配利润	1,274,266,443.3	992,002,566.97
所有者权益合计	8,134,552,649.49	7,562,052,776.36
负债和所有者权益总计	16,613,243,157.51	13,820,531,103.75

（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	1,428,265,186.27	1,360,053,947.9
其中：营业收入	1,428,265,186.27	1,360,053,947.9
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,839,017,587.58	1,646,326,151.6
其中：营业成本	1,562,909,776.43	1,423,494,989.44
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	11,332,704.4	7,707,498.05
销售费用	36,254,385.7	40,518,016.94

管理费用	94,846,844.45	98,343,340.1
研发费用	800,145.85	24,829.07
财务费用	132,873,730.75	76,237,478
其中：利息费用	172,733,382.1	100,850,456.62
利息收入	40,008,947.24	24,768,109.88
加：其他收益	268,446,422.83	16,231,522.44
投资收益（损失以“-”号填列）	441,742,545.63	392,203,179.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	441,742,545.63	392,203,179.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,420,481.3	-3,611,755.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	336,174.51	1,762,267.85
三、营业利润（亏损以“-”号填	298,352,260.36	120,313,010.91

列)		
加：营业外收入	1,194,507.24	67,465.36
减：营业外支出	431,136.77	382,704.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	299,115,630.83	119,997,772.25
减：所得税费用	-2,058,731.3	8,498,314.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	301,174,362.13	111,499,457.39
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	301,174,362.13	111,499,457.39
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	299,746,096.71	109,586,269.81
2.少数股东损益	1,428,265.42	1,913,187.58
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	301,174,362.13	111,499,457.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	299,746,096.71	109,586,269.81

归属于少数股东的综合收益总额	1,428,265.42	1,913,187.58
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：方东明；主管会计工作负责人：王磊；会计机构负责人：蒋春莲；

（四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	389,846,634.61	79,048,615.17
减：营业成本	641,882,790.46	258,242,056.25
税金及附加	8,338,505.07	5,931,480.95
销售费用	1,181,675.25	429,650.19
管理费用	41,204,953.86	33,713,249.39
研发费用		
财务费用	119,186,498.97	59,357,851.05
其中：利息费用	205,939,854.68	91,717,822.77
利息收入	86,783,570.96	32,407,579.51
加：其他收益	255,067,777.02	4,272,869.5
投资收益（损失以“-”号填列）	465,895,831.8	405,534,965.42
其中：对联营企业和合	441,742,545.63	392,203,179.98

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	445,518.71	-2,146,198.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	287,299.19	15,068.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	299,748,637.72	129,051,032.4
加：营业外收入	37,113.35	0.86
减：营业外支出	253,563.97	302,100.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	299,532,187.1	128,748,932.62
减：所得税费用	-13,458,031.15	-536,549.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	312,990,218.25	129,285,482.25
（一）持续经营净利润（净亏	312,990,218.25	129,285,482.25

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	312,990,218.25	129,285,482.25
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	1,482,219,972.45	1,437,291,387.89
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	378,705.32	16,910,732.87
收到其他与经营活动有关的现金	120,711,321.35	2,190,733,361.36
经营活动现金流入小计	1,603,309,999.12	3,644,935,482.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,971,532,174.77	3,440,264,853.8
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	1,033,390,442.39	1,160,686,511.29
支付的各项税费	52,029,979.13	29,472,663.69
支付其他与经营活动有关的现金	37,089,270.23	565,933,781

经营活动现金流出小计	3,094,041,866.52	5,196,357,809.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,490,731,867.4	-1,551,422,327.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	35,800,000	0
取得投资收益收到的现金	229,066,546.29	195,457,347.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,700	15,498
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	264,883,246.29	195,472,845.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	196,195,139.35	896,388,966.04
投资支付的现金	2,000,000,000	2
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	2,196,195,139.35	896,388,968.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,931,311,893.06	-700,916,122.7
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,910,810,460.87	2,372,980,000
其中：子公司吸收少数股东投	1,274,000	980,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,277,199,927.14	1,981,351,844.89
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,188,010,388.01	4,354,331,844.89
偿还债务支付的现金	1,467,778,957.86	220,193,101.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,420,856.49	132,473,281.01
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	152,271,130.46	69,924,256.23
筹资活动现金流出小计	1,750,470,944.81	422,590,639.08
筹资活动产生的现金流量净额	2,437,539,443.2	3,931,741,205.81
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	-984,504,317.26	1,679,402,755.45
加：期初现金及现金等价物余额	2,370,404,770.64	691,002,015.19
六、期末现金及现金等价物余额	1,385,900,453.38	2,370,404,770.64

（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	158,234,970.86	84,308,065.29
收到的税费返还	0	8,788,658.5
收到其他与经营活动有关的现金	1,047,956,569.48	984,708,206.06
经营活动现金流入小计	1,206,191,540.34	1,077,804,929.85
购买商品、接受劳务支付的现金	378,189,750.83	175,162,536.97
支付给职工以及为职工支付的现金	45,733,501.81	42,973,214.46
支付的各项税费	11,712,812.72	2,594,833.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,561,698,961.65	2,330,586,994.59
经营活动现金流出小计	1,997,335,027.01	2,551,317,579.11
经营活动产生的现金流量净额	-791,143,486.67	-1,473,512,649.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	35,800,000	0
取得投资收益收到的现金	253,219,832.46	208,111,712.6
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	289,019,832.46	208,111,712.6

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	188,475,691.01	878,857,354.7
投资支付的现金	2,801,326,000	52,000,002
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	2,989,801,691.01	930,857,356.7
投资活动产生的现金流量净额	-2,700,781,858.55	-722,745,644.1
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,400,000,000	2,372,000,000
取得借款收到的现金	2,083,346,853.05	1,733,695,729.59
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,483,346,853.05	4,105,695,729.59
偿还债务支付的现金	1,331,953,815.34	122,101,039.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,010,587.75	123,336,660.12
支付其他与筹资活动有关的现金	152,271,130.46	69,798,805.15
筹资活动现金流出小计	1,603,235,533.55	315,236,504.78
筹资活动产生的现金流量净额	1,880,111,319.5	3,790,459,224.81
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	-1,611,814,025.72	1,594,200,931.45
加：期初现金及现金等价物余额	2,040,683,456.58	446,482,525.13
六、期末现金及现金等价物余额	428,869,430.86	2,040,683,456.58

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

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



附件一、发行人财务报告

深圳市龙华建设发展集团有限公司
审计报告及财务报表
二〇二三年度
信会师报字[2024]第 ZI20420 号

立
(
文

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。



深圳市龙华建设发展集团有限公司

审计报告及财务报表

（2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-84
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2024]第 ZI20420 号

深圳市龙华建设发展集团有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了深圳市龙华建设发展集团有限公司（以下简称龙华建设公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了龙华建设公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于龙华建设公司，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、 其他信息

龙华建设公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括龙华建设公司 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



四、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估龙华建设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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙华建设公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，就可能导致对龙华建设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龙华建设公司不能持续经营。



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

（六）就龙华建设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。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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





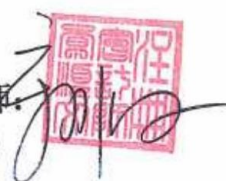
立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

（此页无正文）

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2024 年 4 月 29 日



深圳市龙华建设发展集团有限公司
合并资产负债表
2023 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	1,394,240,465.43	2,382,524,146.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	70,412,793.88	79,081,178.65
应收款项融资			
预付款项	(三)	35,680,781.21	66,266,932.54
其他应收款	(四)	333,543,331.82	441,049,535.52
存货	(五)	5,833,984,184.89	3,906,459,160.08
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	(六)	106,124,505.16	381,241,735.42
流动资产合计		7,773,986,062.39	7,256,622,688.31
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	(七)	6,971,525,910.42	4,794,649,911.08
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(八)	1,420,645,526.31	1,255,623,861.98
固定资产	(九)	15,388,991.23	131,244,891.24
在建工程	(十)	366,147,894.19	230,239,206.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十一)	2,739,013,933.00	2,915,099,494.80
无形资产	(十二)	151,202,403.05	151,704,217.93
开发支出			
商誉	(十三)	2.00	2.00
长期待摊费用	(十四)	136,764,147.09	46,953,497.23
递延所得税资产	(十五)	730,857,942.18	1,428,478.67
其他非流动资产	(十六)	38,940,053.50	12,658,604.87
非流动资产合计		12,570,486,802.97	9,539,602,165.94
资产总计		20,344,472,865.36	16,796,224,854.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市龙华建设发展集团有限公司
合并资产负债表（续）
2023 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	246,186,544.75	711,062,663.51
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（十八）	10,594,279.14	181,289,518.53
应付账款	（十九）	282,446,810.49	158,056,600.90
预收款项	（二十）	2,779,091.69	108,943.03
合同负债	（二十一）	318,691,172.35	231,175,667.15
应付职工薪酬	（二十二）	109,855,561.24	97,255,538.77
应交税费	（二十三）	3,162,673.02	11,824,541.51
其他应付款	（二十四）	53,621,343.00	49,327,533.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十五）	289,076,313.04	423,258,983.71
其他流动负债		524,247.26	277,049.37
流动负债合计		1,316,938,035.98	1,863,637,039.88
非流动负债：	（二十六）		
长期借款	（二十七）	2,687,305,353.45	1,092,311,464.23
应付债券	（二十八）	1,998,413,754.69	1,198,921,945.92
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十九）	2,652,786,628.91	2,829,673,401.12
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（三十）	170,198,553.38	47,476,740.24
递延所得税负债	（十五）	684,933,432.37	
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,193,637,722.80	5,168,383,551.51
负债合计		9,510,575,758.78	7,032,020,591.39
所有者权益：			
实收资本（或股本）	（三十一）	6,517,510,000.00	6,373,200,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十二）	2,851,937,027.84	2,227,773,592.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（三十三）	175,995,813.85	144,696,792.02
未分配利润	（三十四）	1,285,180,238.15	1,015,849,331.28
归属于母公司所有者权益合计		10,830,623,079.84	9,761,519,715.30
少数股东权益		3,274,026.74	2,684,547.56
所有者权益合计		10,833,897,106.58	9,764,204,262.86
负债和所有者权益总计		20,344,472,865.36	16,796,224,854.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司资产负债表
2023 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		428,869,430.86	2,044,703,465.13
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	591,881.98	306,058.44
应收款项融资			
预付款项		1,799,316.75	594,023.89
其他应收款	(二)	1,832,914,056.66	1,998,515,753.44
存货		26,066,081.87	19,196,254.15
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		20,723,692.35	11,625,944.45
流动资产合计		2,310,964,460.47	4,074,941,499.50
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	(三)	9,253,005,735.22	5,583,161,560.68
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		955,985,748.46	873,354,979.92
固定资产		4,372,321.52	1,965,589.82
在建工程		361,293,958.80	230,194,424.59
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,715,392,209.14	2,890,191,184.54
无形资产		151,402,968.53	151,427,371.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		98,688,196.53	2,085,388.27
递延所得税资产		723,197,505.34	550,500.05
其他非流动资产		38,940,053.50	12,658,604.87
非流动资产合计		14,302,278,697.04	9,745,589,604.25
资产总计		16,613,243,157.51	13,820,531,103.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2023 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		246,186,544.75	711,062,663.51
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		10,594,279.14	181,289,518.53
应付账款		56,079,325.55	12,947,216.79
预收款项		2,775,291.69	108,943.03
合同负债			1,684,226.27
应付职工薪酬		12,145,402.57	12,334,715.46
应交税费		925,153.98	4,163,860.12
其他应付款		59,508,972.08	124,419,618.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		280,682,152.00	230,788,129.55
其他流动负债			
流动负债合计		668,897,121.76	1,278,798,891.72
非流动负债：			
长期借款		2,370,630,768.86	970,610,874.44
应付债券		1,998,413,754.69	1,198,921,945.92
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,635,657,310.03	2,810,146,615.31
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		126,063,551.30	
递延所得税负债		679,028,001.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,809,793,386.26	4,979,679,435.67
负债合计		8,478,690,508.02	6,258,478,327.39
所有者权益：			
实收资本（或股本）		6,517,510,000.00	6,373,200,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		166,780,392.34	52,153,417.37
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		175,995,813.85	144,696,792.02
未分配利润		1,274,266,443.30	992,002,566.97
所有者权益合计		8,134,552,649.49	7,562,052,776.36
负债和所有者权益总计		16,613,243,157.51	13,820,531,103.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____



深圳市龙华建设发展集团有限公司
合并利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三十五)	1,428,265,186.27	1,360,053,947.90
减：营业成本	(三十五)	1,562,909,776.43	1,423,494,989.44
税金及附加	(三十六)	11,332,704.40	7,707,498.05
销售费用	(三十七)	36,254,385.70	40,518,016.94
管理费用	(三十八)	94,846,844.45	98,343,340.10
研发费用	(三十九)	800,145.85	24,829.07
财务费用	(四十)	132,873,730.75	76,237,478.00
其中：利息费用		172,733,382.10	100,850,456.62
利息收入		40,008,947.24	24,768,109.88
加：其他收益	(四十一)	268,446,422.83	16,231,522.44
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十二)	441,742,545.63	392,203,179.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		441,742,545.63	392,203,179.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十三)	-1,420,481.30	-3,611,755.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十四)	336,174.51	1,762,267.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		298,352,260.36	120,313,010.91
加：营业外收入	(四十五)	1,194,507.24	67,465.36
减：营业外支出	(四十六)	431,136.77	382,704.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		299,115,630.83	119,997,772.25
减：所得税费用	(四十七)	-2,058,731.30	8,498,314.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		301,174,362.13	111,499,457.39
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		301,174,362.13	111,499,457.39
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		299,746,096.71	109,586,269.81
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,428,265.42	1,913,187.58
五、其他综合收益的税后净额			
归属于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			
（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			
六、综合收益总额		301,174,362.13	111,499,457.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		299,746,096.71	109,586,269.81
归属于少数股东的综合收益总额		1,428,265.42	1,913,187.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

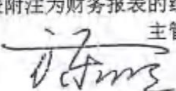
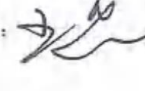
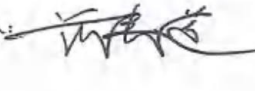
会计机构负责人：



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	389,846,634.61	79,048,615.17
减：营业成本	(四)	641,882,790.46	258,242,056.25
税金及附加		8,338,505.07	5,931,480.95
销售费用		1,181,675.25	429,650.19
管理费用		41,204,953.86	33,713,249.39
研发费用			
财务费用		119,186,498.97	59,357,851.05
其中：利息费用		205,939,854.68	91,717,822.77
利息收入		86,783,570.96	32,407,579.51
加：其他收益		255,067,777.02	4,272,869.50
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	465,895,831.80	405,534,965.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		441,742,545.63	392,203,179.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		445,518.71	-2,146,198.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		287,299.19	15,068.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		299,748,637.72	129,051,032.40
加：营业外收入		37,113.35	0.86
减：营业外支出		253,563.97	302,100.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		299,532,187.10	128,748,932.62
减：所得税费用		-13,458,031.15	-536,549.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		312,990,218.25	129,285,482.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		312,990,218.25	129,285,482.25
（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			
（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		312,990,218.25	129,285,482.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



深圳市龙华建设发展集团有限公司
合并现金流量表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		1,482,219,972.45	1,437,291,387.89
收到的税费返还		378,705.32	16,910,732.87
收到其他与经营活动有关的现金	(四十八)	120,711,321.35	2,190,733,361.36
经营活动现金流入小计		1,603,309,999.12	3,644,935,482.12
购买商品、接受劳务支付的现金		1,971,532,174.77	3,440,264,853.80
支付给职工以及为职工支付的现金		1,033,390,442.39	1,160,686,511.29
支付的各项税费		52,029,979.13	29,472,663.69
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	37,089,270.23	565,933,781.00
经营活动现金流出小计		3,094,041,866.52	5,196,357,809.78
经营活动产生的现金流量净额		-1,490,731,867.40	-1,551,422,327.66
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		35,800,000.00	
取得投资收益收到的现金		229,066,546.29	195,457,347.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,700.00	15,498.00
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		264,883,246.29	195,472,845.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		196,195,139.35	896,388,966.04
投资支付的现金		2,000,000,000.00	2.00
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		2,196,195,139.35	896,388,968.04
投资活动产生的现金流量净额		-1,931,311,893.06	-700,916,122.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,910,810,460.87	2,372,980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,274,000.00	980,000.00
取得借款收到的现金		2,277,199,927.14	1,981,351,844.89
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,188,010,388.01	4,354,331,844.89
偿还债务支付的现金		1,467,778,957.86	220,193,101.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		130,420,856.49	132,473,281.01
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	(四十八)	152,271,130.46	69,924,256.23
筹资活动现金流出小计		1,750,470,944.81	422,590,639.08
筹资活动产生的现金流量净额		2,437,539,443.20	3,931,741,205.81
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		-984,504,317.26	1,679,402,735.45
加：期初现金及现金等价物余额		2,370,404,770.64	691,002,015.19
六、期末现金及现金等价物余额		1,385,900,453.38	2,370,404,770.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司现金流量表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	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		158,234,970.86	84,308,065.29
收到的税费返还			8,788,658.50
收到其他与经营活动有关的现金		1,047,956,569.48	984,708,206.06
经营活动现金流入小计		1,206,191,540.34	1,077,804,929.85
购买商品、接受劳务支付的现金		378,189,750.83	175,162,536.97
支付给职工以及为职工支付的现金		45,733,501.81	42,973,214.46
支付的各项税费		11,712,812.72	2,594,833.09
支付其他与经营活动有关的现金		1,561,698,961.65	2,330,586,994.59
经营活动现金流出小计		1,997,335,027.01	2,551,317,579.11
经营活动产生的现金流量净额		-791,143,486.67	-1,473,512,649.26
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		35,800,000.00	
取得投资收益收到的现金		253,219,832.46	208,111,712.60
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		289,019,832.46	208,111,712.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		188,475,691.01	878,857,354.70
投资支付的现金		2,801,326,000.00	52,000,002.00
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		2,989,801,691.01	930,857,356.70
投资活动产生的现金流量净额		-2,700,781,858.55	-722,745,644.10
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,400,000,000.00	2,372,000,000.00
取得借款收到的现金		2,083,346,853.05	1,733,695,729.59
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,483,346,853.05	4,105,695,729.59
偿还债务支付的现金		1,331,953,815.34	122,101,039.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		119,010,587.75	123,336,660.12
支付其他与筹资活动有关的现金		152,271,130.46	69,798,805.15
筹资活动现金流出小计		1,603,235,533.55	315,236,504.78
筹资活动产生的现金流量净额		1,880,111,319.50	3,790,459,224.81
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		-1,611,814,025.72	1,594,200,931.45
加: 期初现金及现金等价物余额		2,040,683,456.58	446,482,525.13
六、期末现金及现金等价物余额		428,869,430.86	2,040,683,456.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

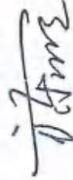
会计机构负责人:



深圳市龙华建设发展集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2023 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	归属上市公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	5,200,000,000.00				114,071,573.72			131,768,243.80	1,013,194,929.40	6,459,034,846.92
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、本年初余额	5,200,000,000.00				114,071,573.72			131,768,243.80	1,013,194,929.40	6,459,034,846.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,173,200,000.00				2,113,701,918.28			12,928,548.22	2,654,401.88	3,302,484,868.38
（一）综合收益总额									109,386,269.81	109,386,269.81
（二）所有者投入和减少资本	1,173,200,000.00									1,173,200,000.00
1. 所有者投入的普通股	1,173,200,000.00									1,173,200,000.00
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								12,928,548.22	-106,931,867.93	-94,003,319.71
2. 提取一般准备								12,928,548.22	-12,928,548.22	
3. 对所有者（或股东）的分配									-94,003,319.71	-94,003,319.71
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	6,373,200,000.00				2,113,701,918.28			144,696,792.02	1,015,849,331.28	9,761,519,715.30
					2,227,773,592.00					2,113,701,918.28
										9,764,204,262.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额											
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具	资本公积	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	6,373,200,000.00			52,153,417.37			144,696,792.02	992,002,566.97	7,562,052,776.36			
加：会计政策变更								30,160,972.76	30,160,972.76			
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	6,373,200,000.00			52,153,417.37			144,696,792.02	1,022,163,539.73	7,592,213,749.12			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	144,310,000.00			114,626,974.97			31,299,021.83	252,102,903.58	542,338,900.37			
（一）综合收益总额								312,990,218.25	312,990,218.25			
（二）所有者投入和减少资本	144,310,000.00								144,310,000.00			
1、所有者投入的普通股	144,310,000.00								144,310,000.00			
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							31,299,021.83	-60,887,314.68	-29,588,292.85			
2、提取一般准备金							31,299,021.83	-31,299,021.83				
3、对所有者（或股东）的分配								-29,588,292.85	-29,588,292.85			
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	6,517,510,000.00			114,626,974.97			175,995,813.85	1,274,266,443.31	114,626,974.97			
				166,780,392.34				8,134,552,649.49	8,134,552,649.49			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市龙华建设发展集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2023 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	其他综合收益			
一、上年年末余额	5,200,000,000.00			52,153,417.37		131,768,243.80	969,648,952.65	6,353,570,613.82
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	5,200,000,000.00					131,768,243.80	969,648,952.65	6,353,570,613.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,173,200,000.00					12,928,548.22	22,353,614.32	1,208,482,162.54
（一）综合收益总额							129,285,482.25	129,285,482.25
（二）所有者投入和减少资本	1,173,200,000.00							1,173,200,000.00
1. 所有者投入的普通股	1,173,200,000.00							1,173,200,000.00
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						12,928,548.22	-106,931,867.93	-94,003,319.71
2. 提取一般准备金						12,928,548.22	-12,928,548.22	
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他							-94,003,319.71	-94,003,319.71
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	6,373,200,000.00			52,153,417.37		144,696,792.02	992,002,566.97	7,562,052,776.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

深圳市龙华建设发展集团有限公司 二〇二三年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市龙华建设发展集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司/龙华建设公司”), 系经深圳市市场监督管理局批准设立的有限责任公司。公司成立于 2015 年 1 月 5 日, 现由深圳市龙华区国有资产监督管理局持有公司 100.00%的股权。公司统一信用代码为 9144030032637087X6, 注册地址: 深圳市龙华区观湖街道观盛三路十号龙馨家园 A 栋 22 楼; 公司法定代表人为: 方东明。公司注册资本为 480,000.00 万元, 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司实缴出资 651,751.00 万元。公司营业期限: 2015 年 1 月 5 日至 2065 年 1 月 5 日。

本公司实行董事会领导下的董事长负责制, 总经理主持日常经营工作。董事会由 7 名董事组成, 设董事长 1 人; 监事会由 5 名监事组成。公司设总经理 1 人, 副总经理 3 人。

本公司从事行业包括房地产业、公共设施管理业、居民服务业、零售业等, 主要经营活动包括城市单元(产业园区)开发; 城市重大基础设施建设; 土地整备、城市更新改造; 农贸市场运营; 环卫绿化; 保安服务; 农产品销售等。主要业务板块包括: 城市更新改造与房地产开发服务、劳务派遣安保服务、市政道路清扫保洁服务、农贸市场租赁服务、农产品销售业务等。企业法人营业执照规定经营范围: 一般经营项目是: 城市单元(产业园区)开发; 城市重大基础设施建设; 土地整备; 城市更新改造; 房地产开发; 保障房建设; 相关商业开发等业务; 信息管道、给排水管网、供水服务、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理; 实业投资; 受托资产管理; 招商引资; 区政府授权开展的其他业务。许可经营项目是: 环卫绿化、保安服务等服务。

本公司最终控制方为深圳市龙华区国有资产监督管理局。

本财务报表经公司董事会于 2024 年 4 月 29 日批准报出。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二）合并财务报表范围

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

公司名称	公司简称
深圳市龙华保安服务有限公司	龙华保安公司
深圳市龙强物业管理有限公司	龙强物业公司
深圳市龙保科技服务有限公司	龙保科技公司
深圳市龙华环境有限公司	龙华环境公司
深圳市龙华城市服务有限公司	城市服务公司
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	高新园区公司
深圳市华威新园物业服务服务有限公司	华威物业公司
深圳市龙华市场运营有限公司	市场运营公司
深圳市新龙福投资发展有限公司	新龙福公司
深圳市新龙观投资发展有限公司	新龙观公司
深圳市观禧投资发展有限公司	观禧投资公司
深圳市和居置业有限公司	和居置业公司
深圳市龙清工业园投资发展有限公司	龙清工业公司
东兰鹏华水业有限公司	东兰鹏华公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）编制。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合并财务报表的编制方法

合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，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。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（十）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。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

金融资产分类和计量

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

（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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

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

衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“三、（三十三）公允价值计量”。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

金融资产减值

公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

应收票据、应收账款和合同资产

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。

本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

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

A、应收票据

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
银行承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。
商业承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。

B、应收账款

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
账龄组合	以账龄作为信用风险特征组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	合并范围内的关联方往来组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。由于风险较低，因此不计提坏账。

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

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

C、其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：非合并内关联方借款、政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
其他组合 3：备用金、保证金、押金	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
其他组合 4：房地产项目预分配款、合作方往来款	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

正常信用风险组合（账龄组合）

参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

D、债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方。

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

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

金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（十一）存货

存货的分类

存货分类为：开发成本、开发商品、发出商品、低值易耗品、库存商品、合同履约成本等。

发出存货的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、周转材料等发出时采用加权平均法计价；

存货主要包括原材料、周转材料、开发成本、开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

存货跌价准备计提方法

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

存货可变现净值的确认方法

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

（十二）合同资产

合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）6、金融资产减值。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（十三）持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（十四）长期股权投资

共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

公司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(简称“其他所有者权益变动”)，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十五）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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值计量时，公司依据评估价作为计量和确认的依据。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（十六）固定资产

固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30.00	3.00	3.23
机器设备	10.00	0.00	10.00
运输设备	5.00	0.00	20.00
电子设备	5.00	0.00	20.00
其他设备	5.00	0.00	20.00

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注“三、（二十二）、长期资产减值。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，计提折旧。

（十七）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

（十八）借款费用

借款费用资本化的确认原则

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

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

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

暂停资本化期间

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

借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（十九）生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ② 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③ 该生物资产的成本能够可靠地计量。

（2）生物资产的分类

公司生物资产包括生产性生物资产。

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入当期损益。

生产性生物资产折旧采用直线法计算，按各类生物资产估计的使用年限扣除残值后，确定折旧率如下：

生产性生物资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
工作犬	5.00		20.00

公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、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。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡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。

（二十）使用权资产

使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（二十一）无形资产

无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40 年	预计使用年限
软件使用权	10 年	预计使用年限

划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段支出资本化的具体条件

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；

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(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。

（二十二）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十三）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：装修改造工程、租入固定资产的改良支出、列车大修、车辆架维修、特许使用费。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十四）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二十五）职工薪酬

短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4、其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（二十六）应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（二十七）预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二十八）收入

一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ✧ 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ✧ 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ✧ 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团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。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ✧ 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ✧ 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ✧ 本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ✧ 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ✧ 客户已接受该商品或服务。
- ✧ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、（十）、6 金融资产减值）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二十九）合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- ✧ 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- ✧ 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- ✧ 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ✧ 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ✧ 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十）政府补助

类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

（三十一）递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- ✧ 商誉的初始确认；
- ✧ 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

（三十二）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（二十二）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（三十三）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的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。以公允价值计量非金融资产的，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。

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（三十四）重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

重要会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。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。

本公司自 2023 年度提前执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额
	合并
所得税费用	9,215,722.08
递延所得税资产	48,153,980.17
递延所得税负债	38,938,258.10

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并	
		2023.12.31 /2023 年度	2022.12.31 /2022 年度
《企业会计准则解释第 16 号》	所得税费用	-13,698,891.54	95,411,783.12
	递延所得税资产	729,139,254.96	824,186,656.82
	递延所得税负债	684,933,432.37	728,774,873.70

2、重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

四、 税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	免税、5、6、9、13、11、简易计税
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7、5
教育税附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3、2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20、25

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	税率(%)
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	25
深圳市华威新园物业服务有限公司	20
深圳市龙华市场运营有限公司	25

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

纳税主体名称	税率(%)
深圳市龙华保安服务有限公司	25
深圳市龙强物业管理有限公司	25
深圳市龙保科技服务有限公司	20
深圳市龙华城市服务有限公司	20
深圳市龙华环境有限公司	25
深圳市新龙观投资发展有限公司	25
深圳市新龙福投资发展有限公司	25
深圳市和居置业有限公司	25
深圳市观禧投资发展有限公司	25
深圳市龙清工业园投资发展有限公司	20
东兰鹏华水业有限公司	20

（二）税收优惠

（1）根据《财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税[2011]137号）的规定，自2012年1月1日起，对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。子公司市场运营公司符合该条件，享受相关税收优惠政策。

（2）根据《财政部、国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税[2012]75号）的规定，自2012年10月1日起，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。子公司市场运营公司符合该条件，享受相关税收优惠政策。

（3）根据《财政部、税务总局、退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]21号）的规定，对于公司招用自主就业退役士兵，在3年内按照实际招用人数予以定额扣减增值税优惠。子公司龙华保安公司符合该条件，享受相关税收优惠政策。

（4）2023年延续优化创新实施的税费优惠政策指引关于《生产、生活性服务业增值税加计抵减政策》自2023年1月1日至2023年12月31日：1、允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额；2、允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。子公司城市服务公司、龙华环境公司符合该条件，享受相关税收优惠政策。

（5）按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的有关规定，可以选择简易征收备案差额纳税，以取得的全部价款和价外费用扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，按照简易计税方法依5%的征收率计算缴纳增值税。子公司龙华保安公司符合该条件，享受相关税收优惠政策。

（6）在《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定：1、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、 合并财务报表项目注释

（三十五）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	29,075.58	38,112.91
银行存款	1,130,791,000.41	1,742,946,657.73
其他货币资金	263,420,389.44	639,539,375.46
合计	1,394,240,465.43	2,382,524,146.10
其中：存放财务公司款项		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	2,021,520.68	1,292,600.00
保函保证金	6,318,491.37	6,806,766.91
投标保证金		4,020,008.55
合 计	8,340,012.05	12,119,375.46

（三十六）应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年，下同）	68,959,514.01	75,977,207.95
1-2 年	1,612,467.35	2,929,992.83
2-3 年	1,945,628.13	1,282,565.09
3 年以上	751,690.72	130,212.00
小计	73,269,300.21	80,319,977.87
减：坏账准备	2,856,506.33	1,238,799.22
合计	70,412,793.88	79,081,178.65

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款	497,879.87	0.68	497,879.87	100.00	229,236.70	0.29	229,236.70	100.00
其中：								
按单项金额重大计提								
按单项金额不重大计提	497,879.87	0.68	497,879.87	100.00	229,236.70	0.29	229,236.70	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	72,771,420.34	99.32	2,358,626.46	3.24	80,090,741.17	99.71	1,009,562.52	1.26
其中：								
组合 1-无信用风险组合								
组合 2-正常信用风险组合(账龄组合)	72,771,420.34	99.32	2,358,626.46	3.24	80,090,741.17	99.71	1,009,562.52	1.26
合计	73,269,300.21	100.00	2,856,506.33	3.90	80,319,977.87	100.00	1,238,799.22	1.54

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

按单项计提坏账准备:

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提理由
郑春林/文澜苑	22,562.29	22,562.29	100.00	款项无法收回
郑春林/祥澜苑	14,012.17	14,012.17	100.00	款项无法收回
新安超市/综合市场	269,310.00	269,310.00	100.00	款项无法收回
深圳市华城绿康实业有限公司/文澜苑	105,326.59	105,326.59	100.00	款项无法收回
深圳市华城绿康实业有限公司/祥澜苑	86,668.82	86,668.82	100.00	款项无法收回
合 计	497,879.87	497,879.87	100.00	

组合中，按正常信用风险组合计提坏账准备的应收账款:

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	68,824,443.92	714,587.05	1.04
1-2 年	1,518,967.57	257,928.39	16.98
2-3 年	1,676,318.13	634,420.30	37.85
3 年以上	751,690.72	751,690.72	100.00
合 计	72,771,420.34	2,358,626.46	3.24

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他减少	
应收账款坏账准备	1,238,799.22	1,854,275.31	7,331.50	229,236.70	2,856,506.33
合 计	1,238,799.22	1,854,275.31	7,331.50	229,236.70	2,856,506.33

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款 合计数的比 例(%)	坏账准备	账龄
深圳市龙华区大浪街道市政管理服务中心	29,171,476.26	39.81	302,833.29	1 年以内
中移建设有限公司广东分公司	6,349,216.85	8.67	65,912.13	1 年以内
深圳市龙华区城市管理和综合执法局	4,955,148.47	6.76	51,440.11	1 年以内
深圳市龙华区龙华街道办事处	3,600,000.00	4.91	37,372.12	1 年以内
深圳青和城市服务有限公司	1,766,836.20	2.41	18,341.78	1 年以内
合 计	45,842,677.78	62.56	475,899.43	

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

7、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

（三十七）预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,226,568.49	6.24	66,067,162.88	99.70
1 至 2 年	33,399,443.06	93.61	54,769.66	0.08
2 至 3 年	54,769.66	0.15	145,000.00	0.22
3 年以上	-			
合计	35,680,781.21	100.00	66,266,932.54	100.00

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务单位	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	账龄
中建五局第三建设（深圳）有限公司	32,134,261.60	90.06	1-2 年
深圳市明源云科技有限公司	820,754.72	2.30	1 年以内
筑加智慧城市建设有限公司	617,939.60	1.73	1 年以内、1-2 年
深圳市蓝凌软件股份有限公司	305,818.17	0.86	1 年以内
深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	491,869.43	1.38	1 年以内、1-2 年
合 计	34,370,643.52	96.33	

（三十八）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	333,543,331.82	441,049,535.52
应收利息		
应收股利		
合计	333,543,331.82	441,049,535.52

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年，下同）	101,095,919.89	439,741,490.88
1 至 2 年	231,995,649.71	3,949,718.81
2 至 3 年	3,160,473.88	312,802.16
3 年以上	1,348,302.48	1,529,000.32
小计	337,600,345.96	445,533,012.17
减：坏账准备	4,057,014.14	4,483,476.65
合计	333,543,331.82	441,049,535.52

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(2) 按分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款								
其中：								
按单项金额重大计提								
按单项金额不重大计提								
按组合计提坏账准备的其他应收款	337,600,345.96	100.00	4,060,971.97	1.20	333,543,331.82	445,533,012.17	100.00	441,049,535.52
其中：								
组合 1-正常信用风险组合 (账龄组合)	19,664,884.00	5.82	877,673.82	4.46	18,787,210.18	7,969,318.27	1.79	7,861,478.54
组合 2-采用其他组合	317,935,461.96	94.18	3,179,340.32	1.00	314,756,121.64	437,563,693.90	98.21	433,188,056.98
合计	337,600,345.96	100.00	4,057,014.14	1.20	333,543,331.82	445,533,012.17	100.00	441,049,535.52

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

① 组合中，按其他信用风险组合计提坏账准备的其他应收账款：

项目	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
押金及保证金	263,933,070.60	2,639,330.69	1.00
应收政府款项	54,002,391.36	540,009.63	1.00
合 计	317,935,461.96	3,179,340.32	1.00

组合中，按正常信用风险组合计提坏账准备的其他应收账款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	8,138,040.59	99,242.20	1.22
1-2 年（含 2 年）	11,405,625.00	749,883.72	6.57
2-3 年（含 3 年）	91,234.32	17,867.53	19.58
3 年以上	29,984.09	10,680.37	35.62
合 计	19,664,884.00	877,673.82	4.46

(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)	
年初余额	4,483,476.65			4,483,476.65
—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	505,276.78			505,276.78
本期转回	931,739.29			931,739.29
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,057,014.14			4,057,014.14

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	4,483,476.65	505,276.78	931,739.29		4,057,014.14
合 计	4,483,476.65	505,276.78	931,739.29		4,057,014.14

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收单位往来款	66,453,463.55	220,440,622.85
保证金押金	263,866,791.22	217,122,756.05
代付个人款项		468,614.05
员工备用金借款	66,279.38	
代垫税金和费用	152,674.65	40,337.31
代扣代缴款项	6,783,537.43	7,014,075.31
其他	277,599.73	446,606.60
合 计	337,600,345.96	445,533,012.17

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
建泰橡胶（深圳）有限公司	预分配款	200,000,000.00	59.24	2,000,000.00
深圳市龙华区观湖街道办事处	应收单位往来款	18,537,753.75	5.49	185,377.54
深圳市民治股份合作公司	押金	22,800,000.00	6.75	228,000.00
深圳市佰亨置业有限公司	押金	33,800,000.00	10.01	338,000.00
深圳市龙华区财政局	应收单位往来款	19,863,494.09	5.88	198,634.94
合 计		295,001,247.84	87.37	2,950,012.48

(8) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(9) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(三十九) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
低值易耗品						
库存商品	1,975,453.50		1,975,453.50	650,387.15		650,387.15
合同履约成本	2,727,095.77		2,727,095.77	342,618.42		342,618.42
开发成本	5,526,745,244.26		5,526,745,244.26	3,905,466,154.51		3,905,466,154.51
开发产品	302,536,391.36		302,536,391.36			
合 计	5,833,984,184.89		5,833,984,184.89	3,906,459,160.08		3,906,459,160.08

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
龙馨家园项目	2018 年 9 月	2022 年 6 月	753,562,300.00	325,470,611.85	325,556,175.48	
华馨雅苑项目	2020 年 12 月	2024 年 12 月	1,286,590,000.00	651,898,843.91	430,576,564.30	
福城南土地整备项目	2021 年 7 月	2028 年 3 月	11,998,940,000.00	1,769,491,099.35	1,437,087,430.98	
观湖北土地整备项目	2021 年 7 月	2026 年 6 月	9,714,253,300.00	1,676,885,683.05	1,414,043,209.46	
清湖工业园城市更新项目	2021 年 7 月	2028 年 12 月	16,311,070,000.00	18,075,254.23	7,845,987.19	
华富小区棚户区改造项目	2021 年 4 月	2026 年 5 月	1,779,342,000.00	3,447,546.62	3,735,562.87	
建泰一期项目	2022 年 9 月	2026 年 10 月	4,077,000,000.00	1,081,476,205.25	286,621,224.23	
合 计				5,526,745,244.26	3,905,466,154.51	

3、 借款费用资本化金额

存货期末余额中含有借款费用资本化金额共计 83,304,258.49 元。

4、 本期不存在建造合同形成的已完工未结算资产

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（四十）其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴所得税	215,799.55	
待抵扣进项税	105,908,705.61	83,927,981.95
观澜花园项目款项		297,313,753.47
合计	106,124,505.16	381,241,735.42

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(四十一) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
1. 联营企业									
深圳市红土孔雀创业投资有限公司	97,447,042.18		35,800,000.00	-15,875,190.77			21,019,160.87		24,752,690.54
深圳市龙华人才安居有限公司	1,288,478,039.25			56,736,839.19			3,073,235.42		1,342,141,643.02
深圳担保集团有限公司	3,408,724,829.65	2,000,000,000.00		400,880,897.21			204,974,150.00		5,604,631,576.86
小 计	4,794,649,911.08	2,000,000,000.00	35,800,000.00	441,742,545.63			229,066,546.29		6,971,525,910.42
合 计	4,794,649,911.08	2,000,000,000.00	35,800,000.00	441,742,545.63			229,066,546.29		6,971,525,910.42

其他说明：根据深圳担保集团有限公司最新章程，深圳市投资控股有限公司与深圳市平穩发展投资有限公司、深圳市龙华建设发展集团有限公司
分别持有深圳担保集团有限公司 51.8568%、24.3432%、23.8009%的股权，深圳担保集团有限公司股东会由深圳市投资控股有限公司及深圳市龙
华建设发展集团有限公司共同代表深圳担保集团有限公司 100%的表决权，其中龙华建设公司享有 31.458%的表决权。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（四十二）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）年初余额	1,284,797,228.50	1,284,797,228.50
（2）本期增加金额	230,920,002.22	230,920,002.22
—外购		
—在建工程/固定资产转入	118,313,127.71	118,313,127.71
—无偿划转	112,606,874.51	112,606,874.51
（3）本期减少金额		
—处置		
—转入固定资产		
—其他减少		
（4）期末余额	1,515,717,230.72	1,515,717,230.72
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	29,173,366.52	29,173,366.52
（2）本期增加金额	65,898,337.89	65,898,337.89
—计提或摊销	43,686,551.10	43,686,551.10
—固定资产转入	22,211,786.79	22,211,786.79
—其他		
（3）本期减少金额		
—处置		
—转入固定资产		
—其他减少		
（4）期末余额	95,071,704.41	95,071,704.41
3. 减值准备		
（1）年初余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）期末余额		
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	1,420,645,526.31	1,420,645,526.31
（2）年初账面价值	1,255,623,861.98	1,255,623,861.98

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
龙华市场	11,211,219.98	无偿划转，历史遗留问题导致
龙华市场升级改造	8,267,894.07	无偿划转，历史遗留问题导致
水果市场	255,230.77	无偿划转，历史遗留问题导致
水果市场升级改造	81,940.54	无偿划转，历史遗留问题导致
观澜市场二楼升级改造	6,107,306.04	无偿划转，历史遗留问题导致
观澜市场	4,253,846.23	无偿划转，历史遗留问题导致
综合市场	7,123,846.28	无偿划转，历史遗留问题导致
综合市场大坪	195,930.06	无偿划转，历史遗留问题导致
综合市场大坪升级改造	971,168.49	无偿划转，历史遗留问题导致
综合市场升级改造	12,602,262.77	无偿划转，历史遗留问题导致
福民市场升级改造	43,752,547.91	无偿划转，历史遗留问题导致
观澜综合市场附属楼	62,394.85	无偿划转，历史遗留问题导致
祥澜苑、文澜苑、民兴苑	240,156,145.76	部分绿本，部分权证遗失无法办理
迎桥花园、龙泉花园、华富市场及富通天骏	110,812,683.40	苑商铺“产权归政府”，房屋性质为“非商品房”
龙华区人才研修院	110,482,983.73	无偿划拨
合计	556,337,400.88	

（四十三）固定资产

固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	15,388,991.23	131,244,891.24
固定资产清理		
合计	15,388,991.23	131,244,891.24

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值							
(1) 上年年末余额	117,108,591.97		115,142,745.95	4,416,752.95	2,621,011.18	17,852,157.97	257,141,260.02
(2) 本期增加金额		640,871.00	2,062,803.60	804,422.45	1,992,739.26	2,820,059.66	8,320,895.97
—购置		640,871.00	2,062,803.60	804,422.45	1,992,739.26	2,820,059.66	8,320,895.97
—在建工程转入							
—企业合并增加							
—从投资性房地产转入							
—汇兑损益调整							
—其他增加							
(3) 本期减少金额	117,108,591.97		510,980.00	695,500.00		441,383.00	118,756,454.97
—处置或报废			510,980.00	695,500.00		441,383.00	1,647,863.00
—转入投资性房地产	117,108,591.97						117,108,591.97
—汇兑损益调整							
—其他减少（调拨减少等）							
(4) 期末余额	640,871.00		116,694,569.55	4,525,675.40	4,613,750.44	20,230,834.63	146,705,701.02
2. 累计折旧							
(1) 上年年末余额	18,082,666.04		90,145,800.05	2,813,452.50	1,180,691.83	13,673,758.36	125,896,368.78
(2) 本期增加金额	4,140,337.94	24,153.69	21,232,777.14	576,352.13	585,744.52	2,621,720.23	29,181,085.65
—计提	4,140,337.94	24,153.69	21,232,777.14	576,352.13	585,744.52	2,621,720.23	29,181,085.65
—企业合并增加							
—从投资性房地产转入							
—汇兑损益调整							
—其他增加							

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
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	电子设备	其他设备	合计
(3) 本期减少金额	22,223,003.98		495,355.00	616,502.56		425,883.10	23,760,744.64
—处置或报废			495,355.00	616,502.56		425,883.10	1,537,740.66
—出售							
—转入投资性房地产	22,223,003.98						22,223,003.98
—汇兑损益调整							
—其他减少（调减减少等）							
(4) 期末余额		24,153.69	110,883,222.19	2,773,302.07	1,766,436.35	15,869,595.49	131,316,709.79
3. 减值准备							
(1) 上年年末余额							
(2) 本期增加金额							
—计提							
—企业合并增加							
—汇兑损益调整							
—其他增加							
(3) 本期减少金额							
—处置或报废							
—出售							
—汇兑损益调整							
—其他减少							
(4) 期末余额							
4. 账面价值							
(1) 期末账面价值		616,717.31	5,811,347.36	1,752,373.33	2,847,314.09	4,361,239.14	15,388,991.23
(2) 上年年末账面价值	99,025,925.93		24,996,945.90	1,603,300.45	1,440,319.35	4,178,399.61	131,244,891.24

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

本期无暂时闲置的固定资产

本期无通过融资租赁租入的固定资产情况

本期无通过经营租赁租出的固定资产情况

本期无未办妥产权证书的固定资产情况

7、 本期无固定资产清理余额

（四十四）在建工程

在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	366,147,894.19	230,239,206.14
工程物资		
合计	366,147,894.19	230,239,206.14

在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
龙华会展中心	377,358.49		377,358.49			
数字创新中心	11,345,237.40		11,345,237.40			
小运量轨道交通项目	9,549,942.73		9,549,942.73	9,549,942.73		9,549,942.73
景乐综合市场				65,909,938.61		65,909,938.61
大浪时尚酒店	339,919,533.40		339,919,533.40	152,377,792.44		152,377,792.44
电信通信机楼				2,356,750.81		2,356,750.81
市场改造/华富市场	265,379.63		265,379.63	44,781.55		44,781.55
文澜苑、祥澜苑、民兴苑	101,886.78		101,886.78			
龙保综合人事管理平台	493,050.00		493,050.00			
劳务派遣（快招）平台	380,000.00		380,000.00			
龙馨家园集中装饰装修工程	1,326,361.92		1,326,361.92			
广西河池东兰水厂	2,389,143.84		2,389,143.84			
合 计	366,147,894.19		366,147,894.19	230,239,206.14		230,239,206.14

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入 固定资产金额	本期 其他减少金额	期末余额	利息资本化累计 金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率	资金来源
数字创新中心	403,530,000.00		11,345,237.40			11,345,237.40				自有资金
大浪时尚酒店	742,740,000.00	152,377,792.44	187,541,740.96			339,919,533.40	3,184,452.50	2,491,652.29	5 年期 LPR-0.6%	部分银行借款
小运量轨道交通项目	1,334,505,362.50	9,549,942.73				9,549,942.73				自有资金
景乐综合市场	125,000,000.00	65,909,938.61	28,418,032.27	94,327,970.88			1,047,443.47	92,222.37	3.49%	部分银行借款
市场改造/福民市场	46,970,000.00	44,781.55	220,598.08			265,379.63				自有资金
龙馨家园集中装饰装修工程	61,420,000.00		1,326,361.92			1,326,361.92				自有资金
合 计	2,714,165,362.50	227,882,455.33	228,851,970.63	94,327,970.88		362,406,455.08	4,231,895.97	2,583,874.66		

注：本期利息资本化累计金额 4,231,895.97 元，其中大浪时尚酒店借款资金来源于龙华建设公司与兴业银行签订的专门借款（兴银深龙华项目借款 2022 第（160）号）；景乐综合市场借款资金来源于龙华建设公司与邮政银行的专门借款（PSBCSE02-YYT2022032301/PSBCSE02-YYT2022051301）。

4、本期无计提在建工程减值准备

5、本期无工程物资

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（四十五）使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额	3,080,594,724.68		115,211.22	207,357.78	3,080,917,293.68
（2）本期增加金额	160,036,542.98				160,036,542.98
—新增租赁	49,897,288.79				49,897,288.79
—企业合并增加					
—重估调整	110,139,254.19				110,139,254.19
—其他					
（3）本期减少金额	10,323,710.68				10,323,710.68
—处置	10,323,710.68				10,323,710.68
—其他转出					
（4）期末余额	3,230,307,556.98		115,211.22	207,357.78	3,230,630,125.98
2. 累计折旧					
（1）期初余额	165,512,732.19		106,348.82	198,717.87	165,817,798.88
（2）本期增加金额	331,573,070.95				331,573,070.95
—计提	331,573,070.95				331,573,070.95
—其他					
（3）本期减少金额	5,774,676.85				5,774,676.85
—处置	5,774,676.85				5,774,676.85
—其他转出					
（4）期末余额	491,311,126.29		106,348.82	198,717.87	491,616,192.98
3. 减值准备					
（1）期初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
—其他					
（3）本期减少金额					
—转出至固定资产					
—处置					
—其他转出					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	2,738,996,430.69		8,862.40	8,639.91	2,739,013,933.00
（2）期初账面价值	2,915,081,992.49		8,862.40	8,639.91	2,915,099,494.80

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（四十六）无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
1. 账面原值			
（1）上年年末余额	158,620,000.00	3,837,732.61	162,457,732.61
（2）本期增加金额		4,308,158.31	4,308,158.31
—购置		4,308,158.31	4,308,158.31
—内部研发			
—企业合并增加			
—汇兑损益调整			
—其他增加 2			
—其他增加 3			
（3）本期减少金额			
—处置			
—汇兑损益调整			
—转入投资性房地产			
—其他减少			
（4）期末余额	158,620,000.00	8,145,890.92	166,765,890.92
2. 累计摊销			
（1）上年年末余额	9,913,749.92	839,764.76	10,753,514.68
（2）本期增加金额	3,965,499.96	844,473.23	4,809,973.19
—计提	3,965,499.96	844,473.23	4,809,973.19
—企业合并增加			
—汇兑损益调整			
—其他增加			
（3）本期减少金额			
—处置			
—汇兑损益调整			
—失效且终止确认的部分			
—其他减少			
（4）期末余额	13,879,249.88	1,684,237.99	15,563,487.87
3. 减值准备			
（1）上年年末余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
—企业合并增加			
—汇兑损益调整			
—其他增加			
（3）本期减少金额			

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目	土地使用权	软件	合计
—处置			
—汇兑损益调整			
—失效且终止确认的部分			
—其他减少			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	144,740,750.12	6,461,652.93	151,202,403.05
(2) 上年年末账面价值	148,706,250.08	2,997,967.85	151,704,217.93

期末无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产。

本期无使用寿命不确定的知识产权

本期无具有重要影响的单项知识产权

本期无所有权或使用权受到限制的知识产权

本期不存在未办妥产权证书的土地使用权情况

(四十七) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他增加	处置	其他减少	
账面原值						
收购观禧投资公司	1.00					1.00
收购和居置业公司	1.00					1.00
小 计	2.00					2.00
减值准备						
收购观禧投资公司						
收购和居置业公司						
小 计						
账面价值	2.00					2.00

(四十八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	46,953,497.23	100,481,220.76	10,670,570.90		136,764,147.09
合 计	46,953,497.23	100,481,220.76	10,670,570.90		136,764,147.09

深圳市龙华建设发展集团有限公司

二〇二三年度

财务报表附注

(四十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
信用减值准备	6,913,520.47	1,718,687.22	5,722,275.87	1,428,478.67
租赁负债	2,916,557,019.81	729,139,254.96		
合 计	2,923,470,540.28	730,857,942.18	5,722,275.87	1,428,478.67

未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动				
使用权资产	2,739,733,729.49	684,933,432.37		
合 计	2,739,733,729.49	684,933,432.37		

未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	235,664,804.77	374,392,010.84
合 计	235,664,804.77	374,392,010.84

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2024 年度		
2025 年度	1,584,892.70	23,760,942.80
2026 年度	51,083,191.18	53,650,845.13
2027 年度	163,356,165.40	256,171,852.17
2028 年度	19,640,555.49	
合 计	235,664,804.77	333,583,640.10

(五十) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款						
预付工程、设备款	38,940,053.50		38,940,053.50	12,658,604.87		12,658,604.87
合 计	38,940,053.50		38,940,053.50	12,658,604.87		12,658,604.87

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（五十一）短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款		
信用借款	246,186,544.75	711,062,663.51
合计	246,186,544.75	711,062,663.51

本期无已逾期未偿还的短期借款

（五十二）应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		17,253,521.19
商业承兑汇票	10,594,279.14	164,035,997.34
合计	10,594,279.14	181,289,518.53

（五十三）应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	156,910,043.20	154,416,850.01
1—2 年	123,852,512.70	3,343,064.89
2—3 年	1,387,568.59	
3 年以上	296,686.00	296,686.00
合计	282,446,810.49	158,056,600.90

2、本期无账龄超过一年的重要应付账款

（五十四）预收款项

1、按预收账龄分类

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,779,091.69	108,943.03
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上		
合计	2,779,091.69	108,943.03

2、本期无账龄超过一年的重要预收款项

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（五十五）合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收货款及服务费	16,030,875.02	23,096,712.73
龙馨家园保障房回购款	302,660,297.33	208,078,954.42
合计	318,691,172.35	231,175,667.15

（五十六）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	93,568,340.25	980,763,158.16	972,383,924.87	101,947,573.54
离职后福利-设定提存计划	3,687,198.52	65,707,126.63	62,354,169.69	7,040,155.46
辞退福利		1,604,738.73	736,906.49	867,832.24
一年内到期的其他福利				
合计	97,255,538.77	1,048,075,023.52	1,035,475,001.05	109,855,561.24

短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	92,583,311.66	838,267,491.88	832,186,042.25	98,664,761.29
（2）职工福利费		3,192,031.29	3,192,031.29	
（3）社会保险费		22,747,290.96	22,745,863.99	1,426.97
其中：医疗保险费		19,042,468.68	19,041,204.31	1,264.37
工伤保险费		1,257,515.50	1,257,454.87	60.63
生育保险费		2,447,306.78	2,447,204.81	101.97
（4）住房公积金		19,598,569.40	19,598,569.40	
（5）工会经费和职工教育经费	985,028.59	1,655,004.22	2,076,480.18	563,552.63
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
（8）其他短期薪酬		95,302,770.41	92,584,937.76	2,717,832.65
合计	93,568,340.25	980,763,158.16	972,383,924.87	101,947,573.54

设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	5,040.00	53,849,008.24	53,820,026.79	34,021.45
失业保险费		2,100,058.04	2,100,025.00	33.04
企业年金缴费	3,682,158.52	9,758,060.35	6,434,117.90	7,006,100.97
合计	3,687,198.52	65,707,126.63	62,354,169.69	7,040,155.46

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（五十七）应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,506,246.67	2,181,247.35
土地增值税		
企业所得税	140,567.25	4,500,071.52
个人所得税	1,429,695.53	1,540,076.59
城市维护建设税	33,525.53	109,768.04
房产税		3,336,647.86
教育费附加	14,368.09	47,043.45
地方教育费附加	9,578.72	31,362.30
土地使用税		
印花税	28,691.23	78,324.40
其他		
合 计	3,162,673.02	11,824,541.51

（五十八）其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	22,206,817.92	13,647,131.48
应付股利	5,580,542.88	3,432,950.43
其他应付款项	25,833,982.20	32,247,451.49
合 计	53,621,343.00	49,327,533.40

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长短期借款利息	5,706,964.05	13,647,131.48
应付债券利息	16,499,853.87	
合 计	22,206,817.92	13,647,131.48

本期无已逾期未支付的利息情况。

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
分红款	5,580,542.88	3,432,950.43
合 计	5,580,542.88	3,432,950.43

说明：公司下属子公司深圳市龙华保安服务有限公司按照《深圳市龙华保安服务有限公司关于2022年度利润分配方案的议案》的规定，向持有公司10.00%股权的少数股东深圳市国有股权经营管理有限公司分配分红款2,147,592.45元。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

3、 其他应付款项

（1）按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	350,877.36	23,128,479.22
1—2 年	19,161,429.60	3,234,824.84
2—3 年	834,263.11	3,038,634.00
3 年以上	5,487,412.13	2,845,513.43
合 计	25,833,982.20	32,247,451.49

（2）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付其他单位款项	17,335,399.91	27,060,338.56
保证金押金	5,360,711.52	3,506,283.25
借款	460,000.00	460,000.00
其他	2,301,267.98	259,313.26
代扣代缴	376,602.79	961,516.42
合计	25,833,982.20	32,247,451.49

（3）本期无账龄超过一年的重要其他应付款项

（五十九）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	25,078,000.00	189,938,376.54
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的租赁负债	263,998,313.04	233,320,607.17
1 年内到期的长期应付款		
合计	289,076,313.04	423,258,983.71

（六十）其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预提费用		
待转销项税	524,247.26	277,049.37
其他		
合 计	524,247.26	277,049.37

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（六十一）长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款+保证借款	1,201,986,257.18	1,038,280,084.86
信用借款	1,510,397,096.27	243,969,755.91
减：一年内到期的长期借款	25,078,000.00	189,938,376.54
合 计	2,687,305,353.45	1,092,311,464.23

（六十二）应付债券

3、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公司债券	1,998,413,754.69	1,198,921,945.92
减：一年内到期的应付债券		
合 计	1,998,413,754.69	1,198,921,945.92

注：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]1603号”文核准，龙华建设公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元公司债券。本公司于 2022 年 9 月 26 日簿记发行人民币 12 亿元的公司债券，2023 年 8 月 22 日发行人民币 8 亿元的公司债券。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

4、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债券	100.00	2022/9/28	5 年	1,200,000,000.00	1,198,921,945.92		470,873.00		1,198,451,072.92
公司债券	100.00	2023/8/25	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	37,318.23		799,962,681.77
小 计	/	/	/	2,000,000,000.00	1,198,921,945.92	800,000,000.00	508,191.23		1,998,413,754.69
减：一年内到期的应付债券									
合计	/	/	/	2,000,000,000.00	1,198,921,945.92	800,000,000.00	508,191.23		1,998,413,754.69

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（六十三）租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	3,435,890,986.64	3,668,655,901.57
其中：未确认融资费用	519,106,044.69	605,445,887.37
减：一年内到期的租赁负债	263,998,313.04	233,536,613.08
合计	2,652,786,628.91	2,829,673,401.12

（六十四）递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	47,476,740.24	455,790,000.00	333,068,186.86	170,198,553.38	
合 计	47,476,740.24	455,790,000.00	333,068,186.86	170,198,553.38	

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
市场改造补贴款	47,476,740.24		3,431,738.16		44,045,002.08	与资产相关
龙华区数字创新中心项目补贴款项		455,690,000.00	329,626,448.70		126,063,551.30	与收益相关
新能源汽车补助		100,000.00	10,000.00		90,000.00	与资产相关
合 计	47,476,740.24	455,790,000.00	333,068,186.86		170,198,553.38	

（六十五）实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例
深圳市龙华区国有资产监督管理局	6,373,200,000.00	600,000,000.00	455,690,000.00	6,517,510,000.00	100.00
合 计	6,373,200,000.00	600,000,000.00	455,690,000.00	6,517,510,000.00	100.00

注：2023 年 11 月 9 日收到深圳市龙华区国有资产监督管理局拨付注资款项金额为 600,000,000.00 元；2023 年 12 月 27 日根据深龙华府党组【2023】165 号文件关于优化龙华区数字数创中心资金保障方式事项的请示将注资款转为补贴款。

（六十六）资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,091,194.65			1,091,194.65
其他资本公积	2,226,682,397.35	624,163,435.84		2,850,845,833.19
合计	2,227,773,592.00	624,163,435.84		2,851,937,027.84

注：龙华建设公司收到龙华区国资局无偿划转的资产 114,626,974.97 元；子公司深圳市新龙观投资发展有限公司收到深圳市龙华区观湖街道办事处土地拆迁款 400,000,000.00 元；子公司深圳市新龙福投资有限公司收到深圳市龙华区福城街道办事处土地拆迁款 109,536,460.87 元。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（六十七）盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	144,696,792.02	31,299,021.83		175,995,813.85
任意盈余公积				
合计	144,696,792.02	31,299,021.83		175,995,813.85

（六十八）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,015,849,331.28	1,013,194,929.40
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	30,472,124.84	
调整后年初未分配利润	1,046,321,456.12	1,013,194,929.40
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	299,746,096.71	109,586,269.81
减: 提取法定盈余公积	31,299,021.83	12,928,548.22
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	29,588,292.85	94,003,319.71
转作股本的普通股股利		
加: 其他综合收益结转留存收益		
其他调整因素		
期末未分配利润	1,285,180,238.15	1,015,849,331.28

（六十九）营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,428,196,159.72	1,562,909,776.43	1,360,053,947.90	1,423,494,989.44
其他业务	69,026.55			
合计	1,428,265,186.27	1,562,909,776.43	1,360,053,947.90	1,423,494,989.44

主营业务

业务名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
安保服务	778,454,500.44	680,575,785.46	1,091,898,751.54	986,606,886.01
租赁业务	180,834,343.95	457,896,553.89	29,500,738.30	228,936,857.81
城市管家	179,828,109.06	160,726,972.69	142,980,022.18	127,196,881.11
其他业务	30,821,806.03	22,383,607.17	25,676,225.07	20,107,127.85
运营服务	245,508,307.34	229,953,740.51	69,998,210.81	60,647,236.66
工程服务	12,749,092.90	11,373,116.71		
合 计	1,428,196,159.72	1,562,909,776.43	1,360,053,947.90	1,423,494,989.44

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（七十）税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	7,857,263.86	5,410,787.20
城市维护建设税	878,997.56	714,774.91
印花税	1,903,164.86	1,028,291.95
土地使用税	50,733.05	39,180.58
教育费附加	378,613.39	300,804.15
地方教育费附加	253,468.88	200,536.12
土地增值税		
车船使用税	10,462.80	11,727.68
其他		1,395.46
合 计	11,332,704.40	7,707,498.05

（七十一）销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	28,486,486.23	30,784,502.24
交通费		66,399.47
租赁费	355,252.72	288,563.04
修理费	149,496.00	392,523.56
长期待摊费用摊销	463,589.21	565,812.24
水电费	450,620.55	
业务宣传费	42,062.12	333,833.51
办公费	644,163.79	
业务招待费	20,624.60	1,610.00
中介服务费	85,352.29	4,289,751.07
业务经费	1,100,344.19	
保险费用	155,336.78	15,556.64
其他	482,336.27	1,192,888.63
物业费	76,454.58	
差旅费	2,145.48	
无形资产摊销	7,752.24	7,840.44
折旧费	2,381,028.36	1,584,864.29
服务费	1,351,340.29	814,503.72
仓储保管费		104,801.49
低值易耗品摊销		74,566.60
合 计	36,254,385.70	40,518,016.94

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（七十二）管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	63,319,547.64	62,783,808.64
残疾人保障金	4,226,986.77	6,756,323.40
租赁费	730,457.40	1,715,617.55
折旧费	4,058,094.05	8,006,040.86
财产保险费	19,429.93	63,159.59
低值易耗品摊销	384,908.05	300,440.09
办公费	3,692,041.96	3,268,624.51
中介机构费用	4,324,047.36	3,615,475.27
水电费	4,523,872.93	439,759.99
长期待摊费用摊销	1,269,447.47	4,301,766.11
车辆使用及交通费	672,133.28	489,962.37
业务招待费	71,332.79	65,735.59
维修维护费	70,523.49	179,377.52
通讯费	467,954.10	506,961.61
会议费	10,650.00	10,650.00
食堂费用	2,894,774.00	1,968,525.44
差旅费	306,291.67	119,937.11
业务宣传费	569,120.88	38,193.53
安全费	346,508.24	355,579.91
党建活动经费	212,485.27	406,747.28
无形资产摊销	617,244.45	439,761.34
工作误餐费	113,694.78	90,520.90
文体活动费		70,539.00
开办费用		42,014.92
其它	1,789,326.08	2,293,026.57
诉讼费	155,971.86	14,791.00
合 计	94,846,844.45	98,343,340.10

（七十三）研发费用

项目	本期金额	上期金额
折旧费用及其他		24,829.07
职工薪酬	800,145.85	
合 计	800,145.85	24,829.07

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（七十四）财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	172,733,382.10	100,850,456.62
其中：租赁负债利息费用	119,284,598.03	59,302,989.61
银行贷款	53,448,784.07	41,547,467.01
减：利息收入	40,008,947.24	24,768,109.88
手续费	149,295.89	152,965.32
其他		2,165.94
合计	132,873,730.75	76,237,478.00

（七十五）其他收益

项目	本期金额	上期金额
市场改造补贴	3,431,738.16	3,431,738.17
银收助企纾困解难“十条”用工支持补贴		200,000.00
基本养老保险未超过 14%部分返还		14,344.94
六费两税减免附加税		38,041.03
退役军人减免增值税	1,206,000.35	18,000.00
养老保险退回补贴		32,839.09
代扣个人所得税手续费	177,758.20	10,315.89
稳岗补贴	1,034,067.72	2,878,763.59
增值税减免	107,648.04	2,960,021.89
就业补贴	10,413.58	255,089.85
商贸业绩增长奖励款	242,900.00	1,702,500.00
失业保险补贴		46,796.64
以工代训职业培训补贴		60,134.35
租金补贴收入		4,207,231.78
防疫物资补贴		375,705.22
首贷户贴息	36,883.00	
新能源补贴	10,000.00	
龙馨家园集中隔离点改造建设费用	7,218,447.06	
数创中心资金保障将注资转为补贴	254,970,566.72	
合计	268,446,422.83	16,231,522.44

（七十六）投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	441,742,545.63	392,203,179.98
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
合计	441,742,545.63	392,203,179.98

说明：2019 年，根据深圳担保集团有限公司《增资扩股补充协议》的约定，深圳市平稳发展投资有限公司增资 500,000,000.00 元用于支持深圳市民营企业平稳发展，

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

但放弃享有因增资事项而享受的股份表决权。并且对于增资款支持的项目所产生的盈亏，深圳市平稳发展投资有限公司享受全部利润和承担全部风险。因此，公司按照深圳担保集团有限公司每年的净利润扣除平稳发展基金产生的利润后而实际享有的归属于母公司的净利润，以及 31.458%的表决权比例计算应享有的投资收益。

（七十七）信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,846,943.81	70,928.81
应收款项融资减值损失		
其他应收款坏账损失	426,462.51	-3,682,684.47
合 计	-1,420,481.30	-3,611,755.66

（七十八）资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
使用权资产处置利得	336,174.51	25,517.34	336,174.51
固定资产处置利得		1,736,750.51	
合 计	336,174.51	1,762,267.85	336,174.51

（七十九）营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	1,053,349.78		1,053,349.78
罚款收入	47,064.28	7,898.09	47,064.29
违约赔偿收入			
非流动资产毁损报废利得	2,831.88	5,461.25	2,831.88
其他	91,261.30	54,106.02	91,261.30
合 计	1,194,507.24	67,465.36	1,194,507.25

（八十）营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	105,022.34	4,427.15	105,022.34
对外捐赠	110,000.00	356,869.00	110,000.00
罚款支出	72,644.10	19,284.93	72,644.10
违约赔偿支出	170.10	402.62	170.10
其他支出	143,300.23	1,720.32	143,300.23
合 计	431,136.77	382,704.02	431,136.77

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（八十一）所得税费用

所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	11,930,368.79	9,399,777.24
递延所得税费用	-13,989,100.09	-901,462.38
合计	-2,058,731.30	8,498,314.86

会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	299,115,630.83
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	74,778,907.71
子公司适用不同税率的影响	-15,319.39
调整以前期间所得税的影响	35,145,118.24
非应税收入的影响	-110,435,636.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	204,056.51
按税费规定的技术开发费加计扣除	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,971,788.92
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,332,406.84
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-310.72
所得税减免优惠的影响	-96,165.16
其他	
所得税费用	-2,058,731.30

（八十二）现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助收入	8,838,117.60	8,592,552.49
利息收入	39,050,822.24	25,789,150.61
收到的押金、保证金	10,325,681.00	2,050,414.86
往来款及其他	62,496,700.51	2,154,301,243.40
合 计	120,711,321.35	2,190,733,361.36

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	30,283,253.04	21,276,279.27
手续费支出	149,295.89	152,965.32
其他营业外支出	326,114.43	378,276.87
支付的往来款及其他	6,330,606.87	544,126,259.54
合 计	37,089,270.23	565,933,781.00

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁负债支付的现金	152,271,130.46	69,924,256.23
合计	152,271,130.46	69,924,256.23

（八十三）现金流量表补充资料

现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	301,174,362.13	111,499,457.39
加：信用减值损失	1,420,481.30	3,611,755.66
资产减值准备		
固定资产折旧、生产性生物资产折旧、油气资产折耗	72,867,636.75	57,959,956.30
使用权资产摊销	331,573,070.95	163,398,341.04
无形资产摊销	4,809,973.19	601,937.54
长期待摊费用摊销	10,670,570.90	11,712,179.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-336,174.51	-1,753,972.45
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	102,190.46	-1,034.10
净敞口套期损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	172,733,382.10	111,301,458.42
投资损失（收益以“—”号填列）	-441,742,545.63	-392,203,179.98
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-729,429,463.51	-901,462.38
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	684,933,432.37	
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,927,525,024.81	-3,150,046,329.96
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	424,436,026.57	-852,950,623.14
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-396,419,785.66	2,386,349,188.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,490,731,867.40	-1,551,422,327.66
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	1,385,900,453.38	2,370,404,770.64
减：现金的期初余额	2,370,404,770.64	691,002,015.19
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	-984,504,317.26	1,679,402,755.45

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,385,900,453.38	2,370,404,770.64
其中：库存现金	29,075.58	38,112.91
可随时用于支付的银行存款	1,130,791,000.41	1,742,946,657.73
可随时用于支付的其他货币资金	255,080,377.39	627,420,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
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	1,385,900,453.38	2,370,404,770.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（八十四）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	备注
货币资金	8,340,012.05	保证金
投资性房地产	300,533,537.64	详见说明 1
无形资产-土地	144,740,750.00	详见说明 2
合 计	453,614,299.69	

说明：1、龙华建设公司与国家开发银行深圳市分行签订借款合同编号为 4430202101100003038 的抵押合同，借款金额为 80000 万元，贷款期限 15 年。抵押物为汇隆商务中心二期。

2、2022 年 4 月兴业银行股份有限公司深圳分行与龙华建设公司签订兴银深龙华抵押字（2022）第 0160 号《抵押合同》，龙华建设公司将国有建设用地使用权（宗地号：A844-0979、粤（2020）深圳市不动产权第 0215827 号）设定抵押用于项目贷款，用于大浪时尚小镇五星级酒店+公共管理与服务设施，贷款金额 3.75 亿元人民币。

（八十五）政府补助

与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表列 表项目	计入当期损益或冲减相关成本 费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
			本期金额	上期金额	
市场改造补贴	53,589,700.12	递延收益	3,431,738.17	2,065,143.01	其他收益
新能源汽车补助	100,000.00	递延收益	10,000.00		其他收益
合 计	53,689,700.12	递延收益	3,441,738.17	2,065,143.01	其他收益

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
		本期金额	上期金额	
银收助企纾困解难“十条”用工支持补贴	200,000.00		200,000.00	其他收益
基本养老保险未超过 14%部分返还	14,344.94		14,344.94	其他收益
六费两税减免附加税	38,041.03		38,041.03	其他收益
退役军人减免增值税	1,224,000.35	1,206,000.35	18,000.00	其他收益
养老保险退回补贴	32,839.09		32,839.09	其他收益
代扣个人所得税手续费	188,074.09	177,758.20	10,315.89	其他收益
稳岗补贴	3,912,831.31	1,034,067.72	2,878,763.59	其他收益
增值税减免	3,067,669.93	107,648.04	2,960,021.89	其他收益
就业补贴	265,503.43	10,413.58	255,089.85	其他收益
商贸业绩增长奖励款	1,945,400.00	242,900.00	1,702,500.00	其他收益
失业保险补贴	46,796.64		46,796.64	其他收益
以工代训职业培训补贴	60,134.35		60,134.35	其他收益
租金补贴收入	4,207,231.78		4,207,231.78	其他收益
防疫物资补贴	375,705.22		375,705.22	其他收益
首贷户贴息	36,883.00	36,883.00		其他收益
龙馨家园集中隔离点改造建设费用	7,218,447.06	7,218,447.06		其他收益
数创中心资金保障将注资转为补贴	254,970,566.72	254,970,566.72		其他收益
合 计	277,804,468.94	265,004,684.67	12,799,784.27	

（八十六）租赁

1、作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	118,592,963.29	59,302,989.61
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	19,006,574.70	8,588,252.53
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 （低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	171,277,705.16	108,512,284.08
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	356,494,303.68
1 至 2 年	366,335,517.54
2 至 3 年	373,916,371.94
3 年以上	2,188,827,320.55
合计	3,285,573,513.71

六、 合并范围的变更

报告期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润	合并时间
1	东兰鹏华水业有限公司	投资设立	2,600,000.00	0.00	2023 年 12 月

七、 在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
龙华保安公司	深圳	深圳	保安服务；停车场管理；劳务派遣服务	90.00		划拨
龙强物业公司	深圳	深圳	劳务派遣；提供停车服务		100.00	划拨
龙保科技公司	深圳	深圳	技术咨询、技术开发		51.00	划拨
龙华环境公司	深圳	深圳	道路清扫、保洁；垃圾清扫	100.00		投资设立
城市服务公司	深圳	深圳	道路清扫、保洁；垃圾清扫		60.00	投资设立
高新园区公司	深圳	深圳	园区内的开发、建设	100.00		划拨
华威物业公司	深圳	深圳	管道租赁		100.00	划拨
市场运营公司	深圳	深圳	集贸市场经营管理、自有物业租赁、农产品销售	100.00		划拨
新龙福公司	深圳	深圳	住房租赁、土地整治服务	100.00		投资设立
新龙观公司	深圳	深圳	住房租赁、土地整治服务	100.00		投资设立
观禧投资公司	深圳	深圳	住房租赁、土地整治服务	100.00		收购
和居置业公司	深圳	深圳	住房租赁、土地整治服务	100.00		收购
龙清工业公司	深圳	深圳	住房租赁、土地整治服务	100.00		投资设立
东兰鹏华公司	广西	东兰县	酒、饮料和精制茶制造业	51.00		投资设立

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
龙华保安公司	10.00%	1,563,044.05	2,147,592.45	-823,729.31

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
龙华保安公司	359,155,677.30	55,970,258.68	415,125,935.98	225,728,246.19	23,034,749.87	248,762,996.06	282,879,997.13	53,981,499.01	336,861,496.14	151,120,607.01	龙华保安公司	359,155,677.30

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
龙华保安公司	973,873,009.03	21,206,893.90	21,206,893.90	93,896,698.33	1,214,676,051.68	22,897,217.24	22,897,217.24	13,033,815.79

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（二）在合营安排或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
深圳市红土孔雀创业投资有限公司	深圳	深圳	创业投资业务	20.00		权益法	是
深圳市龙华人才安居有限公司	深圳	深圳	人才安居房项目的投融资	40.00		权益法	是
深圳担保集团有限公司	深圳	深圳	投资担保业务	23.80		权益法	是

2、重要联营企业的主要财务信息

项目（单位：人民币元）	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	深圳担保集团有限公司	深圳担保集团有限公司
流动资产	37,279,167,240.69	37,626,195,134.60
非流动资产	3,916,403,041.33	2,442,285,188.43
资产合计	41,195,570,282.02	40,068,480,323.03
流动负债	14,064,337,223.38	9,246,860,200.70
非流动负债	2,413,073,986.48	10,602,044,180.59
负债合计	16,477,411,209.86	19,848,904,381.29
净资产	22,489,797,514.02	20,219,575,941.74
按持股比例计算的净资产份额	5,352,571,808.34	3,408,724,829.65
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	5,994,047,610.73	3,408,724,829.65
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,615,878,086.69	2,606,355,900.89
净利润	1,411,074,122.85	1,655,088,294.06
其他综合收益		
综合收益总额	1,411,074,122.85	1,655,088,294.06
本期收到的来自合营企业的股利	204,974,150.00	194,779,927.16

续：

项目（单位：人民币元）	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	深圳市龙华人才安居有限公司	深圳市龙华人才安居有限公司
流动资产	1,420,628,167.21	1,401,388,040.77
非流动资产	5,414,858,021.55	3,890,709,939.25
资产合计	1,420,628,167.21	5,292,097,980.02
流动负债	5,419,468,399.43	47,151,274.55
非流动负债	6,840,096,566.64	2,023,751,607.32

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目（单位：人民币元）	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	深圳市龙华人才安居有限公司	深圳市龙华人才安居有限公司
负债合计	712,934,204.37	2,070,902,881.87
净资产	3,355,146,731.75	3,221,195,098.15
按持股比例计算的净资产份额	1,342,058,692.70	1,288,478,039.26
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,342,141,643.02	1,288,478,039.26
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	486,854,980.01	58,314,378.78
净利润	141,700,252.15	51,220,590.38
其他综合收益		
综合收益总额	141,700,252.15	51,220,590.38
本期收到的来自合营企业的股利	3,073,235.42	

八、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市龙华区国有资产监督管理局	深圳	不适用	不适用	100.00	100.00

（二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

（四）关联交易情况

1、关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保时间
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	800,000,000.00	2021.9.30-2037.7.26
深圳市和居置业有限公司	441,087,600.00	2022.7.22 至受益人索赔之日起三年止
深圳担保集团有限公司		
合 计	1,241,087,600.00	

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（五）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	深圳市龙华人才安居有限公司		4,166,979.50
	深圳市龙华区国有资产监督管理局	391,816.47	511,003.58

九、 承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	上年年末数
购建长期资产承诺		
大额发包合同	1,773,339,439.57	2,066,686,106.98
对外投资承诺		
合 计	1,773,339,439.57	2,066,686,106.98

（二）或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司无需要披露的重要或有事项。

2、 对外提供担保形成的或有负债

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金 额	担保到期日
泰霖有限公司	借款担保	11,500,000.00	2026 年 12 月 2 日
深圳市默根服装有限公司	借款担保	37,000,000.00	2026 年 11 月 12 日
深圳市默根服装有限公司	借款担保	43,000,000.00	2027 年 1 月 3 日
唐志宽	借款担保	16,070,000.00	2026 年 11 月 25 日
盈利创建有限公司	借款担保	35,200,000.00	2027 年 6 月 10 日
深圳市托利贸易有限公司	借款担保	38,000,000.00	2024 年 4 月 12 日
深圳天基权健康科技集团有限公司	借款担保	9,990,000.00	2025 年 4 月 30 日
深圳市今日电器有限公司	借款担保	30,000,000.00	2026 年 6 月 28 日
合 计		220,760,000.00	

3、截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要或有事项。

十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

十一、其他重要事项

根据市、区关于龙华区观禧项目相关会议精神及区专班工作要求，由龙华建设向市属国企深圳市龙华人才安居有限公司借款 6.92 亿元，用于处理观禧等项目相关工作（深圳市观禧投资发展有限公司和深圳市和居置业有限公司收购之前是属于深圳市龙华人才安居有限公司的子公司）。龙华建设公司于 2022 年分别收购深圳市观禧投资发展有限公司和深圳市合居置业有限公司两个项目公司，用于观禧花园项目和大浪街道建泰城市更新项目的建设。为解决项目建设资金需求，龙华建设公司与中国农业银行股份有限公司签订委托贷款合同（编号：81010620220000050/81010620220000051）专项用于观禧项目风险处置工作资金周转，委托人为深圳市龙华人才安居有限公司，借款 6.92 亿，合同约定利率为 3.7%，借款期限为 5 年，并以持有深圳市龙华人才安居有限公司的部分股权作为质押担保，出质权利暂作价 6.92 亿元（最终价值以质权实现时实际处理出质权利所得价款为准）。截至审计报告出具日，上述股权未办理质押登记。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	595,748.42	307,131.24
1 至 2 年（含 2 年）		
2 至 3 年（含 3 年）		
3 年以上		
小计	595,748.42	307,131.24
减：坏账准备	3,866.44	1,072.80
合计	591,881.98	306,058.44

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备								
其中：								
按单项金额重大计提								
按单项金额不重大计提								
按组合计提坏账准备	595,748.42	100.00	3,866.44	0.65	307,131.24	100.00	1,072.80	0.35
其中：								
组合 1-无信用风险组合	223,300.27	37.48			202,632.84	65.98		
组合 2-正常信用风险组合(账龄组合)	372,448.15	62.52	3,866.44	1.04	104,498.40	34.02	1,072.80	1.03
合 计	595,748.42	100.00	3,866.44	0.65	307,131.24	100.00	1,072.80	0.35

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

组合中，按正常信用风险组合计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	372,448.15	3,866.44	1.04
1 至 2 年（含 2 年）			
2 至 3 年（含 3 年）			
3 年以上			
合 计	372,448.15	3,866.44	1.04

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他减少	
应收账款	1,072.80	2,793.64			3,866.44
合计	1,072.80	2,793.64			3,866.44

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

（二） 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,832,914,056.66	1,998,515,753.44
合计	1,832,914,056.66	1,998,515,753.44

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	652,577,447.19	1,997,619,229.22
1 至 2 年（含 2 年）	1,179,252,789.10	3,097,451.62
2 至 3 年（含 3 年）	2,836,435.42	
3 年以上		
小计	1,834,666,671.71	2,000,716,680.84
减：坏账准备	1,752,615.05	2,200,927.40
合计	1,832,914,056.66	1,998,515,753.44

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(2) 按分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备								
其中：								
按单项金额重大计提								
按单项金额不重大计提								
按组合计提坏账准备	1,834,666,671.71	100.00	1,752,615.05	0.10	1,832,914,056.66	2,000,716,680.84	100.00	1,998,515,753.44
其中：								
组合 1-正常信用风险组合(账龄组合)	12,987,976.69	0.71	769,180.26	5.92	12,218,796.43	484,653.75	0.02	479,762.58
组合 2-其他组合	1,821,678,695.02	99.29	983,434.79	0.05	1,820,695,260.23	2,000,232,027.09	99.98	1,998,035,990.86
合计	1,834,666,671.71	100.00	1,752,615.05	0.10	1,832,914,056.66	2,000,716,680.84	100.00	1,998,515,753.44

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

组合中，按正常信用风险组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1,582,351.69	19,296.55	1.22
1 至 2 年	11,405,625.00	749,883.72	6.57
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	12,987,976.69	769,180.26	5.92

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合并关联方	1,723,335,215.72		
押金及保证金	59,942,231.46	599,422.31	1.00
应收政府单位款项	38,401,247.84	384,012.48	1.00
合 计	1,821,678,695.02	983,434.79	0.05

(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)	
年初余额	2,200,927.40			2,200,927.40
--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	448,312.35			448,312.35
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,752,615.05			1,752,615.05

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	2,200,927.40		448,312.35		1,752,615.05
合计	2,200,927.40		448,312.35		1,752,615.05

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（5）本期无实际核销的其他应收款项情况

（6）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收合并范围内公司往来款	1,723,335,215.72	1,780,628,403.45
保证金及押金	59,942,231.46	62,628,632.06
代付个人款项		39,779.49
代扣代缴款项	552,864.80	445,189.26
应收单位款项	50,836,359.73	156,974,676.58
合 计	1,834,666,671.71	2,000,716,680.84

（7）本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

（8）本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

（三） 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,281,479,824.80		2,281,479,824.80	788,511,649.60		788,511,649.60
对联营、合营企业投资	6,971,525,910.42		6,971,525,910.42	4,794,649,911.08		4,794,649,911.08
合 计	9,253,005,735.22		9,253,005,735.22	5,583,161,560.68		5,583,161,560.68

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	560,000,000.00			560,000,000.00		
深圳市龙华环境有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
深圳市龙华保安服务有限公司	98,511,647.60			98,511,647.60		
深圳市龙华市场运营有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市观澜投资发展有限公司	1.00			1.00		
深圳市和居置业有限公司	1.00	1,291,642,175.20		1,291,642,176.20		
东兰鹏华水业有限公司		1,326,000.00		1,326,000.00		
深圳市新龙观投资发展有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
深圳市新龙福投资发展有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合 计	788,511,649.60	1,492,968,175.20		2,281,479,824.80		

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
1. 联营企业										
深圳市红土孔雀创业投资有限公司	97,447,042.18		35,800,000.00	-15,875,190.77			21,019,160.87		24,752,690.54	
深圳市龙华人才安居有限公司	1,288,478,039.25			56,736,839.19			3,073,235.42		1,342,141,643.02	
深圳担保集团有限公司	3,408,724,829.65	2,000,000,000.00		400,880,897.21			204,974,150.00		5,604,631,576.86	
小 计	4,794,649,911.08	2,000,000,000.00	35,800,000.00	441,742,545.63			229,066,546.29		6,971,525,910.42	
合 计	4,794,649,911.08	2,000,000,000.00	35,800,000.00	441,742,545.63			229,066,546.29		6,971,525,910.42	

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（四）营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	389,846,634.61	641,882,790.46	79,048,615.17	258,242,056.25
其他业务				
合计	389,846,634.61	641,882,790.46	79,048,615.17	258,242,056.25

主营业务

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
租赁业务	144,338,327.27	411,929,049.95	9,050,404.36	197,594,819.59
运营服务	245,508,307.34	229,953,740.51	69,998,210.81	60,647,236.66
合 计	389,846,634.61	641,882,790.46	79,048,615.17	258,242,056.25

（五）投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	24,153,286.17	13,331,785.44
权益法核算的长期股权投资收益	441,742,545.63	392,203,179.98
处置长期股权投资产生的投资收益		
结构性存款产生的利息收入		
合 计	465,895,831.80	405,534,965.42

深圳市龙华建设发展集团有限公司
（加盖公章）
2024 年 4 月 29 日



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用





照执业执照

(副)本

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

围
范
范
范

审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 清算审计; 代理记帐; 会计咨询、会计业务; 信息系统领域内的技术服务; 分立、合并、收购、兼并、其他业务; 税务、法律、法规规定的其他项目; 经相关部门批准后方可开展经营业务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2024 年 01 月 15 日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0001247

说明

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



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)