

深圳市福田投资控股有限公司公司债券年度报告
(2024 年)

2025 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见，审计委员会委员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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 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
第二节 公司信用类债券基本情况	15
第三节 重大事项	23
第四节 向普通投资者披露的信息	30
第五节 财务报告	31
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	53
第七节 备查文件	54

释义

释义项	指	释义内容
本报告	指	深圳市福田投资控股有限公司公司债券 2024 年度报告
本公司/公司/福田投控	指	深圳市福田投资控股有限公司
控股股东/实际控制人/福田区国资局/区国资局	指	深圳市福田区国有资产监督管理局
金地集团	指	金地(集团)股份有限公司
董事	指	本公司董事
董事会	指	本公司董事会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳市福田投资控股有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
报告期初	指	2024 年 1 月 1 日
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	无特别说明，指人民币元/万元/亿元

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市福田投资控股有限公司
中文简称	福田投控
外文名称（如有）	Shenzhen Futian Investment Holdings Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	FUTIAN INVESTMENT HOLDINGS
法定代表人	季彤
注册资本（万元）	402,600
实缴资本（万元）	402,600
注册地址	深圳市福田区华富街道新田社区深南大道 1012 号福投控大厦 1 号楼 22 层、23 层
办公地址	深圳市福田区华富街道新田社区深南大道 1012 号福投控大厦 1 号楼 22 层、23 层
邮政编码	518000
公司网址（如有）	http://www.ftid.com.cn/
电子信箱	fttk@ftid.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	胡翔群
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	副总经理
联系地址	深圳市福田区华富街道新田社区深南大道 1012 号福投控大厦 1 号楼 22 层、23 层
电话	0755-82078758
传真	/
电子信箱	zhangpeng@ftid.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

名称	深圳市福田区国有资产监督管理局
主要业务	根据深圳市福田区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，以及区政府相关规定履行出资人职责
资信情况	/
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无

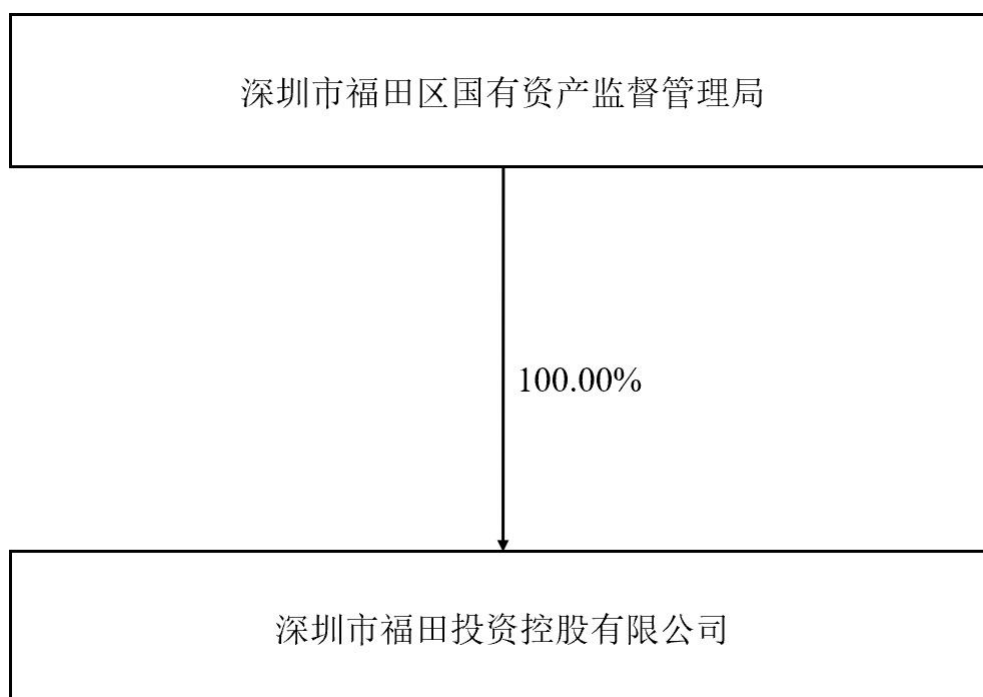
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	主要持有深圳市福田区地方国有企业股权，不存在受限情况
------------------------------	----------------------------

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

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

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
季彤	董事长	董事
杨宇球	董事、总经理	董事、高级管理人员
熊琳	财务总监，外部董事	董事
张昊	总经理助理，职工董事	董事
刘国宏	外部董事	董事
童育坚	外部董事	董事
张巍松	外部董事	董事
曾皓	副总经理	高级管理人员
罗晨	副总经理	高级管理人员
胡翔群	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
--------	--------	------	------	----------------	----------	----------

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
卞雪梅	总经理	高级管理人员	离任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
丁峰	副总经理	高级管理人员	离任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
杨宇球	总经理	高级管理人员	就任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
胡翔群	副总经理	高级管理人员	就任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
罗晨	副总经理	高级管理人员	就任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
卞雪梅	董事	董事	离任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
杨宇球	董事	董事	就任	2024 年 7 月	是	2024 年 10 月
李岚	监事	监事	离任	2024 年 10 月	是	2024 年 10 月
张友琳	监事	监事	离任	2024 年 10 月	是	2024 年 10 月
刘湘敏	监事	监事	离任	2024 年 10 月	是	2024 年 10 月

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 50.00%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

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

1、资产独立

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

2、人员独立

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

3、机构独立

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

4、财务独立

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

5、业务经营独立

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

（二）关联交易决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排

报告期内，公司相关关联交易的决策权限、决策程序严格按照《公司章程》、公司财务管理制度及相关内部控制制度的规定执行。

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

报告期内，公司相关关联交易的信息披露依照《企业会计准则》、《深圳市福田投资控股有限公司债券信息披露管理制度》执行。

（二）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资产转让、债务重组情况	1,303,746,684.94

3. 关联担保

截至报告期末，发行人不存在为关联方提供担保（包括对合并报表范围内关联方的担保）的情况。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三）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。

六、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围及主营业务

公司的经营范围为一般经营项目是：（一）通过重组整合、资本运作、资产处置等手段,对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；（二）产业园区及区属国有经营性物业运营管理；（三）旧城改造项目及人才安居房投资建设；（四）按照区国资委要求进行政策性和策略性投资；（五）区国资委授权开展的其他业务。劳务派遣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、城市更新及棚改业务

公司为福田区棚改项目的主要经营主体，承接福田区域内的城市更新项目，具有较强的区域专营性。

（1）城市更新业务

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

2024 年上半年，公司城市更新业务新增金地工业园区城市更新项目，建设模式为全过程管理，建设周期 2020-2028 年，项目目前有序建设中，预计未来竣工实现收入后将对公司业务收入形成有益补充。

（2）棚改业务

公司在建棚改项目建设资金主要来自区国资局注资、政府专项债资金及中央财政资金等，区国资局先注资至公司本部，而后公司本部根据项目公司建设进行注资。政府专项债的发行主体是深圳市政府，由政府定期还本付息，同时项目公司按区财政下发的付款通知进行支付。

3、物业租赁经营

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

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同比 变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比 变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占比 (%)
主营业务 收入	25.63	33.93	99.20	20.25	36.50	99.66	21.01	-6.62	97.52
其他业 务收入	0.21	39.66	0.80	0.07	-41.87	0.34	66.20	251.94	2.48
合计	25.84	33.97	100.00	20.32	35.87	100.00	21.37	-4.90	100.00

主要产品或服务经营情况说明

2024 年度，公司主营业务收入较 2023 年度增长 33.93%，主要系公司物业销售业务中的福投控大厦项目及华富村东、西区旧住宅区改造项目（回迁房）完成建设工作，物业销售确认收入所致；公司其他业务收入较 2023 年度增长 39.66%，主要系物业管理面积增加，物业管理费收入随之增加所致。

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 福控 01
债券代码	148003
债券名称	深圳市福田投资控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2022 年 07 月 22 日
起息日	2022 年 07 月 27 日
最近回售日	2025 年 07 月 27 日
到期日	2025 年 07 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.8
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、万和证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	24 福控 01
债券代码	148616
债券名称	深圳市福田投资控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2024 年 02 月 28 日
起息日	2024 年 03 月 01 日
最近回售日	2027 年 03 月 01 日
到期日	2029 年 03 月 01 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.5
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑

	付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、竞买成交、协商成交、询价成交、点击成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 福控 01
债券代码	148003
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	募集资金不超过 7 亿元用于偿还公司有息债务，不超过 3 亿元用于补充日常生产经营周转所需流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	7
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	3
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	24 福控 01
债券代码	148616
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还有息负债和补充流动资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	9.999968
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	8.4
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1.599968
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.000032
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	

是否变更募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，以及该程序是否符合募集说明书的约定	<p>2024 年 6 月，公司决定调整“24 福控 01”有息负债偿还明细：</p> <p>1、募集说明书约定的变更募集资金用途履行的程序</p> <p>在存续期内，根据募集资金的到账情况及市场利率情况，公司偿还的有息债务明细可能发生调整。公司调整具体偿还有息债务明细或金额的，应履行由财务管理部提出申请，并按照公司相关管理制度的要求履行内部审批程序，并及时进行信息披露。</p> <p>2、有息负债偿还明细调整履行的内部程序</p> <p>本次有息负债偿还明细调整，公司已履行募集说明书约定的内部程序，符合募集说明书的约定，本次有息负债偿还明细调整不涉及召开需要债券持有人会议的相关情形。</p>
变更募集资金用途的信息披露情况	<p>公司已于 2024 年 6 月 11 日披露《深圳市福田投资控股有限公司关于调整公司债券募集资金有息负债偿还明细的公告》，详细披露本次有息负债明细调整情况。</p>
变更后的募集资金用途及其合法合规性（如为专项品种，需说明是否仍符合专项品种债券要求）	<p>变更后的募集资金用途为偿还有息负债及补充流动资金。</p>
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、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

四、增信措施情况

适用 不适用

五、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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
签字会计师姓名	王焕森、蔡晓东

2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

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

受托管理人/债权人办公地址	深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 29 层
受托管理人/债权人联系人	李道明、周力、禹剑慈
受托管理人/债权人联系方式	0755-81981642

3. 评级机构

适用 不适用

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

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	为公司提供审计服务的会计师事务所由股东单位深圳市福田区国有资产监督管理局直接委派。经股东单位研究决定，选聘新服务机构。
履行的程序	本次审计机构变更经股东单位审议通过，变更程序符合法律法规及公司章程的规定。
对投资者权益的影响	无重大不利影响

第三节 重大事项

一、审计情况

天健会计师事务所（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 2024 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王焕森、蔡晓东签章。

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，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	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（%）	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	金地环湾城项目及其他重点建设项目	183.16	35.57	16.85	987.29	因重大资产重组新增金地环湾城项目及其他建设项目持续投入所致
投资性房地产	租赁物业	84.01	16.32	82.51	1.82	/
在建工程	棚改项目建设投入	148.85	28.91	108.05	37.76	/

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：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	4,555,669,837.63	36,531,622.92	-	0.80
存货	18,315,689,770.86	2,792,111,685.00	-	15.24
投资性房地产	8,401,269,424.00	936,836,000.00	-	11.15
合计	31,272,629,032.49	3,765,479,307.92	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

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 387,052.12 万元和 1,480,883.86 万元，报告期内有息债务余额同比变动 282.61%。

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		25,242.20	7,279.07	342,773.05	375,294.32	25.34%
公司信用类债券		-	-	500,000.00	500,000.00	33.76%
非银行金融机构贷款		600,000.00	-	-	600,000.00	40.52%
其他有息债务		5,589.54			5,589.54	0.38%
合计		630,831.74	7,279.07	842,773.05	1,480,883.86	100.00%

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 100,000 万元公司信用类债券在 2025 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 789,442.82 万元和 2,338,175.30 万元，报告期内有息债务余额同比变动 196.18%。

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		224,441.73	7,279.07	439,634.26	671,355.06	28.71%
公司信用类债券			-	500,000.00	500,000.00	21.38%
非银行金融机构贷款		600,000.00	-	-	600,000.00	25.66%

其他有息债务		15,829.54		550,990.70	566,820.24	24.25%
合计		840,271.27	7,279.07	1,490,624.96	2,338,175.30	100.00%

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 100,000 万元公司信用类债券在 2025 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 300,000 万元，且在 2025 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

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30% 的主要负债项目：

单位：亿元币种：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 (%)	变动原因
短期借款	62.30	17.46	8.00	678.31	因业务经营及项目建设需要新增银行借款
合同负债	59.22	16.60	13.83	328.11	取得城市更新项目预售款
长期借款	43.94	12.32	13.43	227.26	因业务经营及项目建设需要新增银行借款

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 (%)	变动原因
应付债券	49.93	13.99	10.00	339.47	2024 年发行公司债券及境外债

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	深圳市福田福安有限公司	
发行人持股比例 (%)	100	
主营业务运营情况	公司业务包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务等，报告期内各项业务正常开展。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	836,860,103.68	1,752,817,571.79
主营业务利润	124,675,273.93	332,073,876.74
净资产	1,258,173,272.30	1,247,211,080.23
总资产	4,310,882,143.50	2,823,153,484.83

公司名称	深圳市福田福华建设开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	公司业务包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	1,408,822,342.05	-
主营业务利润	376,622,017.64	-
净资产	1,805,551,047.77	2,505,000,000.00
总资产	5,769,499,723.43	7,496,081,793.33

公司名称	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100	
主营业务运营情况	公司业务包括工业区和城中村改造，在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发、经营、租赁。	
	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	11,742,657.31	100,310,028.73
主营业务利润	-6,606,799.40	-55,577,201.80
净资产	3,071,173,714.02	-23,914,660.51
总资产	17,664,077,475.96	13,311,193,206.53

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 0 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 286,898.95 万元，占报告期末净资产比例为 18.15%。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

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

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	2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,555,669,837.63	2,932,597,828.42
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	96,434,621.21	68,005,710.63
应收款项融资		
预付款项	303,064.03	553,264.72
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款	47,790,795.54	126,191,654.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,315,689,770.86	1,684,527,230.39
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	881,993,681.96	376,534,426.39
流动资产合计	23,897,881,771.23	5,188,410,115.33
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	7,942,873.53	6,377,498.83
其他权益工具投资	3,280,901,945.76	2,978,497,419.60
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,401,269,424.00	8,251,129,200.02

固定资产	44,158,959.27	63,961,331.25
在建工程	14,885,118,051.21	10,805,214,468.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	541,965,604.55	0.00
无形资产	15,939,192.84	434,080.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	31,422,570.25	4,010,702.22
递延所得税资产	186,099,413.17	6,038,727.75
其他非流动资产	192,940,418.86	457,819,118.05
非流动资产合计	27,587,758,453.44	22,573,482,547.31
资产总计	51,485,640,224.67	27,761,892,662.64
流动负债：		
短期借款	6,230,046,014.12	800,458,333.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	2,139,093,598.86	1,502,479,220.56
预收款项	18,701,908.90	714,451.71
合同负债	5,921,675,095.09	1,383,207,612.68
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	22,540,110.05	25,653,484.21
应交税费	230,380,873.70	99,802,690.86
其他应付款	2,149,107,407.37	568,318,670.04
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	2,288,631,514.73	399,466,209.52
其他流动负债	531,642,694.14	104,540,325.27
流动负债合计	19,531,819,216.96	4,884,640,998.18
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	4,394,179,615.78	1,342,726,976.15
应付债券	4,992,518,000.92	999,555,690.88
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	518,886,515.82	0.00
长期应付款	5,509,907,000.00	4,023,907,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	198,753,155.56	335,709,697.36
递延所得税负债	510,201,056.34	468,571,364.96
其他非流动负债	18,000,000.00	18,000,000.00
非流动负债合计	16,142,445,344.42	7,188,470,729.35
负债合计	35,674,264,561.38	12,073,111,727.53
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000.00	4,026,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,159,720,745.33	8,390,666,158.28
减：库存股		

其他综合收益	929,306,261.86	797,818,559.71
专项储备		
盈余公积	314,838,171.29	314,269,082.25
一般风险准备		
未分配利润	2,383,228,334.53	2,162,797,951.91
归属于母公司所有者权益合计	15,813,093,513.01	15,691,551,752.15
少数股东权益	-1,717,849.72	-2,770,817.04
所有者权益合计	15,811,375,663.29	15,688,780,935.11
负债和所有者权益总计	51,485,640,224.67	27,761,892,662.64

法定代表人：季彤

主管会计工作负责人：胡翔群

会计机构负责人：刘洋滨

(二) 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,935,277,406.86	617,296,829.18
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	58,312,570.45	504,971.37
应收款项融资		

预付款项	6,313.32	42,083.19
其他应收款	111,921,271.26	62,784,781.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	140,408,589.68	209,310,078.36
流动资产合计	2,245,926,151.57	889,938,744.08
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	6,223,703,794.94	1,311,871,270.81
长期股权投资	14,706,451,013.74	9,727,775,303.57
其他权益工具投资	3,280,901,945.76	2,978,497,419.60
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,801,310,200.00	4,645,843,600.02
固定资产	5,191,778.16	3,052,559.84
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	631,169.65	141,384.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	948,493.51	1,294,642.10
递延所得税资产	4,788,018.78	4,788,018.78
其他非流动资产	29,804,486.75	314,061,776.72
非流动资产合计	29,053,730,901.29	18,987,325,976.04
资产总计	31,299,657,052.86	19,877,264,720.12
流动负债：		
短期借款	6,230,046,014.12	800,458,333.33
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	16,034,395.16	49,534,236.47
预收款项	622,050.96	169,493.04
合同负债		
应付职工薪酬	10,033,936.50	11,940,245.31

应交税费	1,491,225.90	1,639,283.22
其他应付款	871,362,280.05	667,325,250.25
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	158,544,095.87	342,266,999.46
其他流动负债		
流动负债合计	7,288,133,998.56	1,873,333,841.08
非流动负债：		
长期借款	3,427,730,490.78	1,342,726,976.15
应付债券	4,992,518,000.92	999,555,690.88
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	421,444,459.52	382,745,189.75
其他非流动负债		

非流动负债合计	8,841,692,951.22	2,725,027,856.78
负债合计	16,129,826,949.78	4,598,361,697.86
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,026,000,000.00	4,026,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,223,613,832.97	8,391,613,832.97
减：库存股		
其他综合收益	929,306,261.86	797,818,559.71
专项储备		
盈余公积	314,838,171.29	314,269,082.25
未分配利润	1,676,071,836.96	1,749,201,547.33
所有者权益合计	15,169,830,103.08	15,278,903,022.26
负债和所有者权益总计	31,299,657,052.86	19,877,264,720.12

（三）合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,583,675,151.04	1,928,534,928.08
其中：营业收入	2,583,675,151.04	1,928,534,928.08

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,339,606,327.32	1,649,670,323.02
其中：营业成本	2,031,606,246.60	1,495,227,278.01
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	50,641,118.35	20,253,612.00
销售费用	5,897,303.74	0.00
管理费用	59,239,635.30	59,529,513.16
研发费用		
财务费用	192,222,023.33	74,659,919.85
其中：利息费用	207,288,493.35	82,409,327.31
利息收入	15,521,280.99	7,977,051.72
加：其他收益	139,171,840.50	115,535.34

投资收益（损失以“-”号填列）	35,869,013.41	79,169,659.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,976,367.74	1,377,498.83
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）	-25,353,476.02	2,242,380.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-960,202.25	-150,479.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	477,274.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	392,795,999.36	360,718,975.33
加：营业外收入	15,494,307.01	25,713,482.49
减：营业外支出	1,191,544.89	1,047,782.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	407,098,761.48	385,384,675.42
减：所得税费用	106,794,810.76	125,661,648.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	300,303,950.72	259,723,026.67
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	300,303,950.72	259,723,026.67

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	299,250,983.40	260,838,372.45
2.少数股东损益	1,052,967.32	-1,115,345.78
六、其他综合收益的税后净额	131,487,702.15	-1,552,496,245.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	131,487,702.15	-1,552,496,245.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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	14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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	116,919,307.52	0.00
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	116,919,307.52	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	431,791,652.87	-1,292,773,218.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	430,738,685.55	-1,291,657,873.14
归属于少数股东的综合收益总额	1,052,967.32	-1,115,345.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：季彤 主管会计工作负责人：胡翔群 会计机构负责人：刘洋滨

（四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	133,757,961.43	59,374,677.14
减：营业成本	15,076,890.80	9,157,924.73
税金及附加	39,969,020.51	14,729,880.50
销售费用		
管理费用	40,470,898.44	43,323,265.21

研发费用		
财务费用	167,509,205.46	65,527,702.67
其中：利息费用	317,462,916.36	81,515,077.31
利息收入	149,994,982.08	16,008,213.43
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	133,303,555.77	79,169,659.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,976,367.74	1,377,498.83
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）	-20,027,100.02	6,042,224.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-248,420.33	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,000,000.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-28,240,018.36	11,847,787.50
加：营业外收入	29,693,183.32	25,534,254.82
减：营业外支出	892,238.82	1,041,258.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	560,926.14	36,340,783.46

减：所得税费用	-5,129,964.27	33,670,528.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,690,890.41	2,670,255.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,690,890.41	2,670,255.31
（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	131,487,702.15	-1,552,496,245.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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	14,568,394.63	-1,552,496,245.59
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	116,919,307.52	0.00
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	116,919,307.52	0.00
六、综合收益总额	137,178,592.56	-1,549,825,990.28
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	2024 年度	2023 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	4,809,572,091.46	1,518,697,704.66
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	126,322,396.62	1,691,726.19
收到其他与经营活动有关的现金	67,278,251.49	86,840,218.09
经营活动现金流入小计	5,003,172,739.57	1,607,229,648.94
购买商品、接受劳务支付的现金	4,646,990,743.50	184,463,642.24
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	103,195,178.35	62,555,640.85
支付的各项税费	526,945,482	31,175,540.51
支付其他与经营活动有关的现金	106,295,521.61	81,484,517.68
经营活动现金流出小计	5,383,426,925.46	359,679,341.28
经营活动产生的现金流量净额	-380,254,185.89	1,247,550,307.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金	33,956,372.69	77,728,433.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		542,957.22
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	18,900,281.84	1,808,277,686.32
投资活动现金流入小计	52,856,654.53	1,886,549,076.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,494,894,238.13	3,618,332,990.88
投资支付的现金	282,980,000	632,109,473.38
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	323,619,616.01	
支付其他与投资活动有关的现金	136,792,005.69	34,373,334.72
投资活动现金流出小计	4,238,285,859.83	4,284,815,798.98
投资活动产生的现金流量净额	-4,185,429,205.30	-2,398,266,722.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	900,000,000	1,350,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,350,000
取得借款收到的现金	14,626,418,183.18	1,826,199,592.13
收到其他与筹资活动有关的现金	2,758,753,305.81	993,907,000
筹资活动现金流入小计	18,285,171,488.99	2,821,456,592.13

偿还债务支付的现金	4,025,675,575.61	395,501,704.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	609,767,086.73	169,254,690.06
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	7,489,893,933.60	0
筹资活动现金流出小计	12,125,336,595.94	564,756,394.17
筹资活动产生的现金流量净额	6,159,834,893.05	2,256,700,197.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	190.38	134.95
五、现金及现金等价物净增加额	1,594,151,692.24	1,105,983,918.54
加：期初现金及现金等价物余额	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
六、期末现金及现金等价物余额	4,519,138,214.71	2,924,986,522.47

（六）母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	94,895,924.54	64,458,059.63
收到的税费返还	126,301,720.84	0
收到其他与经营活动有关的现金	411,181,525.42	166,212,740.09
经营活动现金流入小计	632,379,170.80	230,670,799.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,479,180.71	7,749,179.82

支付给职工以及为职工支付的现金	34,774,703.40	25,082,857.10
支付的各项税费	40,533,346.32	14,406,505.18
支付其他与经营活动有关的现金	513,738,651.79	18,901,919.28
经营活动现金流出小计	593,525,882.22	66,140,461.38
经营活动产生的现金流量净额	38,853,288.58	164,530,338.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000,000	86,180,213.08
取得投资收益收到的现金	38,232,836.23	77,728,433.41
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	9,642,816,045.28	0
投资活动现金流入小计	10,681,048,881.51	163,908,646.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,344,055.21	2,227,570.13
投资支付的现金	5,285,434,335.47	632,109,473.38
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	14,534,807,928.25	34,373,334.72
投资活动现金流出小计	19,821,586,318.93	668,710,378.23
投资活动产生的现金流量净额	-9,140,537,437.42	-504,801,731.74

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	900,000,000	0
取得借款收到的现金	14,624,022,041.18	1,533,046,331.26
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000	841,000,000
筹资活动现金流入小计	15,529,022,041.18	2,374,046,331.26
偿还债务支付的现金	3,750,000,000	395,501,704.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	346,337,355.04	169,254,690.06
支付其他与筹资活动有关的现金	1,013,020,150	1,217,510,001.26
筹资活动现金流出小计	5,109,357,505.04	1,782,266,395.43
筹资活动产生的现金流量净额	10,419,664,536.14	591,779,935.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	190.38	134.95
五、现金及现金等价物净增加额	1,317,980,577.68	251,508,677.38
加：期初现金及现金等价物余额	617,296,829.18	365,788,151.80
六、期末现金及现金等价物余额	1,935,277,406.86	617,296,829.18

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市福田区福田投资控股有限公司办公场所
具体地址	深圳市福田区华富街道新田社区深南大道 1012 号福投控大厦 1 号楼 22 层、23 层
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市福田投资控股有限公司公司债券年度报告(2024年)》盖章页)



深圳市福田投资控股有限公司

2025年04月30日

附件一、发行人财务报告

目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表	第 4 页
(二) 母公司资产负债表	第 5 页
(三) 合并利润表	第 6 页
(四) 母公司利润表	第 7 页
(五) 合并现金流量表	第 8 页
(六) 母公司现金流量表	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 11 页
三、财务报表附注	第 12—100 页
四、鉴证证书复印件	第 101—104 页





地址: 杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址: www.pccpa.cn

审计报告

天健审〔2025〕7-615号

深圳市福田投资控股有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市福田投资控股有限公司（以下简称福田投资）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了福田投资 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 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，我们独立于福田投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估福田投资的持续经营能力，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。

福田投资治理层（以下简称治理层）负责监督福田投资的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对福田投资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致福田投资不能持续经营。



(五) 评价财务报表的总体列报、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) 就福田投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师：王焕森 王焕森印

中国注册会计师：蔡晓东 蔡晓东印

二〇二五年四月二十七日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司		单位：人民币元		会企01表			
项目	注释	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释 号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	4,335,608,837.63	2,932,597,828.42	短期借款	18	6,230,046,014.12	800,458,333.33
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	96,434,621.21	68,005,710.63	应付账款	19	2,139,093,598.86	1,502,479,220.56
应收款项融资				预收款项	20	18,701,908.90	714,451.71
预付款项	3	303,064.03	553,264.72	合同负债	21	5,921,675,095.09	1,383,207,612.68
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	47,790,795.54	126,191,651.78	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	22	22,540,110.05	25,653,484.21
存货	5	18,315,689,770.86	1,684,527,230.39	应交税费	23	230,380,873.70	99,802,690.86
其中：数据资源				其他应付款	24	2,149,107,407.37	568,318,670.04
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	6	881,993,681.96	376,534,426.39	一年内到期的非流动负债	25	2,288,631,514.73	399,466,200.52
流动资产合计		23,897,881,771.23	5,188,410,115.33	其他流动负债	26	531,642,694.14	104,540,325.27
				流动负债合计		19,531,819,216.96	4,884,640,998.18
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	27	4,394,179,615.78	1,342,726,976.15
债权投资				应付债券	28	4,992,518,000.92	999,555,690.88
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	7	7,942,873.33	6,377,498.83	租赁负债	29	518,886,515.82	
其他权益工具投资	8	3,280,901,945.76	2,978,497,419.60	长期应付款	30	5,509,907,000.00	4,023,907,000.00
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产	9	8,401,269,424.00	8,251,129,200.02	预计负债			
固定资产	10	44,158,959.27	63,961,331.25	递延收益	31	198,753,155.56	335,709,697.36
在建工程	11	14,885,118,051.21	10,805,214,468.93	递延所得税负债	15	510,201,056.34	468,571,364.96
生产性生物资产				其他非流动负债	32	18,000,000.00	18,000,000.00
油气资产				非流动负债合计		16,142,445,344.42	7,188,470,729.35
使用权资产	12	541,965,604.55		负债合计		35,674,264,561.38	12,073,111,727.53
无形资产	13	15,939,192.84	434,080.66	所有者权益(或股东权益)：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	33	4,026,000,000.00	4,026,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用	14	31,422,570.25	4,010,702.22	资本公积	34	8,159,720,745.33	8,390,666,158.28
递延所得税资产	15	186,099,413.17	6,038,727.75	减：库存股			
其他非流动资产	16	192,940,418.86	457,819,118.05	其他综合收益	35	929,308,261.86	797,818,559.71
非流动资产合计		27,587,758,453.44	22,573,482,547.31	专项储备			
资产总计		51,485,640,224.67	27,761,892,662.64	盈余公积	36	314,838,171.29	314,269,082.25
				一般风险准备			
				未分配利润	37	2,383,228,334.53	2,162,797,951.91
				归属于母公司所有者权益合计		15,813,093,513.01	15,691,551,752.15
				少数股东权益		-1,717,849.72	-2,770,817.04
				所有者权益合计		15,811,375,663.29	15,688,780,935.11
				负债和所有者权益总计		51,485,640,224.67	27,761,892,662.64

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

季彤

胡翔群

刘洋滨



母 公 司 资 产 负 债 表

2024年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 深圳市福田区投资控股有限公司

资产	注释	账面余额	上年年末数	负债和所有者权益	注释	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		1,935,277,406.86	617,296,829.18	短期借款		6,230,046,014.12	800,458,333.33
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	58,312,570.45	504,971.37	应付账款		16,034,395.16	49,534,236.47
应收款项融资				预收款项		622,050.96	169,493.04
预付款项		6,313.32	42,083.19	合同负债			
其他应收款	2	111,921,271.26	62,784,781.98	应付职工薪酬		10,033,936.50	11,940,245.31
存货				应交税费		1,491,225.90	1,639,283.22
其中: 数据资源				其他应付款		871,362,280.05	667,325,250.25
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		158,544,095.87	342,266,999.46
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产		140,408,589.68	209,310,078.36	流动负债合计		7,288,133,998.56	1,873,333,841.08
流动资产合计		2,245,926,131.57	889,938,744.08	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款		3,427,730,490.78	1,342,726,976.15
债权投资				应付债券		4,992,518,000.92	999,535,690.88
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款		6,223,703,794.94	1,311,871,270.81	永续债			
长期股权投资	3	14,706,451,013.74	9,727,775,303.57	租赁负债			
其他权益工具投资		3,280,901,945.76	2,978,497,419.60	长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		4,801,310,200.00	4,645,843,600.02	预计负债			
固定资产		5,191,778.16	3,052,559.84	递延收益			
在建工程				递延所得税负债		421,444,459.52	382,745,189.75
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		8,841,692,951.22	2,725,027,856.78
使用权资产				负债合计		16,129,826,949.78	4,598,361,697.86
无形资产		631,169.65	141,384.60	所有者权益(或股东权益):			
其中: 数据资源				实收资本(或股本)		4,026,000,000.00	4,026,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中: 数据资源				其中: 优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		948,493.51	1,294,642.10	资本公积		8,223,613,832.97	8,391,613,832.97
递延所得税资产		4,788,018.78	4,788,018.78	减: 库存股			
其他非流动资产		29,804,486.75	314,061,776.72	其他综合收益		929,306,261.86	797,818,559.71
非流动资产合计		29,053,730,901.29	18,987,325,976.04	专项储备			
资产总计		31,299,657,032.86	19,877,264,720.12	盈余公积		314,838,171.29	314,269,082.25
				未分配利润		1,676,071,836.96	1,749,201,547.33
				所有者权益合计		15,169,830,103.08	15,278,903,022.26
				负债和所有者权益总计		31,299,657,032.86	19,877,264,720.12

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

季彤

胡翔群

刘洋滨



合并利润表

2024年度

会合02表

单位：人民币元

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

项目	注释	本期数	上年同期数
一、营业总收入		2,583,675,151.04	1,928,534,928.08
其中：营业收入	1	2,583,675,151.04	1,928,534,928.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,339,606,327.32	1,649,670,323.02
其中：营业成本	1	2,031,606,246.60	1,495,227,278.01
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	50,641,118.35	20,253,612.00
销售费用	3	5,897,303.74	
管理费用	4	59,239,635.30	59,529,513.16
研发费用			
财务费用	5	192,222,023.33	74,659,919.85
其中：利息费用		207,288,493.35	82,409,327.31
利息收入		15,521,280.99	7,977,051.72
加：其他收益	6	139,171,840.50	115,535.34
投资收益（损失以“-”号填列）	7	35,869,013.41	79,169,659.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,976,367.74	1,377,498.83
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）	8	-25,353,476.02	2,242,380.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-960,202.25	-150,479.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10		477,274.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		392,795,999.36	360,718,975.33
加：营业外收入	11	15,494,307.01	25,713,482.49
减：营业外支出	12	1,191,544.89	1,047,782.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		407,098,761.48	385,384,675.42
减：所得税费用	13	106,794,810.76	125,661,648.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		300,303,950.72	259,723,026.67
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		300,303,950.72	259,723,026.67
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（净亏损以“-”号填列）		299,250,983.40	260,838,372.45
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,052,967.32	-1,115,345.78
六、其他综合收益的税后净额		131,487,702.15	-1,552,496,245.59
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		131,487,702.15	-1,552,496,245.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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		14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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		116,919,307.52	
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		116,919,307.52	
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		431,791,652.87	-1,292,773,218.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		430,738,685.55	-1,291,657,873.14
归属于少数股东的综合收益总额		1,052,967.32	-1,115,345.78
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

季彤

胡翔群

刘泽斌



母 公 司 利 润 表

2024年度

会企02表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	133,757,961.43	59,374,677.14
减：营业成本	1	15,076,890.80	9,157,924.73
税金及附加		39,969,020.51	14,729,880.50
销售费用			
管理费用		40,470,898.44	43,323,265.21
研发费用			
财务费用		167,509,205.46	65,527,702.67
其中：利息费用		317,462,916.36	81,515,077.31
利息收入		149,994,982.08	16,008,213.43
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	133,303,555.77	79,169,659.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,976,367.74	1,377,498.83
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）		-20,027,100.02	6,042,224.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-248,420.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-28,240,018.36	11,847,787.50
加：营业外收入		29,693,183.32	25,534,254.82
减：营业外支出		892,238.82	1,041,258.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		560,926.14	36,340,783.46
减：所得税费用		-5,129,964.27	33,670,528.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,690,890.41	2,670,255.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,690,890.41	2,670,255.31
（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		131,487,702.15	-1,552,496,245.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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		14,568,394.63	-1,552,496,245.59
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		116,919,307.52	
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		116,919,307.52	
六、综合收益总额		137,178,592.56	-1,549,825,990.28
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



胡翔群

刘洋滨



合并现金流量表

2024年度

会合03表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		4,809,572,091.46	1,518,697,704.66
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		126,322,396.62	1,691,726.19
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	67,278,251.49	86,840,218.09
经营活动现金流入小计		5,003,172,739.57	1,607,229,648.94
购买商品、接受劳务支付的现金		4,646,990,743.50	184,463,642.24
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		103,195,178.35	62,555,640.85
支付的各项税费		526,945,482.00	31,175,540.51
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	106,295,521.61	81,484,517.68
经营活动现金流出小计		5,383,426,925.46	359,679,341.28
经营活动产生的现金流量净额		-380,254,185.89	1,247,550,307.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	1(1)	33,956,372.69	77,728,433.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			542,957.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	2(3)	18,900,281.84	1,808,277,686.32
投资活动现金流入小计		52,856,654.53	1,886,549,076.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1(2)	3,494,894,238.13	3,618,332,990.88
投资支付的现金	1(3)	282,980,000.00	632,109,473.38
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	1(4)	323,619,616.01	
支付其他与投资活动有关的现金	2(4)	136,792,005.69	34,373,334.72
投资活动现金流出小计		4,238,285,859.83	4,284,815,798.98
投资活动产生的现金流量净额		-4,185,429,205.30	-2,398,266,722.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		900,000,000.00	1,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,350,000.00
取得借款收到的现金		14,626,418,183.18	1,826,199,592.13
收到其他与筹资活动有关的现金	2(5)	2,758,753,305.81	993,907,000.00
筹资活动现金流入小计		18,285,171,488.99	2,821,456,592.13
偿还债务支付的现金		4,025,675,575.61	395,501,704.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		609,767,086.73	169,254,690.06
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	2(6)	7,489,893,933.60	
筹资活动现金流出小计		12,125,336,595.94	564,756,394.17
筹资活动产生的现金流量净额		6,159,834,893.05	2,256,700,197.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		190.38	134.95
五、现金及现金等价物净增加额		1,594,151,692.24	1,105,983,918.54
加：期初现金及现金等价物余额		2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
六、期末现金及现金等价物余额		4,519,138,214.71	2,924,986,522.47

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

会企03表

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		94,895,924.54	64,458,059.63
收到的税费返还		126,301,720.84	
收到其他与经营活动有关的现金		411,181,525.42	166,212,740.09
经营活动现金流入小计		632,379,170.80	230,670,799.72
购买商品、接受劳务支付的现金		4,479,180.71	7,749,179.82
支付给职工以及为职工支付的现金		34,774,703.40	25,082,857.10
支付的各项税费		40,533,346.32	14,406,505.18
支付其他与经营活动有关的现金		513,738,651.79	18,901,919.28
经营活动现金流出小计		593,525,882.22	66,140,461.38
经营活动产生的现金流量净额		38,853,288.58	164,530,338.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,000,000,000.00	86,180,213.08
取得投资收益收到的现金		38,232,836.23	77,728,433.41
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		9,642,816,045.28	
投资活动现金流入小计		10,681,048,881.51	163,908,646.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,344,055.21	2,227,570.13
投资支付的现金		5,285,434,335.47	632,109,473.38
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		14,534,807,928.25	34,373,334.72
投资活动现金流出小计		19,821,586,318.93	668,710,378.23
投资活动产生的现金流量净额		-9,140,537,437.42	-504,801,731.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		900,000,000.00	
取得借款收到的现金		14,624,022,041.18	1,533,046,331.26
收到其他与筹资活动有关的现金		5,000,000.00	841,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,529,022,041.18	2,374,046,331.26
偿还债务支付的现金		3,750,000,000.00	395,501,704.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,337,355.04	169,254,690.06
支付其他与筹资活动有关的现金		1,013,020,150.00	1,217,510,001.26
筹资活动现金流出小计		5,109,357,505.04	1,782,266,395.43
筹资活动产生的现金流量净额		10,419,664,536.14	591,779,935.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		190.38	134.95
五、现金及现金等价物净增加额		1,317,980,577.68	251,508,677.38
加：期初现金及现金等价物余额		617,296,829.18	365,788,151.80
六、期末现金及现金等价物余额		1,935,277,406.86	617,296,829.18

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



刘萍琪



合并所有者权益变动表

2024 年度

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

本期数

上年同期数

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益						归属于母公司所有者权益					
	股本	其他权益工具 （优先股、永续债、其他）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股本	其他权益工具 （优先股、永续债、其他）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	4,000,000.00		8,200,605,158.28		792,818,589.71	314,250,082.25	4,000,000.00		8,110,520,261.48		2,300,314,000.50	314,002,066.52
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	4,000,000.00		8,200,605,158.28		792,818,589.71	314,250,082.25	4,000,000.00		8,110,520,261.48		2,300,314,000.50	314,002,066.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-220,046,412.95		124,467,762.15	600,000.04			2,200,020,796.89		-1,052,406,245.09	297,025.53
（一）综合收益总额					124,467,762.15				2,200,020,796.89		-1,052,406,245.09	297,025.53
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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	4,000,000.00		8,159,720,154.33		920,386,351.86	314,850,111.29	4,000,000.00		8,330,541,058.37		3,352,717,745.59	314,299,092.05

会计机构负责人：胡翔群

会计机构负责人：刘泽霖



母公司所有者权益变动表

2024年度

编制单位：深圳市福田投资控股有限公司

单位：人民币元

项目	本期末数						上年期末数					
	流动资产	非流动资产	资产总计	流动负债	非流动负债	负债总计	流动资产	非流动资产	资产总计	流动负债	非流动负债	负债总计
一、上年年末余额	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
一、本年年初余额	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58
二、本年年末余额	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58
三、所有者权益变动情况												
(一) 综合收益总额												
1. 净利润												
2. 其他综合收益												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他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	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58	4,026,000,000.00	8,391,613,822.97	12,417,613,822.97	3,914,529,082.25	1,749,201,547.33	5,663,730,629.58

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

胡翔群

刘洋深

季彤



深圳市福田投资控股有限公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市福田投资控股有限公司(以下简称公司或本公司)系由深圳市福田区财政局控股,于 1983 年 11 月 29 日在深圳市市场监督管理局批准设立,现持有统一社会信用代码为 91440300192182733U 的营业执照,注册资本 402,600 万元。

本公司主要经营活动为房屋租赁、旧城改造、体育馆运营、房屋销售等。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

除房地产行业以外,公司经营业务的营业周期较短,以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现,一般在 12 个月以上,具体周



期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的逾期应收利息	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应收股利	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单项工程投资总额超过资产总额 0.5%
重要的逾期借款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的逾期应付利息	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.5%
合同负债账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 0.5%
重要的预计负债	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的资本化研发项目、外购研发项目	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%
重要的合营企业、联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%/单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法



公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 外币业务和外币报表折算



1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,因汇率不同而产生的汇兑差额,除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其人民币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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,其他项目采用交易发生日的即期汇率折算;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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,计入其他综合收益。

(十一) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类:(1)以摊余成本计量的金融资产;(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类:(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债;(2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债;(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同,以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺;(4)以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,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或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。但是,公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的,按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法



1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、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债务工具投资

采用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其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相



关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相



关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负



债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	款项性质	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
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——关联方组合		



组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款/其他应收款的账龄自初始确认日起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、房地产开发产品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、库存商品采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再



按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十四) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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，即公司已经就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。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。



2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3. 终止经营的确认标准



满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十五(五)之说明。

(十五) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。



(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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,公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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,通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”:

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。



(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十六) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行合理估计，故在资产负债日采用公



允价值模式对投资性房地产进行后续计量。不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25	5.00	3.80
简易建筑	年限平均法	10	5.00	9.50
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33

(十八) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	主体建设工程及配套工程已实质完工、达到预定设计要求并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

(十九) 借款费用

1. 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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费



用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

(二十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定	直线法
软件使用权	按预期受益期限确定	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(二十一) 部分长期资产减值

对长期股权投资、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，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。



(二十二) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十三) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将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,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;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中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允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,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:(1) 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;(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法



向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十四）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债、可转换公司债券等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十六）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：
 (1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3. 收入确认的具体方法

(1) 物业管理收入

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司按照时间进度确定提供服务的履约进度。

(2) 房屋销售收入

公司提供的房屋销售收入属于在某一时点履行履约义务，公司在客户签收收房确认书时确认收入。

(3) 体育场馆收入

公司提供的体育场馆收入属于在某一时点履行履约义务，在相应服务完成并经对方确认后确认收入。

(二十七) 合同取得成本、合同履约成本

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。



公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于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，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）合同资产、合同负债

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。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十九）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在



相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 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；(2) 递延所得税资



产和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和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十一) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日,公司将租赁期不超过 12 个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁,公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,在租赁期开始日,公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 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:1) 租赁负债的初始计量金额;2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;3) 承租人发生的初始直接费用;4) 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。

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

(2) 租赁负债

在租赁期开始日,公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用,并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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



相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(三十二) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，并对可比期间信息进行调整，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按增值额的超率累进税率计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
不同税率的纳税主体企业所得税税率说明		
纳税主体名称	所得税税率	
深圳新媒体广告产业园发展有限公司	20%	



纳税主体名称	所得税税率
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号），2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，本公司之子公司深圳新媒体广告产业园发展有限公司享受小型微利企业政策，按小型微利企业年应纳税所得额减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	203.27	1,995.92
银行存款	4,546,362,630.18	2,924,984,372.59
其他货币资金	9,307,004.18	7,611,459.91
存放财务公司款项		
合 计	4,555,669,837.63	2,932,597,828.42
其中：存放在境外的款项总额	3,980,344.28	

(2) 其他说明

期末，银行存款中 28,019,679.14 元因法律诉讼被冻结，使用受限。

其他货币资金 8,511,943.78 元作为保函保证金使用受限。

2. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
半年以内	89,010,339.82	55,957,849.51



账 龄	期末数	期初数
半年至 1 年以内	7,288,196.00	
1-2 年		2,874,186.15
2-3 年	1,862,144.94	15,888,312.30
3-4 年	14,962,396.20	9,418,630.10
4-5 年	1,575,435.05	4,083,380.03
5 年以上	3,427,853.47	769,957.92
账面余额合计	118,126,365.48	88,992,316.01
减：坏账准备	21,691,744.27	20,986,605.38
账面价值合计	96,434,621.21	68,005,710.63

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	19,930,475.40	16.87	19,930,475.40	100.00	
按组合计提坏账准备	98,195,890.08	83.13	1,761,268.87	1.79	96,434,621.21
合 计	118,126,365.48	100.00	21,691,744.27	18.36	96,434,621.21

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	21,654,528.89	24.33	20,394,633.69	94.18	1,259,895.20
按组合计提坏账准备	67,337,787.12	75.67	591,971.69	0.88	66,745,815.43
合 计	88,992,316.01	100.00	20,986,605.38	23.58	68,005,710.63

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)



项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	96,471,701.10	1,761,268.87	1.83
关联方组合	1,724,188.98		
小 计	98,195,890.08	1,761,268.87	1.79

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
半年以内	88,056,108.76		
半年至 1 年以内	7,288,196.00	728,819.60	10.00
1-2 年			20.00
2-3 年			30.00
3-4 年			50.00
4-5 年	474,735.36	379,788.29	80.00
5 年以上	652,660.98	652,660.98	100.00
小 计	96,471,701.10	1,761,268.87	1.83

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	20,394,633.69	299,817.61	763,975.90			19,930,475.40
按组合计提坏账准备	591,971.69	1,169,297.18				1,761,268.87
合 计	20,986,605.38	1,469,114.79	763,975.90			21,691,744.27

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
深圳市福田区金融局	22,228,255.18	18.82	
深圳市海岸城置业有限公司	12,150,415.51	10.29	
腾邦国际商业服务集团股份有限公司	11,562,499.16	9.79	11,562,499.16



单位名称	期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
深圳市福田区文体局	7,956,729.20	6.74	
深圳市福田福邸住房租赁有限公司	6,353,641.66	5.38	
小 计	60,251,540.71	51.02	11,562,499.16

3. 预付款项

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	15,624.45	5.16		15,624.45	184,845.14	33.41		184,845.14
1-2 年					20,675.78	3.74		20,675.78
2-3 年	20,675.78	6.82		20,675.78	347,743.80	62.85		347,743.80
3 年以上	266,763.80	88.02		266,763.80				
合 计	303,064.03	100.00		303,064.03	553,264.72	100.00		553,264.72

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	410,993.04	
其他应收款	47,379,802.50	126,191,654.78
合 计	47,790,795.54	126,191,654.78

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	410,993.04	
小 计	410,993.04	

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况



款项性质	期末数	期初数
收购股权定金		40,000,000.00
押金保证金	43,400,022.40	1,404,742.99
担保费		5,422,569.44
待确认增值税		41,082,828.46
代垫款项	377,980.27	22,529,884.65
历史遗留款	7,089,575.98	7,089,575.98
补偿安置费	2,072,717.22	2,072,717.22
其他	1,796,483.96	13,691,250.01
账面余额小计	54,736,779.83	133,293,568.75
减：坏账准备	7,356,977.33	7,101,913.97
账面价值小计	47,379,802.50	126,191,654.78

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
半年以内	13,896,935.55	
半年至 1 年以内	16,368,027.26	105,099,697.13
1-2 年	2,231,497.05	10,888,045.05
2-3 年	5,586,270.78	349,566.20
3-4 年	349,566.20	2,826,419.48
4-5 年	2,826,419.48	
5 年以上	13,478,063.51	14,129,840.89
账面余额小计	54,736,779.83	133,293,568.75
减：坏账准备	7,356,977.33	7,101,913.97
账面价值小计	47,379,802.50	126,191,654.78

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	



种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,101,913.97	12.97	7,101,913.97	100.00	
按组合计提坏账准备	47,634,865.86	87.03	255,063.36	0.54	47,379,802.50
小 计	54,736,779.83	100.00	7,356,977.33	13.44	47,379,802.50

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,101,913.97	5.33	7,101,913.97	100.00	
按组合计提坏账准备	126,191,654.78	94.67			126,191,654.78
小 计	133,293,568.75	100.00	7,101,913.97	5.33	126,191,654.78

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	2,529,221.80		
应收押金保证金组合	43,400,022.40		
账龄组合	1,705,621.66	255,063.36	14.95
其中：半年以内	1,317,541.57		
半年至 1 年以内			10.00
1-2 年	18,921.50	3,784.30	20.00
2-3 年	86,117.74	25,835.32	30.00
3-4 年	108,096.23	54,048.12	50.00
4-5 年	17,745.00	14,196.00	80.00
5 年以上	157,199.62	157,199.62	100.00
小 计	47,634,865.86	255,063.36	0.54



4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数			7,101,913.97	7,101,913.97
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		255,063.36		255,063.36
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数		255,063.36	7,101,913.97	7,356,977.33
期末坏账准备计 提比例(%)		0.54	100.00	13.44

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	期末坏账准备
深圳市田面实业 股份有限公司	保证金	10,000,000.00	1 年以 内	18.27	
重庆国际信托股 份有限公司	押金	10,000,000.00	1 年以 内	18.27	
丁蜀还	保证金	5,356,117.49	2-3 年	9.79	
陈浩伟	押金	4,715,075.38	1 年以 内	8.61	
王锦秀	保证金	3,634,913.69	半年以 上	6.64	
小 计		33,706,106.56		61.58	

5. 存货

(1) 明细情况



项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	17,315,175,413.27		17,315,175,413.27	180,632.85		180,632.85
库存商品	94,097.00		94,097.00			
开发产品	1,000,420,260.59		1,000,420,260.59	1,684,333,400.94		1,684,333,400.94
周转材料				13,196.60		13,196.60
合 计	18,315,689,770.86		18,315,689,770.86	1,684,527,230.39		1,684,527,230.39

(2) 开发成本明细

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
深圳文创园城市更新项目	2025-12	2029-12	8,482,000,000.00	2,176,983,233.24
兄弟高登城市更新项目	2024-11	2028-11	4,050,000,000.00	888,395,253.67
金地环湾城项目	2022-9-21	2028-7-25	22,871,079,209.00	14,249,796,926.36
小 计			35,403,079,209.00	17,315,175,413.27

(3) 开发产品明细

项 目	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
福投控大厦	2023年9月	1,684,333,400.94	51,815,423.50	735,728,563.85	1,000,420,260.59

(4) 存货跌价准备

1) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发产品	相关开发产品估计售价减去产品成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		
库存商品	相关库存商品估计售价减去产品成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值		
开发成本	相关开发产品估计售价减去至完工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确定可变现净值		

(3) 借款费用资本化情况

项 目	期末余额中含有的借款费用资本化金额	资本化金额的计算标准和依据
金地环湾城项目	670,493,271.82	按照借款利率和满足资本化时点确认资本化金额



项 目	期末余额中含有的 借款费用资本化金额	资本化金额的计算标准和依据
福投控大厦	8,956,439.20	按照借款利率和满足资本化时点确认资本化金额
小 计	679,449,711.02	

6. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣 增值税额	629,281,181.89		629,281,181.89	373,886,230.04		373,886,230.04
预缴土 地增值 税	165,584,590.52		165,584,590.52			
预交税 金	15,008,653.04		15,008,653.04	2,470,767.74		2,470,767.74
待认证 进项税				177,428.61		177,428.61
大额存 单	66,023,715.08		66,023,715.08			
合同履 约成本	6,095,541.43		6,095,541.43			
合 计	881,993,681.96		881,993,681.96	376,534,426.39		376,534,426.39

7. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、 合营企业 投资	8,442,873.53	500,000.00	7,942,873.53	6,877,498.83	500,000.00	6,377,498.83
合 计	8,442,873.53	500,000.00	7,942,873.53	6,877,498.83	500,000.00	6,377,498.83

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动



	账面价值	减值准备	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
合营企业						
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	6,377,498.83				1,976,367.74	
广东三星企业(集团)股份有限公司		500,000.00				
合计	6,377,498.83	500,000.00			1,976,367.74	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
深圳市福田安城投资运营有限责任公司		410,993.04			7,942,873.53	
广东三星企业(集团)股份有限公司						500,000.00
合计		410,993.04			7,942,873.53	500,000.00

注：广东三星企业(集团)股份有限公司，为原改制企业，已注销，历史遗留问题，投资总成本为 500,000.00 元，截止 2024 年 12 月 31 日全额计提减值准备

8. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
深圳市福田创新资本创业投资有限公司	8,640,000.00				
深圳南方知识产权运营中心有限公司	2,800,000.00				
深圳市福科产业运营管理有限公司	37,500,000.00				
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	600,000,000.00				



项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
深圳市汇芯通信技术有限公司	32,000,000.00				
深圳市创新投资集团有限公司	209,893,400.00				
深圳国家金融科技测评中心有限公司	8,000,000.00				
太平医疗健康产业私募股权投资基金	366,309,280.14	282,980,000.00			
深投控深港科创私募股权投资基金	90,000,000.00				
平安银行	30,209,677.02			7,431,773.58	
深圳市农产品集团股份有限公司	59,394,600.00			4,957,200.00	
金地（集团）股份有限公司	1,533,750,462.44			7,035,552.58	
合 计	2,978,497,419.60	282,980,000.00		19,424,526.16	

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
深圳市福田创新资本创业投资有限公司	8,640,000.00		
深圳南方知识产权运营中心有限公司	2,800,000.00		
深圳市福科产业运营管理有限公司	37,500,000.00		
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	600,000,000.00		
深圳市汇芯通信技术有限公司	32,000,000.00		
深圳市创新投资集团有限公司	209,893,400.00	16,477,952.00	
深圳国家金融科技测评中心有限公司	8,000,000.00		
太平医疗健康产业私募股权投资基金	649,289,280.14	6,370,259.02	
深投控深港科创私募股权投资基金	90,000,000.00		
平安银行	37,641,450.60	3,104,615.36	37,513,750.60



项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
深圳市农产品集团股份有限公司	64,351,800.00	1,009,800.00	10,261,800.00
金地（集团）股份有限公司	1,540,786,015.02	6,930,019.29	1,019,657,800.34
合 计	3,280,901,945.76	33,892,645.67	1,067,433,350.94

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
期初数	8,250,089,100.02	1,040,100.00	8,251,129,200.02
本期变动			
加：外购			
其他资产转入	19,601,289.97		19,601,289.97
减：处置			
公允价值变动	130,538,934.01		130,538,934.01
期末数	8,400,229,324.00	1,040,100.00	8,401,269,424.00

(2) 本期转换为投资性房地产并采用公允价值模式计量的投资性房地产情况

项 目	转换前核算科目	账面价值	转换对本期损益的影响金额	转换对本期其他综合收益的影响金额	转换理由、审批程序
彩福大厦第4层	其他非流动资产			18,071,625.00	拆迁待置换资产转出
景福大厦裙楼1C-3C	其他非流动资产	19,601,289.97		98,847,682.52	
小 计		19,601,289.97		116,919,307.52	

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
金地工业区厂房143栋	73,127,200.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
金地工业区厂房 146 栋第二层	11,475,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
红岗花园 1 栋 613-618 号房、1 栋 712-722 号房共 17 套房产	23,698,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
金地花园 304 栋第 4 层 401-405 共 5 间宿舍	10,780,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
必好花园 1 栋 506 号	6,864,000.00	历史遗留的问题，企业改制前直接划拨的房产
小 计	125,944,200.00	

10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合 计
账面原值					
期初数	76,692,246.03	3,988,654.45	19,614,528.51	10,782,199.23	111,077,628.22
本期增加金额	461,162.58	681,669.88	20,782,827.45	2,727,752.28	24,653,412.19
1) 购置	461,162.58	15,745.88	1,991,250.67	1,374,483.62	3,842,642.75
2) 在建工程转入			18,791,576.78		18,791,576.78
3) 企业合并增加		665,924.00		1,353,268.66	2,019,192.66
本期减少金额	53,154,410.66	179,800.21		2,911,114.22	56,245,325.09
1) 处置或报废					
2) 企业合并减少	53,154,410.66	179,800.21		2,911,114.22	56,245,325.09
期末数	23,998,997.95	4,490,524.12	40,397,355.96	10,598,837.29	79,485,715.32
累计折旧					
期初数	35,456,355.09	2,537,187.68	187,243.82	8,935,510.38	47,116,296.97
本期增加金额	1,803,808.46	904,588.47	1,503,494.00	2,131,730.46	6,343,621.39
1) 计提	1,803,808.46	271,960.67	1,503,494.00	1,288,690.39	4,867,953.52
2) 企业合并增加		632,627.80		843,040.07	1,475,667.87
本期减少金额	15,485,651.61	170,810.20		2,476,700.50	18,133,162.31
1) 处置或报废					
2) 企业合并减少	15,485,651.61	170,810.20		2,476,700.50	18,133,162.31
期末数	21,774,511.94	3,270,965.95	1,690,737.82	8,590,540.34	35,326,756.05
减值准备					



项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合 计
期初数					
本期增加金额					
1) 计提					
本期减少金额					
1) 处置或报废					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	2,224,486.01	1,219,558.17	38,706,618.14	2,008,296.95	44,158,959.27
期初账面价值	41,235,890.94	1,451,466.77	19,427,284.69	1,846,688.85	63,961,331.25

11. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华富村老 旧住宅区 改造项目	4,841,233,635.01		4,841,233,635.01	5,111,513,087.72		5,111,513,087.72
福田区河 湾北片区 改造项目	6,375,529,125.26		6,375,529,125.26	4,544,656,748.16		4,544,656,748.16
金地环湾 城项目	3,522,668,186.06		3,522,668,186.06			
福田区沙 头街道文 化创意园 城市更新 单元项目				1,000,440,099.76		1,000,440,099.76
深圳市应 急保障中 心工程	110,213,043.69		110,213,043.69	98,989,699.34		98,989,699.34
其他工程	35,474,061.19		35,474,061.19	49,614,833.95		49,614,833.95
合 计	14,885,118,051.21		14,885,118,051.21	10,805,214,468.93		10,805,214,468.93

2) 重要在建工程项目本期变动情况



工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	其他增加	转入 固定资产	其他减少	期末数
华富村老旧住宅区改造项目	1,215,033.00	5,111,513,087.72	900,463,528.65			1,170,742,981.36	4,841,233,635.01
福田区河湾北片区改造项目	1,262,100.00	4,544,656,748.16	1,830,872,377.10				6,375,529,125.26
金地环湾城项目	565,392.08		660,800,732.94	2,861,867,453.12			3,322,668,186.06
福田区沙头街道文化创意园城市更新单元项目	848,184.00	1,000,440,099.76				1,000,440,099.76	
深圳市应急保障中心工程	11,132.63	98,989,699.34	11,250,413.17			27,068.82	110,213,043.69
小 计	3,901,841.71	10,755,599,634.98	3,403,387,061.86	2,861,867,453.12		2,171,210,149.94	14,849,643,990.02

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进 度 (%)	利息资本化累计 金额	本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
华富村老旧住宅区改造项目	49.53	49.53	448,019,281.61	92,942,491.47	3.78	自有资金、 债券资金
福田区河湾北片区改造项目	50.52	50.52	142,973,784.78	57,461,198.36	2.73	自有资金、 债券资金
金地环湾城项目	53.35	53.35	165,751,507.18	69,911,222.11	5.29	自有资金 银行借款
福田区沙头街道文化创意园城市更新单元项目	25.67	25.68				自有资金
深圳市应急保障中心工程	99.00	99.00				自有资金
小 计			756,744,573.57	220,314,911.94		

12. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	586,375,354.46	586,375,354.46
1) 租入	586,375,354.46	586,375,354.46
本期减少金额		
1) 处置		



项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数	586,375,354.46	586,375,354.46
累计折旧		
期初数		
本期增加金额	44,409,749.91	44,409,749.91
1) 计提	44,409,749.91	44,409,749.91
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	44,409,749.91	44,409,749.91
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	541,965,604.55	541,965,604.55
期初账面价值		

13. 无形资产

项 目	软件使用权	合 计
账面原值		
期初数	1,915,357.53	1,915,357.53
本期增加金额	15,745,148.01	15,745,148.01
1) 购置	15,745,148.01	15,745,148.01
2) 内部研发		
3) 企业合并增加		
本期减少金额		
1) 处置		



项 目	软件使用权	合 计
期末数	17,660,505.54	17,660,505.54
累计摊销		
期初数	1,481,276.87	1,481,276.87
本期增加金额	240,035.83	240,035.83
1) 计提	240,035.83	240,035.83
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	1,721,312.70	1,721,312.70
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	15,939,192.84	15,939,192.84
期初账面价值	434,080.66	434,080.66

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
系统摊销费	307,117.23		307,117.23		
装修改造工程费	2,628,908.61	32,191,781.75	2,124,405.89	1,273,714.22	31,422,570.25
物业费用	1,074,676.38		1,074,676.38		
合 计	4,010,702.22	32,191,781.75	3,506,199.50	1,273,714.22	31,422,570.25

15. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



	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
资产减值准备	26,544,855.12	6,636,213.78	23,654,911.02	5,913,727.75
长期股权投资减值准备	500,000.00	125,000.00	500,000.00	125,000.00
可抵扣亏损	4,150,968.00	1,037,742.00		
预收房款	702,751,799.96	175,687,949.99		
租赁负债	552,415,634.16	138,103,908.54		
合计	1,286,363,257.24	321,590,814.31	24,154,911.02	6,038,727.75

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	1,067,433,350.92	266,858,337.73	1,048,008,824.78	262,002,206.20
投资性房地产(评估增值)	973,370,874.42	243,342,718.61	824,899,136.15	206,224,784.05
权益法核算被投资单位收益			1,377,498.83	344,374.71
使用权资产	541,965,604.55	135,491,401.14		
合计	2,582,769,829.89	645,692,457.48	1,874,285,459.76	468,571,364.96

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	135,491,401.14	186,099,413.17		6,038,727.75
递延所得税负债	135,491,401.14	510,201,056.34		468,571,364.96

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,503,866.48	4,433,608.33
可抵扣亏损	341,560,032.58	394,697,573.31
合计	344,063,899.06	399,131,181.64

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注



年 份	期末数	期初数	备注
2024 年		15,370,698.29	
2025 年	22,279,406.01	24,839,241.76	
2026 年	49,453,060.81	52,111,753.49	
2027 年	124,401,973.39	128,308,716.19	
2028 年	49,477,093.17	174,067,163.58	
2029 年	95,948,499.20		
合 计	341,560,032.58	394,697,573.31	

16. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款	163,135,932.11		163,135,932.11	143,757,341.33		143,757,341.33
景福大厦更新项目				19,601,289.97		19,601,289.97
金地厂房更新项目	29,804,486.75		29,804,486.75	29,804,486.75		29,804,486.75
金地集团（预付股权收购款项）				264,656,000.00		264,656,000.00
合 计	192,940,418.86		192,940,418.86	457,819,118.05		457,819,118.05

17. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	36,531,622.92	36,531,622.92	法律冻结、保证金	法律冻结、保证金
存货	2,792,111,685.00	2,792,111,685.00	抵押	抵押借款
投资性房地产	936,836,000.00	936,836,000.00	抵押	抵押借款
合 计	3,765,479,307.92	3,765,479,307.92		

2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
-----	--------	--------	------	------



项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	7,611,305.95	7,611,305.95	冻结	法院冻结资金
投资性房地产	938,575,300.00	938,575,300.00	抵押	抵押借款
合 计	946,186,605.95	946,186,605.95		

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	6,230,046,014.12	800,458,333.33
合 计	6,230,046,014.12	800,458,333.33

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	2,127,257,768.76	1,476,720,321.23
应付货款	11,835,830.10	25,758,899.33
合 计	2,139,093,598.86	1,502,479,220.56

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
华润（深圳）有限公司	1,342,775,409.90	业务未完结
小 计	1,342,775,409.90	

20. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收账款	18,701,908.90	714,451.71
合 计	18,701,908.90	714,451.71

21. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



项 目	期末数	期初数
预收售房款	5,921,559,695.09	1,377,438,677.60
预收服务费	115,400.00	5,768,935.08
合 计	5,921,675,095.09	1,383,207,612.68

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
金地项目预收房款	2,673,338,713.76	未满足收入确认条件
小 计	2,673,338,713.76	

(3) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
金地项目预收房款	2,673,338,713.76	企业合并
小 计	2,673,338,713.76	

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	其中：企业合并增加	本期减少	其中：企业合并减少	期末数
短期薪酬	25,153,721.89	139,003,810.70	13,830,874.00	141,912,316.86	2,956,184.66	22,245,215.73
离职后福利—设定提存计划	499,762.32	15,085,679.38	-183,991.18	15,290,547.38	527,145.18	294,894.32
辞退福利		1,891,488.54		1,891,488.54		
1 年内到期的其他福利						
合 计	25,653,484.21	155,980,978.62	13,646,882.82	159,094,352.78	3,483,329.84	22,540,110.05

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	其中：企业合并增加	本期减少	其中：企业合并减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	20,804,139.00	118,247,496.22	14,074,486.84	120,027,855.86	1,895,853.54	19,023,779.36
职工福利费		5,815,882.29		5,754,433.29	145,548.00	61,449.00
社会保险费		3,504,249.90		3,504,249.90	29,077.78	0.00
其中：医疗保险费		2,957,637.00		2,957,637.00	17,525.35	0.00



项 目	期初数	本期增加	其中：企业合并增加	本期减少	其中：企业合并减少	期末数
工伤保险费		212,308.75		212,308.75	4,951.37	0.00
生育保险费		334,304.15		334,304.15	6,601.06	0.00
住房公积金		8,530,158.86	-243,612.84	8,516,502.86	76,230.00	13,656.00
工会经费和职工教育经费	4,349,582.89	2,906,023.43		4,109,274.95	809,475.34	3,146,331.37
小 计	25,153,721.89	139,003,810.70	13,830,874.00	141,912,316.86	2,956,184.66	22,245,215.73

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	其中：企业合并增加	本期减少	其中：企业合并减少	期末数
基本养老保险		9,761,118.68	-183,991.18	9,732,168.28	93,716.01	28,950.40
失业保险费		495,444.49		495,444.49	845.76	0.00
企业年金缴费	499,762.32	4,829,116.21		5,062,934.61	432,583.41	265,943.92
小 计	499,762.32	15,085,679.38	-183,991.18	15,290,547.38	527,145.18	294,894.32

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	11,457,759.76	7,908,355.21
企业所得税	130,970,715.69	89,076,163.43
契税	84,384,811.32	
代扣代缴个人所得税	370,988.54	510,819.08
城市维护建设税	402,622.55	724,877.20
房产税	826,482.33	
土地使用税	108,166.30	
教育费附加	287,697.99	517,826.22
其他	1,571,629.22	1,064,649.72
合 计	230,380,873.70	99,802,690.86

24. 其他应付款

(1) 明细情况



项 目	期末数	期初数
应付利息	3,552,500.00	2,655,800.00
应付股利	6,800,000.00	6,800,000.00
其他应付款	2,138,754,907.37	558,862,870.04
合 计	2,149,107,407.37	568,318,670.04

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
已到期关联方借款利息	3,552,500.00	2,655,800.00
小 计	3,552,500.00	2,655,800.00

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	6,800,000.00	6,800,000.00
小 计	6,800,000.00	6,800,000.00

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货币补偿款	1,227,006,179.70	
补提地价款	92,971,879.14	92,971,879.14
押金保证金	790,100,348.56	37,487,037.05
应付暂收款	23,548,766.24	19,278,705.05
拆借款		400,000,000.00
其他	5,127,733.73	9,125,248.80
小 计	2,138,754,907.37	558,862,870.04

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
金地（集团）股份有限公司	592,454,954.49	未到付款期限
翁意君	555,170,000.00	未到付款期限
小 计	1,147,624,954.49	

25. 一年内到期的非流动负债



项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,114,294,935.67	329,589,221.81
一年内到期的应付债券	51,269,444.16	12,677,777.65
一年内到期的长期应付款	89,538,016.56	57,199,210.06
一年内到期的租赁负债	33,529,118.34	
合 计	2,288,631,514.73	399,466,209.52

26. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	531,642,694.14	104,540,325.27
合 计	531,642,694.14	104,540,325.27

27. 长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	2,801,945,844.93	697,726,976.15
抵押借款	1,592,233,770.85	645,000,000.00
合 计	4,394,179,615.78	1,342,726,976.15

28. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
22 福控 01	999,838,709.80	999,555,690.88
24 福控 01	999,336,373.18	
境外债券（股份代号：84573）	2,993,342,917.94	
合 计	4,992,518,000.92	999,555,690.88

(2) 应付债券增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
22 福控 01	100.00	2.80%	2022-7-27	3+2 年	1,000,000,000.00	否
24 福控 01	100.00	2.50%	2024-3-1	3+2 年	1,000,000,000.00	否



境外债券 (股份代 84573)	100.00	2.70%	2024-10-18	3 年	3,000,000,000.00	否
小 计					5,000,000,000.00	

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息
22 福控 01	999,555,690.88		26,211,111.02
24 福控 01		999,081,132.08	21,249,999.94
境外债券(股份代号: 84573)		2,992,856,438.88	16,875,000.00
小 计	999,555,690.88	3,991,937,570.96	64,336,110.96

(续上表)

债券名称	溢折价 摊销	本期偿还	重分类至一年内 到期的应付利息	期末数
22 福控 01	15,216,352.12	28,000,000.00	13,144,444.22	999,838,709.80
24 福控 01	255,241.10		21,249,999.94	999,336,373.18
境外债券(股份 代 84573)	486,479.06		16,875,000.00	2,993,342,917.94
小 计	15,958,072.28	28,000,000.00	51,269,444.16	4,992,518,000.92

29. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	614,241,824.27	
减: 未确认融资费用	95,355,308.45	
合 计	518,886,515.82	

30. 长期应付款

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成 原因
华富村棚改专 项债券资金	2,240,000,000.00			2,240,000,000.00	政府 拨付
华富村深圳市 政府保障性租 赁住房专项债 券	443,907,000.00	287,000,000.00		730,907,000.00	政府 拨付
南华村棚改专 项债券资金	970,000,000.00	873,000,000.00		1,843,000,000.00	政府 拨付



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
南华村深圳市政府保障性租赁住房专项债券	370,000,000.00	391,000,000.00	65,000,000.00	696,000,000.00	政府拨付
小 计	4,023,907,000.00	1,551,000,000.00	65,000,000.00	5,509,907,000.00	

31. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	335,674,000.00	1,918,700.00	138,861,176.80	198,731,523.20	与资产相关
其他	35,697.36	9,590.68	23,655.68	21,632.36	与收益相关
合 计	335,709,697.36	1,928,290.68	138,884,832.48	198,753,155.56	

32. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
深业置地有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
深圳赛格股份有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
合 计	18,000,000.00	18,000,000.00

33. 实收资本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市福田区国有资产监督管理局	4,026,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	4,026,000,000.00

(2) 其他说明

深圳市福田区国有资产监督管理局《福田区国资局关于福田投控公司以资本公积转增注册资本再减资 10.0 亿元的批复》（福国资局（2024）91 号）同意公司以资本公积转增注册资本 10.00 亿元，再从注册资本减少 10.00 亿元上缴至福田区财政局。



34. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	8,133,604,606.84	900,000,000.00	1,130,945,412.95	7,902,659,193.89
其他资本公积	257,061,551.44			257,061,551.44
合 计	8,390,666,158.28	900,000,000.00	1,130,945,412.95	8,159,720,745.33

(2) 其他说明

1) 深圳市福田区国有资产监督管理局《福田区国资局关于福田投控公司以资本公积转增注册资本再减资 10.0 亿元的批复》（福国资局（2024）91 号）同意公司以资本公积转增注册资本 10.00 亿元，再从注册资本减少 10.00 亿元上缴至福田区财政局

2) 根据深圳市福田区国有资产监督管理局《福田区国资局关于福田投控公司增加财政注资的通知》（福国资局（2024）14 号）及（福国资局（2024）104 号），向公司增资 9.00 亿元以增加资本公积，于 2024 年汇入公司账户。

3) 公司于 2024 年 9 月 11 日第一届董事会 2024 年度第十一次会议通过《关于福体公司股权无偿划转至福体文旅城服公司的议案》，会议同意公司将所持有的福体公司 100% 股权无偿划转给福田文旅城服公司，并签订《股权无偿划转协议》，将福三处政府物业的资产权益随福体公司股权一并无偿划转至福田文旅城服公司，同时公司与区物业管理中心、福田文旅城服公司、福体公司四方签署《资产权益主体变更协议》，该事项减少资本公积 130,945,412.95 元，减少长期股权投资 68,000,000.00 元。

35. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额				减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司		



项 目	期初数	本期发生额				减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额					
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
不能重分类进损益的其他综合收益	797,818,559.71	19,424,526.16		4,856,131.53	14,568,394.63		812,386,954.34
其中：其他权益工具投资公允价值变动	797,818,559.71	19,424,526.16		4,856,131.53	14,568,394.63		812,386,954.34
将重分类进损益的其他综合收益		155,892,410.03		38,973,102.51	116,919,307.52		116,919,307.52
其他资产转投资性房地产并采用公允价值计量		155,892,410.03		38,973,102.51	116,919,307.52		116,919,307.52
其他综合收益合计	797,818,559.71	175,316,936.19		43,829,234.04	131,487,702.15		929,306,261.86

36. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	209,544,494.76	569,089.04		210,113,583.80
任意盈余公积	104,724,587.49			104,724,587.49



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合 计	314,269,082.25	569,089.04		314,838,171.29

(2) 其他说明

根据《公司法》公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

37. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	2,162,797,951.91	1,974,548,780.47
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,162,797,951.91	1,974,548,780.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	299,250,983.40	260,838,372.45
减：提取法定盈余公积	569,089.04	267,025.53
应付普通股股利	78,251,511.74	72,322,175.48
期末未分配利润	2,383,228,334.53	2,162,797,951.91

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,563,026,481.90	2,024,627,999.98	1,913,749,840.82	1,483,223,496.17
其他业务收入	20,648,669.14	6,978,246.62	14,785,087.26	12,003,781.84
合 计	2,583,675,151.04	2,031,606,246.60	1,928,534,928.08	1,495,227,278.01
其中：与客户之间的合同产生的收入	2,324,596,913.25	1,932,310,059.41	1,815,000,567.44	1,461,505,279.99

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
项目运营	1,009,982.03	2,146,329.49	231,359.62	641,962.53



项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
场馆运营	46,707,797.31	29,475,881.83	47,210,883.78	28,796,122.35
物业管理	30,158,444.40	17,621,967.91	13,791,327.01	13,384,832.01
房地产销售	2,246,720,689.51	1,883,065,880.18	1,753,766,997.03	1,418,682,363.10
小 计	2,324,596,913.25	1,932,310,059.41	1,815,000,567.44	1,461,505,279.99

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	2,324,596,913.25	1,932,310,059.41	1,815,000,567.44	1,461,505,279.99
小 计	2,324,596,913.25	1,932,310,059.41	1,815,000,567.44	1,461,505,279.99

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	2,294,438,468.85	1,800,977,880.81
在某一时段内确认收入	30,158,444.40	14,022,686.63
小 计	2,324,596,913.25	1,815,000,567.44

(3) 履约义务的相关信息

项 目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺的转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
销售商品	商品交付时	合同签订后,收取合同价款	商品房	是	无	保证类质量保证
提供服务	服务提供时	一般服务完成时按合同约定收取	物业管理、项目运营等	是	无	无
提供服务	服务提供时	一般预收	场馆运营	是	无	无

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 1,383,207,612.68 元。

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
房产税	43,368,466.57	17,225,505.11



项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	473,026.40	747,608.66
教育费附加	337,929.48	533,454.82
印花税	5,075,043.52	1,068,250.89
土地使用税	799,964.12	619,051.82
车船税	1,470.00	660.00
土地增值税	525,163.32	
其他	60,054.94	59,080.70
合 计	50,641,118.35	20,253,612.00

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,454,579.11	
广告宣传费	2,853,350.10	
包装费	183,603.63	
销售服务费	312,205.45	
中介机构费	41,981.13	
其他	51,584.32	
合 计	5,897,303.74	

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
人员费用	44,718,353.86	42,846,949.94
中介机构费	7,008,965.40	9,047,487.68
业务培训费	1,052,513.05	900,397.26
折旧与摊销	1,585,760.47	1,128,904.41
办公费	542,693.01	683,614.40
软件维护费	685,150.44	1,589,911.89
其他	3,646,199.07	3,195,124.58



项 目	本期数	上年同期数
专项费用		137,123.00
合 计	59,239,635.30	59,529,513.16

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	207,288,493.35	82,409,327.31
减：利息收入	15,521,280.99	7,977,051.72
汇兑损益	-190.38	-134.95
银行手续费	455,001.35	227,779.21
合 计	192,222,023.33	74,659,919.85

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	138,861,176.80		138,861,176.80
与收益相关的政府补助	23,655.68	7,424.80	23,655.68
代扣个人所得税手续费返还	382,898.60		
增值税加计抵减	-95,890.58	104,719.96	
其他		3,390.58	
合 计	139,171,840.50	115,535.34	138,884,832.48

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	1,976,367.74	1,377,498.83
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	33,892,645.67	77,792,160.43
合 计	35,869,013.41	79,169,659.26

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------



项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	-25,353,476.02	2,242,380.41
合 计	-25,353,476.02	2,242,380.41

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-960,202.25	-150,479.30
合 计	-960,202.25	-150,479.30

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益		477,274.56	
合 计		477,274.56	

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
拆迁补偿款	15,140,717.98	22,721,944.03	15,140,717.98
担保费		2,812,710.79	
罚款押金	347,297.03	400.00	347,297.03
其他	6,292.00	178,427.67	6,292.00
合 计	15,494,307.01	25,713,482.49	15,494,307.01

12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
扶贫专项支出	892,238.82	995,848.86	892,238.82
罚款支出	274,089.00		274,089.00
其他	25,217.07		25,217.07
非流动资产报废		51,933.54	



项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
合 计	1,191,544.89	1,047,782.40	1,191,544.89

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	222,524,081.20	89,558,307.89
递延所得税费用	-115,729,270.44	36,103,340.86
合 计	106,794,810.76	125,661,648.75

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	407,098,761.48	385,384,675.42
按母公司适用税率计算的所得税费用	101,774,690.37	96,346,168.94
子公司适用不同税率的影响	-2,933.32	
调整以前期间所得税的影响	1,805,947.09	-474,189.85
非应税收入的影响	-20,514,726.71	-19,448,040.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	86,177.93	155,333.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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	23,645,655.40	49,021,017.60
上期确认的所得税资产本期冲回		61,358.28
所得税费用	106,794,810.76	125,661,648.75

17. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)35之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 取得投资收益收到的现金



项 目	本期数	上年同期数
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	33,956,372.69	77,728,433.41
合 计	33,956,372.69	77,728,433.41

(2) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
购买固定资产	3,842,642.75	1,205,328.35
购买无形资产	15,745,148.01	142,134.76
城市更新及旧改项目投入	3,443,114,665.62	3,616,674,910.09
其他长期资产	32,191,781.75	310,617.68
合 计	3,494,894,238.13	3,618,332,990.88

(3) 投资支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
其他权益工具投资	282,980,000.00	367,453,473.38
预付股权款		264,656,000.00
合 计	282,980,000.00	632,109,473.38

(4) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,501,710,048.91	
其中：深圳市金地新沙房地产开发有限公司	1,501,710,048.91	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,178,090,432.90	
其中：深圳市金地新沙房地产开发有限公司	1,178,090,432.90	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
取得子公司支付的现金净额	323,619,616.01	

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	15,521,280.99	7,977,051.72
政府补助	1,928,290.68	11,014,000.00
押金保证金	20,315,048.42	17,190,178.51



项 目	本期数	上年同期数
拆迁补偿款	15,494,307.01	25,713,482.49
受限资金收回	7,611,305.95	
其他	6,408,018.44	24,945,505.37
合 计	67,278,251.49	86,840,218.09

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
经营付现成本	43,404,131.79	58,072,166.72
押金保证金	21,557,507.41	12,565,332.69
受限资金支出	23,053,141.39	
其他	18,280,741.02	10,847,018.27
合 计	106,295,521.61	81,484,517.68

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到代建项目款项	18,900,000.00	86,180,213.08
证券户利息收入	281.84	4,473.24
收到与旧改项目相关的款项		1,722,093,000.00
合 计	18,900,281.84	1,808,277,686.32

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付代建项目款项	70,768,290.61	34,373,334.72
购买大额存单	66,023,715.08	
合 计	136,792,005.69	34,373,334.72

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到旧改项目专项拨款	1,551,000,000.00	593,907,000.00
收到关联方往来款	1,202,712,264.15	400,000,000.00
其他	5,041,041.66	
合 计	2,758,753,305.81	993,907,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金



项 目	本期数	上年同期数
退回旧改项目专项拨款	1,065,000,000.00	
关联方往来款	1,600,000,000.00	
外部借款	4,758,088,954.39	
租赁负债	50,623,628.76	
受限资金支出	13,478,481.53	
其他	2,702,868.92	
合 计	7,489,893,933.60	

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	300,303,950.72	259,723,026.67
加：资产减值准备		
信用减值准备	960,202.25	150,479.30
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,277,703.43	3,734,479.90
无形资产摊销	240,035.83	83,702.91
长期待摊费用摊销	3,506,199.50	1,957,709.18
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）		-477,274.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		51,933.54
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	25,353,476.02	-2,242,380.41
财务费用（收益以“-”号填列）	207,288,493.35	82,409,327.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-35,869,013.41	-79,169,659.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-180,060,685.42	819,337.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	41,629,691.38	-482,214,745.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,098,766,475.55	-596,134,299.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-389,213,391.14	324,115,279.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,832,052,168.95	1,452,736,978.83



补充资料	本期数	上年同期数
其他	-136,956,541.80	282,006,411.17
经营活动产生的现金流量净额	-380,254,185.89	1,247,550,307.66
(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		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,519,138,214.71	2,924,986,522.47
减: 现金的期初余额	2,924,986,522.47	1,819,002,603.93
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,594,151,692.24	1,105,983,918.54

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	4,519,138,214.71	2,924,986,522.47
其中: 库存现金	203.27	1,995.92
可随时用于支付的银行存款	4,518,342,951.04	2,924,984,372.59
可随时用于支付的其他货币资金	795,060.40	153.96
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	4,519,138,214.71	2,924,986,522.47
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
银行存款	28,019,679.14		诉讼冻结
其他货币资	8,511,943.78	7,611,305.95	保函保证金
小 计	36,531,622.92	7,611,305.95	



5. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	800,458,333.33	8,232,422,041.18	186,840,931.89	2,989,675,292.28		6,230,046,014.12
长期借款（含 一年内到期的 长期借款）	1,672,316,197.96	2,402,396,142.00	3,973,278,069.81	1,539,515,858.32		6,508,474,551.45
应付债券（含 一年内到期的 应付债券）	1,012,233,468.53	3,991,600,000.00	67,953,976.55	28,000,000.00		5,043,787,445.08
租赁负债（含 一年内到期的 租赁负债）			616,703,908.64	47,758,140.34	16,530,134.14	552,415,634.16
长期应付款 （含一年内到 期的长期应付 款）	4,081,106,210.06	1,551,000,000.00	89,538,016.56	65,000,000.00	57,199,210.06	5,599,445,016.56
小 计	7,566,114,209.88	16,177,418,183.18	4,934,314,903.45	4,669,949,290.94	73,729,344.20	23,934,168,661.37

(四) 其他

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	215.98	7.1884	1,552.55
港币	8,453.09	0.92604	7,827.90
小 计			9,380.45

2. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)12之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十一)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	349,306.27	



低价值资产租赁费用（短期租赁除外）		
合 计	349,306.27	

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	13,798,420.05	
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
转租使用权资产取得的收入	8,784,978.43	
与租赁相关的总现金流出	50,623,628.76	
售后租回交易产生的相关损益		

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

1) 经营租赁

① 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	259,078,237.79	113,534,360.64
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		

② 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	8,401,269,424.00	8,251,129,200.02
小 计	8,401,269,424.00	8,251,129,200.02

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	149,859,544.56	98,802,481.96
1-2 年	569,161,621.14	64,523,602.18
2-3 年	122,455,492.50	54,808,312.32
3 年以上	704,913,370.77	224,840,070.07
合 计	1,546,390,028.97	442,974,466.53

六、在其他主体中的权益



(一) 企业集团的构成

1. 公司将深圳市福田福安有限公司、深圳市福田福华建设开发有限公司等 15 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市福田福安有限公司	200,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		设立
深圳市福嘉建设开发有限公司	200,000,000.00	深圳市	房地产业		100.00	设立
深圳市福升建设开发有限公司	100,000,000.00	深圳市	房地产业		100.00	设立
深圳市金地新沙物业服务有限公司	1,000,000.00	深圳市	物业管理		100.00	设立
深圳市福田福华建设开发有限公司	500,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		设立
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	100,000,000.00	深圳市	商务服务业	100.00		设立
深圳市福兴智慧运营有限公司	3,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市福睿金地智慧服务有限公司	3,000,000.00	深圳市	房地产业		100.00	设立
深圳市福鹏科技产业园有限公司	91,422,917.00	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市福田益众有限公司	85,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市福田福河建设开发有限公司	500,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		设立
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	30,000,000.00	深圳市	商务服务业	40.00		设立
深圳新媒体广告产业园发展有限公司	10,000,000.00	深圳市	商务服务业	51.00		设立



子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	150,000,000.00	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市福芯产业运营管理有限公司	70,000,000.00	深圳市	商务服务业	100.00		设立

(二) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
深圳市金地新沙房地产开发有限公司 (以下简称金地新沙)	2024-1-1	1,303,746,684.94	51%	收购	2024-1-1
	2024-4-2	1,252,619,363.97	49%	收购	2024-4-2

(续上表)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量		
				经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	控制权转移	11,742,657.31	-4,911,625.47	3,147,803,879.75	-3,113,878,615.88	588,405,986.82

(2) 其他说明

金地(集团)股份有限公司(以下简称金地集团)和深圳市福田建设房地产开发(集团)股份有限公司(以下简称福田建设)拟将各自持有的金地新沙 51%和 49%股权全部转让给公司,同时,公司向金地新沙发放股东借款,用于偿还金地集团和福田建设的股东借款。

本次股权转让交易定价以评估结果为依据,国众联资产评估土地房地产估价有限公司对金地新沙整体净资产进行评估并出具《评估报告》(国众联评报字(2023)第 2-2250 号)。最终实际交易价格为 25.56 亿元。

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项 目	深圳市金地新沙房地产开发有限公司
-----	------------------



项 目	深圳市金地新沙房地产开发有限公司
合并成本	
现金	2,556,366,048.91
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	2,556,366,048.91
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,556,366,048.91
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

以 2023 年 9 月 30 日为评估基准日，经国众联资产评估土地房地产估价有限公司对深圳市金地新沙房地产开发有限公司整体净资产进行评估并出具《评估报告》（国众联评报字（2023）第 2-2250 号），并持续计算至 2024 年 1 月初以确认购买日深圳市金地新沙房地产开发有限公司的可辨认净资产、负债的公允价值。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 明细情况

项 目	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	15,891,473,915.95	13,311,193,206.53
货币资金	1,178,090,432.90	1,178,090,432.90
其他应收款	12,511,555.87	12,511,555.87
存货	14,438,612,091.90	11,858,331,382.48
其他流动资产	189,797,608.06	189,797,608.06
固定资产	543,524.79	543,524.79
递延所得税资产	66,530,957.64	66,530,957.64
预付款项	4,745,260.80	4,745,260.80
长期待摊费用	642,483.99	642,483.99
负债	13,335,107,867.04	13,335,107,867.04



项 目	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
应付款项	255,121,250.92	255,121,250.92
合同负债	2,673,338,713.76	2,673,338,713.76
应付职工薪酬	14,074,486.84	14,074,486.84
应交税费	54,885,214.42	54,885,214.42
其他应付款	6,338,866,495.86	6,338,866,495.86
其他流动负债	240,600,484.24	240,600,484.24
长期借款	3,758,221,221.00	3,758,221,221.00
净资产	2,556,366,048.91	-23,914,660.51
取得的净资产	2,556,366,048.91	-23,914,660.51

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

以 2023 年 9 月 30 日为评估基准日，经国众联资产评估土地房地产估价有限公司对深圳市金地新沙房地产开发有限公司整体净资产进行评估并出具《评估报告》（国众联评报字（2023）第 2-2250 号），并持续计算至 2024 年 1 月初以确认购买日深圳市金地新沙房地产开发有限公司的可辨认净资产、负债的公允价值。

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市福芯产业运营管理有限公司	由深圳市福兴智慧运营有限公司分立设立	2024-9-13	7000 万元	100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市福田体育发展有限公司	无偿划拨	2024-10-31	54,585,298.56	6,151,868.91

根据区委常委会会议纪要（福常纪〔2024〕27 号之一），公司将深圳市福田体育发展有限公司无偿划拨给深圳市福田文旅城服有限公司（以下简称福田文旅城服公司），其中，福田投控公司划出股权，同时减少长期股权投资和资本公积 6,800 万元。

(十一) 在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息



项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	7,942,873.53	6,377,498.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,983,889.78	1,369,976.79
其他综合收益		
综合收益总额	1,983,889.78	1,369,976.79

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与资产相关的政府补助	1,918,700.00
其中：计入递延收益	1,886,721.67
计入其他收益	31,978.33
与收益相关的政府补助	9,590.68
其中：计入其他收益	9,590.68
合 计	1,928,290.68

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入 营业外收入金 额
递延收益	335,674,000.00	1,918,700.00	138,861,176.80	
递延收益	35,697.36	9,590.68	23,655.68	
小 计	335,709,697.36	1,928,290.68	138,884,832.48	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减 资产金额	其他 变动	期末数	与资产/收益 相关
递延收益				198,731,523.20	与资产相关
递延收益				21,632.36	与收益相关
小 计				198,753,155.56	



(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	138,884,832.48	7,424.80
合 计	138,884,832.48	7,424.80

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下:

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,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变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时,公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例;
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、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公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时,公司将该金融资产界定为已发生违约,其标准与已发生信用减值的定义一致:



- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

（二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	6,230,046,014.12	6,457,064,076.49	6,457,064,076.49		
应付账款	2,139,093,598.86	2,139,093,598.86	2,139,093,598.86		
其他应付款	2,149,107,407.37	2,149,107,407.37	2,149,107,407.37		
一年内到期的非流动负债	2,288,631,514.73	2,482,748,197.27	2,482,748,197.27		
长期借款	4,394,179,615.78	4,740,221,637.98		2,552,512,549.40	2,187,709,088.58
应付债券	4,992,518,000.92	5,346,000,000.00	1,134,000,000.00	4,212,000,000.00	
租赁负债	518,886,515.82	614,241,824.28		98,231,870.76	516,009,953.52
长期应付款	5,509,907,000.00	5,778,521,049.68			5,778,521,049.68
其他非流动负债	18,000,000.00	18,896,700.00		18,896,700.00	
小 计	28,240,369,667.60	29,725,894,491.93	14,362,013,279.99	6,881,641,120.16	8,482,240,091.78



(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	800,458,333.33	812,930,833.33	812,930,833.33		
应付账款	1,502,479,220.56	1,502,479,220.56	1,502,479,220.56		
其他应付款	568,318,670.04	568,318,670.04	568,318,670.04		
一年内到期的非流动负债	399,466,209.52	399,466,209.52	399,466,209.52		
长期借款	1,342,726,976.15	1,847,746,286.17		168,198,778.52	1,679,547,507.65
应付债券	999,555,690.88	1,028,000,000.00		1,028,000,000.00	
租赁负债					
长期应付款	4,023,907,000.00	4,081,106,210.06			4,081,106,210.06
其他非流动负债	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00
小 计	9,654,912,100.48	10,258,047,429.68	3,283,194,933.45	1,196,198,778.52	5,778,653,717.71

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2及五(一)4之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 51.01% (2023 年 12 月 31 日：92.25%) 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。



市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2024年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币6,491,128,550.78元（2023年12月31日：人民币1,790,302,634.67元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币26,478,908.91元（2023年12月31日：减少/增加人民币6,713,634.88元），净利润减少/增加人民币26,478,908.91元（2023年度：减少/增加人民币6,713,634.88元）。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)1之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
持续的公允价值计 量				
1. 其他权益工具 投资	1,642,779,265.62		1,638,122,680.14	3,280,901,945.76
2. 投资性房地产		8,401,269,424.00		8,401,269,424.00
(1) 出租用的土 地使用权		1,040,100.00		1,040,100.00
(2) 出租的建筑 物		8,400,229,324.00		8,400,229,324.00
持续以公允价值计	1,642,779,265.62	8,401,269,424.00	1,638,122,680.14	11,682,171,369.76



项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
量的资产总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的第一层次公允价值计量的交易性金融资产为在活跃市场上交易的股票、债券，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于持有的第二层次公允价值计量的投资性房地产，本公司采用市场法确定其公允价值，采用的重要参数包括房地产所在地市场上公开可获得的同类或类似房地产近期的单位面积售价。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

(五) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	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 (%)
深圳市福田区财政局	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。



3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	合营企业

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深业置地有限公司	子公司少数股东
深圳赛格股份有限公司	子公司少数股东
华视传媒集团有限公司	子公司少数股东
金地(集团)股份有限公司	公司持有其 7.79% 股权
深圳市福田产业投资服务有限公司	同一控制方子公司
深圳市福田引导基金投资有限公司	同一控制方子公司

(二) 关联交易情况

1. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	偿还金额	利息发生额	起始日	到期日	说明
拆入						
深圳赛格股份有限公司	9,000,000.00		448,350.00	2018-4-4	2023-4-4	借款期限 5 年，按照 4.9% 年化利率计息，已到期未偿还
深业置地有限公司	9,000,000.00		448,350.00	2018-4-4	2023-4-4	
深圳市福田产业投资服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	288,472.22	2024-10-12	2025-1-12	2024-11-12 偿还
	300,000,000.00	300,000,000.00	1,060,833.33	2024-10-22	2025-1-22	2024-11-29 偿还
	300,000,000.00	300,000,000.00	25,833.33	2024-12-9	2025-1-22	2024-12-10 偿还
深圳市福田引导基金投资有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	483,000.00	2023-12-28	2024-1-27	2024-1-25 偿还
	220,000,000.00	220,000,000.00	569,250.00	2023-12-29	2024-1-28	2024-1-25 偿还



关联方	拆借金额	偿还金额	利息发生额	起始日	到期日	说明
小 计	1,118,000,000.00	1,100,000,000.00	3,324,088.88			
拆出						
深圳市福田产业投资服务有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2,712,264.15	2024-4-1	2024-7-1	2024-5-31 偿还
小 计	500,000,000.00	500,000,000.00	2,712,264.15			

2. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
金地(集团)股份有限公司	深圳市金地新沙房地产开发有限公司(以下简称金地新沙) 51.00%股权收购	1,303,746,684.94	

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳赛格股份有限公司	474,735.36		474,735.36	
	华视传媒集团有限公司	769,957.92		769,957.92	
小 计		1,244,693.28		1,244,693.28	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付股利			
	深圳市福田区财政局		6,800,000.00
小 计			6,800,000.00
应付利息			
	深圳赛格股份有限公司	1,776,250.00	1,327,900.00
	深业置地有限公司	1,776,250.00	1,327,900.00
	深圳市福田引导基金投资有限公司		93,916.67
小 计		3,552,500.00	2,749,716.67
其他应付款			
	深圳市福田引导基金投资有限公司		400,000,000.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
	深圳赛格股份有限公司		5,874.85
小 计			400,005,874.85
其他非流动负债			
	深圳赛格股份有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
	深业置地有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
小 计		18,000,000.00	18,000,000.00

3. 其他

(1) 根据股权收购三方签订协议，如存在其他未披露的债权债务造成公司损失的，公司有权在应付金地(集团)股份有限公司(以下简称金地集团)及深圳市福田建设房地产开发(集团)股份有限公司(以下简称福田建设)的交易价款中进行扣减，交易价款不足以弥补公司及金地新沙损失的，公司还有权要求金地集团及福田建设进行赔偿。如未披露的债权债务超过本次交易价款的 3%以上(含本数)，公司有权要求金地集团及福田建设赔偿公司已支付的全部交易总价款 10%的违约金。

(2) 如因金地集团原因导致建设工期延长并造成过渡安置费增加的，增加部分由金地集团承担；如因公司原因造成开工日期延后但实际建设工期未超出承诺建设工期的，由此增加的过渡安置费，不由金地集团承担。如后续实际支付的环湾城项目成本超过环湾城项目的目标成本，金地集团不得以公司决定提前开工或者延迟开工导致实际开工日变化为由要求豁免承担目标成本差额的责任；因公司原因延迟开工导致过渡期间安置补助费增加的，由公司承担。

十一、承诺及或有事项

(一) 或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

1) 保证

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 2,868,989,527.49 元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。



十二、资产负债表日后事项

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2024年3月22日,公司第一届董事会2024年度第四次会议审议并通过了《关于申请注册发行公司债券的议案》,发行规模不超过30亿元(含),其中永续类债券基础期限不超过5年(含)。 2024年12月18日,公司股东批复同意公司注册发行总额不超过30亿元(含30亿元)的公司债券(含永续类债券)。		本次永续债发行尚未进行,故截至本报告披露日尚无法估计对财务状况和经营成果的影响数。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
半年以内	58,312,570.45	504,971.37
半年至1年		
2-3年		4,688,063.10
3-4年	4,688,063.10	6,283,759.22
4-5年	6,283,759.22	590,676.84
5年以上	590,676.84	
账面余额合计	69,875,069.61	12,067,470.53
减:坏账准备	11,562,499.16	11,562,499.16
账面价值合计	58,312,570.45	504,971.37

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	11,562,499.16	16.55	11,562,499.16	100.00	
按组合计提坏账准备	58,312,570.45	83.45			58,312,570.45



种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	69,875,069.61	100.00	11,562,499.16	16.55	58,312,570.45

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	11,562,499.16	95.82	11,562,499.16	100.00	
按组合计提坏账准备	504,971.37	4.18			504,971.37
合 计	12,067,470.53	100.00	11,562,499.16	95.82	504,971.37

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	58,312,570.45		
小 计	58,312,570.45		

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
半年以内	58,312,570.45		
小 计	58,312,570.45		

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	11,562,499.16					11,562,499.16
按组合计提坏账准备						
合 计	11,562,499.16					11,562,499.16

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款和期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
深圳市海岸城置业有限公司	12,150,415.51	17.39	



单位名称	期末账面余额	占应收账款和期末 余额合计数的比例 (%)	应收账款 坏账准备
腾邦国际商业服务集团股份 有限公司	11,562,499.16	16.55	11,562,499.16
区金融局	13,787,650.85	19.73	
区文体局	6,477,624.70	9.27	
中保车服科技服务股份有限公司	3,988,374.15	5.71	
小 计	47,966,564.37	68.65	11,562,499.16

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	93,569,071.86	
其他应收款	18,352,199.40	62,784,781.98
合 计	111,921,271.26	62,784,781.98

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
应收下属公司股利	93,158,078.82	
应收外合营企业股利	410,993.04	
小 计	93,569,071.86	

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
收购股权定金		40,000,000.00
押金保证金	13,271,613.33	5,235,479.11
应收暂付款	7,873,938.50	22,771,849.63
关联方	4,544,643.88	1,867,029.22
账面余额小计	25,690,195.71	69,874,357.96
减：坏账准备	7,337,996.31	7,089,575.98



款项性质	期末数	期初数
账面价值小计	18,352,199.40	62,784,781.98
2) 账龄情况		
账 龄	期末数	期初数
半年以内	7,751,267.96	55,893,046.51
半年至 1 年以内	6,371,992.08	598,129.97
1-2 年	598,129.97	3,146,368.82
2-3 年	974,410.47	625,944.24
3-4 年	387,396.82	21,855.01
4-5 年	17,985.00	92,518.06
5 年以上	9,589,013.41	9,496,495.35
账面余额小计	25,690,195.71	69,874,357.96
减：坏账准备	7,337,996.31	7,089,575.98
账面价值小计	18,352,199.40	62,784,781.98

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,089,575.98	27.60	7,089,575.98	100.00	
按组合计提坏账准备	18,600,619.73	72.40	248,420.33	1.34	18,352,199.40
小 计	25,690,195.71	100.00	7,337,996.31	28.56	18,352,199.40

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,089,575.98	10.15	7,089,575.98	100.00	
按组合计提坏账准备	62,784,781.98	89.85			62,784,781.98



种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
小计	69,874,357.96	100.00	7,089,575.98	10.15	62,784,781.98

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	4,544,643.88		
应收押金保证金组合	13,271,613.33		
账龄组合	784,362.52	248,420.33	31.67
其中：半年以内	423,139.97		
半年至1年以内			10.00
1-2年			20.00
2-3年	78,864.44	23,659.33	30.00
3-4年	108,096.23	54,048.12	50.00
4-5年	17,745.00	14,196.00	80.00
5年以上	156,516.88	156,516.88	100.00
小计	18,600,619.73	248,420.33	1.34

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
期初数			7,089,575.98	7,089,575.98
期初数在本期	—	—	—	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		248,420.33		248,420.33



项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数		248,420.33	7,089,575.98	7,337,996.31
期末坏账准备计 提比例(%)		1.34	27.22	28.56

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	期末坏账准备
重庆国际信托股 份有限公司	保证金	10,000,000.00	一年 以内	38.93	
河源美食城	历史 遗留款	3,574,000.00	五年 以上	13.91	3,574,000.00
存货(拍卖)	东莞土地、 汕头物业、 清远通业 股权等	3,515,575.98	五年 以上	13.68	3,515,575.98
中信信托有限责 任公司	保证金	3,000,000.00	半年 以内	11.68	
深圳国际消费电 子展示交易中心 有限公司	控股子公 司往来	2,368,333.24	三至 四年	9.22	
小 计		22,457,909.22		87.42	7,089,575.98

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	14,710,508,140.21	12,000,000.00	14,698,508,140.21	9,721,397,804.74		9,721,397,804.74
对联 营、合 营企业 投资	8,442,873.53	500,000.00	7,942,873.53	6,877,498.83	500,000.00	6,377,498.83
合 计	14,718,951,013.74	12,500,000.00	14,706,451,013.74	9,728,275,303.57	500,000.00	9,727,775,303.57



(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
深圳市福田福安有限公司	1,000,000,000.00			
深圳市福田福华建设开发有限公司	2,505,000,000.00			1,000,000,000.00
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	30,000,000.00			
深圳市福兴智慧运营有限公司	2,346,335,312.97			2,316,335,312.97
深圳市福鹏科技产业园有限公司	662,207,591.77			
深圳市福田益众有限公司	256,834,900.00		744,286.56	
深圳市福田福河建设开发有限公司	2,840,000,000.00		400,000,000.00	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	12,000,000.00			
深圳市福田体育发展有限公司	68,000,000.00			
深圳新媒体广告产业园发展有限公司	1,020,000.00			
深圳市金地新沙房地产开发有限公司			5,656,366,048.91	
深圳市福芯产业运营管理有限公司			2,316,335,312.97	
小 计	9,721,397,804.74		8,373,445,648.44	3,316,335,312.97

(续上表)

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
深圳市福田福安有限公司			1,000,000,000.00	
深圳市福田福华建设开发有限公司			1,505,000,000.00	
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司			30,000,000.00	
深圳市福兴智慧运营有限公司			30,000,000.00	
深圳市福鹏科技产业园有限公司			662,207,591.77	
深圳市福田益众有限公司			257,579,186.56	



深圳市福田福河建设开发有限公司			3,240,000,000.00	
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00
深圳市福田体育发展有限公司		68,000,000.00		
深圳新媒体广告产业园发展有限公司			1,020,000.00	
深圳市金地新沙房地产开发有限公司			5,656,366,048.91	
深圳市福芯产业运营管理有限公司			2,316,335,312.97	
小 计	12,000,000.00	68,000,000.00	14,698,508,140.21	12,000,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
深圳市福田安城投资运营有限责任公司	6,377,498.83				1,976,367.74	
广东三星企业（集团）股份有限公司		500,000.00				
合 计	6,377,498.83	500,000.00			1,976,367.74	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
深圳市福田安城投资运营有限责任公司		410,993.04			7,942,873.53	
广东三星企业（集团）股份有限公司						500,000.00
合 计		410,993.04			7,942,873.53	500,000.00

注：广东三星企业（集团）股份有限公司，为原改制企业，已注销，历史遗留问题，投资总成本为 500,000.00 元，截止 2024 年 12 月 31 日全额计提减值准备



(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	133,757,961.43	15,076,890.80	58,062,414.16	8,091,434.68
其他业务收入			1,312,262.98	1,066,490.05
合 计	133,757,961.43	15,076,890.80	59,374,677.14	9,157,924.73
其中：与客户之间的 合同产生的收入	4,014,160.75	1,743,626.00	413,140.93	131,545.87

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	4,014,160.75	1,743,626.00	413,140.93	131,545.87
小 计	4,014,160.75	1,743,626.00	413,140.93	131,545.87

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	4,014,160.75	413,140.93
小 计	4,014,160.75	413,140.93

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	1,976,367.74	1,377,498.83
成本法核算的长期股权投资收益	97,434,542.36	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	33,892,645.67	77,792,160.43
合 计	133,303,555.77	79,169,659.26

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况



项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	138,884,832.48	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	763,975.90	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-25,353,476.02	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,302,762.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	128,598,094.48	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-1,987,739.62	
少数股东权益影响额（税后）	374,348.19	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	130,211,485.91	



(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)
归属于公司普通股股东的净利润	1.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.06

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	299,250,983.40	
非经常性损益	B	130,211,485.91	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	169,039,497.49	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	15,691,551,752.15	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	78,251,511.74	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	其他资产转回投资性房地产公允价值变动增加其他综合收益	I1	116,919,307.52
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	其他权益工具投资公允价值变动增加其他综合收益	I2	14,568,394.63
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6
	股东增减资本公积变动净额	I3	-100,000,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	
	无偿划拨子公司股权资产	I4	-130,945,412.95
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	2
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + E \times \frac{F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	15,885,096,859.43	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	1.88%	



项 目	序号	本期数
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	1.06%









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


本复印件仅供深圳市福田投资控股有限公司天健审(2025)7-615号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,他用无效且不得擅自外传。



<p>证书编号: 440300191033 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 深圳市注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2004 年 08 月 13 日 Date of Issuance</p> <p>2020 年 9 月 换发</p>	<p>姓名: 王焕森 Full name</p> <p>性别: 女 Sex</p> <p>出生日期: 1978-10-27 Date of birth</p> <p>工作单位: 天健会计师事务所 Working unit: (特殊普通合伙)广东分所</p> <p>身份证号码: 13112819781027602X Identity card No.</p> 
<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 / /</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 / /</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> 
<p>本复印件仅供深圳市福田投资控股有限公司大健审(2025)7-615号报告后附之用, 证明王焕森是中国注册会计师, 他用无效且不得擅自外传。</p>	



<p>证书编号: 440300190357 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 广东省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 1994 年 03 月 30 日 Date of Issuance</p> <p>2021 年 6 月换发</p>	<p>姓名: 蔡晓东 Full name</p> <p>性别: 男 Sex</p> <p>出生日期: 1964-10-05 Date of birth</p> <p>工作单位: 天健会计师事务所 Working unit</p> <p>身份证号: 440301196410052113 Identity card No.</p> 
<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 y m d</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转入协 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 y m d</p>	 <p>蔡晓东(440300190357), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。</p>  



本复印件仅供深圳市福田投资控股有限公司天健审(2025)7-615号报告后附之用, 证明蔡晓东是中国注册会计师, 他无效且不得擅自外传。



