

深业集团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。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

安永华明会计师事务所（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	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司治理情况	10
六、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	18
一、公司债券基本信息	18
二、公司债券募集资金情况	23
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	29
四、增信措施情况	29
五、中介机构情况	29
第三节 重大事项	31
一、审计情况	31
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	31
三、合并报表范围变化情况	31
四、资产情况	31
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	32
六、负债情况	33
七、重要子公司或参股公司情况	35
八、报告期内亏损情况	36
九、对外担保情况	36

十、重大未决诉讼情况	37
十一、环境信息披露义务情况	37
十二、信息披露事务管理制度变更情况	37
第四节 向普通投资者披露的信息	38
第五节 财务报告	39
一、财务报表	39
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	61
第七节 备查文件	62
附件一、发行人财务报告	64

释义

释义项	指	释义内容
发行人/本公司/深业集团	指	深业集团有限公司
本报告/年度报告	指	深业集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《公司章程》	指	《深业集团有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1-12 月
报告期末	指	2024 年末
《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》
我国/中国	指	中华人民共和国，就本报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深业集团有限公司
中文简称	深业集团
外文名称（如有）	SHUM YIP GROUP
外文名称缩写（如有）	-
法定代表人	吕华
注册资本（万元）	598,000
实缴资本（万元）	598,000
注册地址	广东省深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
办公地址	广东省深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
邮政编码	518040
公司网址（如有）	https://www.shenyejituan.com
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	史晓梅
在公司所任职务类型	<input checked="" 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	董事、财务总监
联系地址	深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
电话	0755-82153638
传真	0755-82083118

电子信箱	-
------	---

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

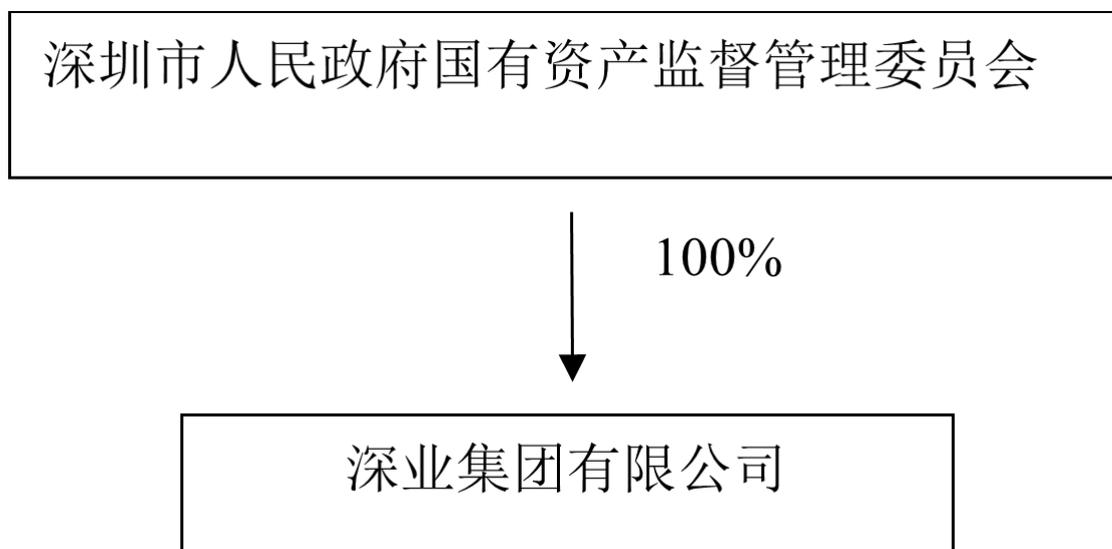
名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	所持股权无受限情况
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	所持股权无受限情况
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
王昱文	董事长	董事
蔡浔	董事	董事
史晓梅	董事、财务总监	董事、高级管理人员
杨再勇	独立董事	董事
李明	独立董事	董事
幸辉	独立董事	董事
李真	独立董事	董事
李红光	监事	监事
严中宇	副总经理	高级管理人员
姚启怀	副总经理	高级管理人员
孟懿靖	副总经理	高级管理人员
袁杨	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
吕华	董事	董事长	离任	2024年11月08日	否	
田钧	独立董事	董事	离任	2024年06月20日	否	
李真	独立董事	董事	就任	2024年06月20日	是	2024年06月28日
徐恩利	高级管理人员	副总裁	离任	2024年11月27日	不适用	
袁杨	高级管理人员	副总裁	就任	2024年11月27日	不适用	

	员					
--	---	--	--	--	--	--

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3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 21.43%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

发行人在资产、人员、机构、财务和业务经营方面均独立于公司股东。

1、资产方面

发行人产权关系明晰，具有独立的企业法人资格和独立的生产系统和配套设施。发行人不存在为控股股东提供担保的情况，公司与控股股东产权关系明确，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

2、人员方面

发行人与控股股东方在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的劳动人事职能部门，独立履行人事管理职责。且发行人高级管理人员并未在控股股东方兼职或领取报酬。

3、机构方面

发行人在生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，具有完整的机构设置，所有机构均能独立行使职权。

4、财务方面

发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

5、业务经营方面

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（二）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售货物	2,096.23
接受劳务	6,017.56
租赁支出	2,326.25

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	34,787.61
利息支出	27,173.78
资金拆借，作为拆出方借出	27,500
资金拆借，作为拆出方收回	124,350.5
资金拆借，作为拆入方借入	35,074.7
资金拆借，作为拆入方归还	146,933.77

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 287,231.04 万元。

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、业务板块情况

(1) 城市综合开发、运营及管理 and 住宅地产开发及销售

发行人城市综合开发、住宅地产开发及销售板块收入主要为产业物业出租收入、物业管理收入及工业用地和商业用地上建成的物业销售收入构成。目前，公司基本形成了以市场化主导的项目拓展模式、产业优先的改造定位模式、高效和谐的改造推进模式及立足长远的自创品牌运营模式。目前建设运营有深圳市科技园、泰然工业园、泰然金谷等多个科技园区，深业泰富广场、深业车城广场、家之福(韶关)家居博览中心、成都锦绣工场古玩城、深业进智现代物流分拨中心等多个物流类园区，深业上城、塘朗城等多个商业地产项目等。

1) 产业物业出租业务

公司产业物业租金收入主要是依靠现有投资性物业的租赁收入。公司旗下深业鹏基拥有八卦岭工业区、上步工业区、莲塘工业区、高发工业区，深业泰然拥有泰然天安科技园区、劲松大厦、雪松大厦、金谷园等多处高端办公楼，沙河集团拥有沙河工业区、荷塘小区、鹤州工业区，科技园拥有深圳科技园，深业南方拥有的地王大厦、深业中心、深业大厦、华民大厦等多处出租物业。

2) 物业管理业务

公司建设的物业大部分由自己经营管理，公司下属主要物业管理子公司包括深业集团（深圳）物业管理有限公司、深圳市鹏基物业管理服务有限公司、深圳市万厦居业有限公司和深圳市泰然物业管理服务有限公司等。

3) 物业销售业务

公司的产业地产及住宅地产业务主要由下属子公司深圳控股、泰富物流、沙河集团等承担。其中深圳控股有限公司是专业从事房地产投资的企业，下属鹏基集团、泰然集团、南方地产共三家专业地产开发公司。深圳控股于 1997 年在香港红筹上市，股票代码：0604.HK。

公司项目开发具体经营模式为：取得土地使用权后委托建设单位建设，并通过出租或者出售的方式获取收益。其中土地使用权的取得主要分为两种模式：通过城市更新方式，即收购烂尾楼、破旧私宅以及旧厂房等，通过拆迁方式取得，以及通过招拍挂程序取得。

发行人房地产项目收入确认方式为：如果同时满足以下条件：(1) 房地产开发项目已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续；(2) 签订销售合同；(3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首付款及确定余下房款的付款安排）；(4) 根据实际情况已适当预计房地产开发项目总建造成本，同时基于项目竣工面积测量报告，合理确定可销售面积。则于买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产并签署交付签收单时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入。

(2) 工农销售板块

1) 农业科技

农业板块的运营主体主要是深圳市农科集团有限公司（以下简称“农科集团”），农科集团成立于 2002 年，由 1985 年成立的市局级事业单位——农科中心成建制改制而来，2009 年深圳市国资委将农科集团的 100% 股权转让给深业集团，成为深业集团的全资子公司、香港上市公司深圳控股（HK. 0604）的成员企

业。公司业务涉及太空育种、转基因工程、食品分析检测、生态园区建设、房地产开发及物业管理等领域。经三十年积累和沉淀，公司发展步入了快速健康的发展轨道。公司还凭借自身的科研优势和实验用土地资源充裕的条件，致力于农业生态园区的拓展，先后投资建设了花卉博览园、太空作物园、大鹏航天育种生态园等多个生态园区，积极探求高科技农业协同地产发展的新路子，其中大鹏航天育种生态园将打造成为一个集航天育种研发和示范推广、科普展示、生态观光功能为一体的新兴产业园区，逐步成为公司发展绿色经济的价值链核心。目前公司主要的农产品包括鸽业、克隆种苗、螺旋藻、蔬菜育种等。

2) 工业科技

集团工业板块主要是液晶显示器及模块的开发销售、精密金属膜电阻器、软磁产品、新型纺织染整助剂等产品的开发销售，以及改性专用树脂开发与生产，运营主体为鹏基集团。

(3) 高速公路板块

公司高速公路投资建设运营主体主要为其子公司深圳市深业基建控股有限公司（以下简称“深业基建”）。公司控股和参股的公路共计3条，桥梁一座，分别由深业基建子公司湖北荆东高速公路建设开发有限公司、惠州广河高速公路有限公司和惠州惠大高速公路有限公司建设并运营。

2、业务发展目标

产业地产类企业以产业园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括：以产业园区为房产建设、招商引资、提供专业服务的基地，围绕主题产业园区开发，不断提高自身运营能力；创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、实现各种研究成果的共享以及推动入园企业自主创新能力提升。

基于上述目标，产业地产类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。

3、所在行业状况

园区地产（即产业地产）是整合资源、承载与促进产业发展的地产形态，是一种将地产开发、产业发展和城市功能三方面的发展有机结合、相互存进的商业模式。园区地产依托产业为内容，地产为空间

上的载体；其以实现土地的整体开发与运营为基础，一般以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、研发楼为开发对象，整合自然、社会、经济资源等，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力，帮助企业提升企业形象、提高企业发展力。

中国园区地产企业在起步阶段主要是政府投资组建开发区基础建设公司，通过土地开发，直接向投资者招商引资。进入发展阶段，由于此时的园区地产企业普遍具有国资背景，拿地成本低，前期业务和资金快速积累，园区地产企业对其功能重新定位，开始进行产业开发。步入成长期后，伴随城市及工业园区经济规模的扩大，园区地产企业模式也发生改变。通过国有资产投资管理公司参股开发股份有限公司和物业公司，政府对开发区的国有资产主要采取产权管理办法。而由于土地的不可再生性，所持土地越来越少，近年来园区地产公司不断寻求转型，经营方式逐渐向投资、服务和综合开发等方式转变。

4、公司所处行业地位

公司作为深圳市重要的国有资产综合管控主体，其在土地资源取得、品牌区域知名度及投资物业运营等方面保持显著优势。公司承接了多项大型城市综合性园区升级改造等城市更新项目，在深圳市城市更新项目获取数量和地区品牌知名度方面具备优势。

5、公司面临的主要竞争状况

目前，园区地产行业竞争格局日趋激烈，并逐步进入到品牌竞争阶段，行业集中度显著提升。园区开发市场准入门槛较高，且需要大量的资金投入和各种专业知识。开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关产业开发的政府政策和企业需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。

在城市更新方面，除了发行人外，目前在深圳从事城市更新业务的企业主要有华润（集团）有限公司、招商局地产控股股份有限公司等公司，市场参与主体较为分散，但大型项目的实施主体较为集中。

公司已积累了包括一级土地开发、科技园开发等多条产品线开发的经验，并形成了一批受市场认可的项目。

公司地产业务在股东支持、土地资产取得、区域性品牌等方面具备显著优势。公司作为深圳市人民政府全资拥有，深圳市国资委直管的深圳市最大的国有综合性企业之一，具有良好的国有资源整合功能，享有较大的政府部门和相关政策的支持力度。公司土地资产通过多种方式获得，其中包括股权划转和兼并收购，土地平均成本较低。如 2009 年，深圳市人民政府决定将深圳市国资委持有的沙河集团 100% 股权、农科集团 100% 股权和科技工业园 50.18% 国有股权无偿划转给公司，从而使公司土地资产大量增加。2009 年深圳市人民政府为转变城市发展模式、提升城市发展质量而启动城市更新进程以来，深业集团承做了多项大型城市综合性园区升级改造项目，是深圳市城市更新项目数量最多的企业之一。充足的土地为公司未来拟建项目奠定了良好的基础。

（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：万元 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 (%)
城市综合开发、运营及管理	717,069.36	-28.85%	41.88%	516,233.41	-12.2%	43.46%	28.01%	-13.65%	38.28%
住宅开发与销售	674,077.74	26.36%	39.36%	446,737.31	66.08%	37.61%	33.73%	-15.85%	43.33%
工农销售	92,621.86	-0.45%	5.41%	85,679.68	6.81%	7.21%	7.5%	0.61%	1.32%
高速公路收费	107,986.85	-4.27%	6.31%	38,460.26	-1.78%	3.24%	64.38%	-0.91%	13.25%
其他	120,640.22	-23.46%	7.05%	100,624.78	-19.98%	8.47%	16.59%	-8%	3.81%
合计	1,712,396.03	-10.1%	100%	1,187,735.43	7.77%	100%	30.64%	-11.5%	100%

主要产品或服务经营情况说明

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

报告期内，发行人城市综合开发、运营及管理板块实现营业收入 717,069.36 万元，同比减少 28.85%，实现营业成本 516,233.41 万元，同比减少 12.20%，主要原因是当期园区、产业地产销售结转收入及成本减少所致。发行人住宅开发与销售板块实现营业收入 674,077.74 万元，同比增长 26.36%，实现营业成本 446,737.31 万元，同比增长 66.08%，主要原因是当期住宅项目销售结转收入及成本增加所致；

发行人工农销售板块实现营业收入 92,621.86 万元，同比减少 0.45%，实现营业成本 85,679.68 万元，同比增长 6.81%。

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	24 深业 05
债券代码	524011.SZ
债券名称	深业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
发行日	2024 年 11 月 12 日
起息日	2024 年 11 月 13 日
最近回售日	
到期日	2029 年 11 月 13 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	2.45
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 深业 03
债券代码	148931.SZ
债券名称	深业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2024 年 09 月 26 日
起息日	2024 年 09 月 27 日
最近回售日	
到期日	2029 年 09 月 27 日
债券余额(亿元)	16
票面利率(%)	2.47
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 深业 02
债券代码	148645.SZ
债券名称	深业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2024 年 03 月 11 日
起息日	2024 年 03 月 12 日
最近回售日	
到期日	2029 年 03 月 12 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	2.80
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司，国信证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 深业 01
债券代码	148644.SZ
债券名称	深业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 03 月 11 日
起息日	2024 年 03 月 12 日
最近回售日	
到期日	2027 年 03 月 12 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	2.65

还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司，国信证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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	23 深业 01
债券代码	148264.SZ
债券名称	深业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 04 月 19 日
起息日	2023 年 04 月 21 日

最近回售日	
到期日	2026 年 04 月 21 日
债券余额 (亿元)	18
票面利率 (%)	3.10
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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

二、公司债券募集资金情况

币种: 人民币

债券简称	24 深业 05
债券代码	524011.SZ
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	用于偿还有息负债、向子公司增资及补充公司营运资金
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）、用于其他用途（需填写具体情况）、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）	5.2
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.8
募集资金用于向子公司增资（亿元）	4
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	募集资金专项账户运作规范
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
币种：人民币	
债券简称	24 深业 03
债券代码	148931. SZ
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）	16
募集资金约定用途	用于偿还有息负债和补充公司营运资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	16
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）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	16
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	募集资金专项账户运作正常
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

币种：人民币

债券简称	24 深业 02
债券代码	148645.SZ
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）	5
募集资金约定用途	用于偿还有息负债和补充公司营运资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
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）	2.61
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	2.39
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	募集资金专项账户运作正常
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 深业 01
债券代码	148644.SZ
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）	15
募集资金约定用途	用于偿还有息负债和补充公司营运资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
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）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
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	募集资金专项账户运作规范
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

币种：人民币

债券简称	23 深业 01
债券代码	148264. SZ
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）	18
募集资金约定用途	用于偿还有息负债和补充公司营运资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	18
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）	17.93
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.07
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

的用途、使用计划及其他约定一致	
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	募集资金专项账户运作规范
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

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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
----------	--------------------

会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名	谢枫、汪洋一粟

2. 受托管理人/债权人代理人

适用 不适用

债券简称	24 深业 05、24 深业 03、24 深业 02，24 深业 01，23 深业 01
债券代码	524011.SZ、148931.SZ、148645.SZ，148644.SZ，148264.SZ
受托管理人/债权人代理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权人代理人办公地址	深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦 35 层 A 区
受托管理人/债权人代理人联系人	欧阳程，李晨毓，范博深
受托管理人/债权人代理人联系方式	0755-23913982

3. 评级机构

适用 不适用

(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	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	综合考虑发行人对审计服务的需求，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）不再担任公司年度财务报表审计机构。公司按规定履行相关程序后，决定聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构。
履行的程序	公司已按规定履行相关程序并与新任会计师事务所签署审计业务协议
对投资者权益的影响	本次审计机构聘任符合公司日常经营需要，不会对投资者权益产生重大不利影响。

第三节 重大事项

一、审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 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谢枫、汪洋一粟签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

（一）关于流动负债与非流动负债的划分

2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定，在对负债的流动性进行划分时，应考虑发行人在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，不受发行人是否行使该权利的主观可能性的影响。对于附有契约条件的贷款安排，应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：属于资产负债表日及之前需满足的契约条件，影响负债的流动性划分；属于资产负债表日之后需满足的契约条件，不影响负债的流动性划分。发行人和本公司自施行日起执行解释 17 号，执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 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
货币资金	主要为银行存款	2,111,477.58	10.22%	1,914,270.39	10.3%	-

存货	主要为地产项目已完工开发产品、在建开发产品等	9,663,165.17	46.79%	9,143,436.47	5.68%	-
----	------------------------	--------------	--------	--------------	-------	---

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
无形资产	954,321.36	543,559.3		56.96%
货币资金	2,111,477.58	565,185.95		26.77%
投资性房地产	1,569,761.02	294,074.13		18.73%
存货	9,663,165.17	562,043.77		5.82%
应收账款	180,224.7	8,870.53		4.92%
固定资产	460,729.16	13,257.94		2.88%
合计	14,939,678.99	1,986,991.62	——	——

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 3,222,355.7 万元和 3,615,681 万元，报告期内有息债务余额同比变动 12.21%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	212,676	253,795	1,049,210	1,515,681	41.92%
公司信用类 债券	0	950,000	210,000	940,000	2,100,000	58.08%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	0	0	0	0	0%
合计	0	1,162,676	463,795	1,989,210	3,615,681	100%

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 640,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,460,000 万元，且共有 410,000 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 8,103,377.37 万元和 8,016,400.03 万元，报告期内有息债务余额同比变动-1.07%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	1,115,992.78	690,557.32	3,357,336	5,163,886.1	64.42%
公司信用类 债券	0	950,000	210,000	940,000	2,100,000	26.2%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	0	85,400	667,113.93	752,513.93	9.39%
合计	0	2,065,992.78	985,957.32	4,964,449.93	8,016,400.03	100%

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 640,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,460,000 万元，且共有 410,000 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 0 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：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
合同负债	3,147,994.5	20.52%	2,313,568.04	36.07%	主要为报告期内合同销售额增加所致。
一年内到期的非流动负债	2,787,728.54	18.18%	1,372,708.72	103.08%	主要为一年内到期债务增加。
长期借款	3,357,336	21.89%	4,167,488.67	-19.44%	-

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市深业基建控股有限公司	
发行人持股比例 (%)	90%	
主营业务运营情况	主营业务运营正常	
	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	109,482.26	112,809.3
主营业务利润	70,556.13	73,127.2
净资产	476,193.69	456,865.98
总资产	956,139.99	966,343.32

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳控股有限公司	
发行人持股比例 (%)	63.19%	
主营业务运营情况	主营业务运营正常	
	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	1,419,353.39	1,434,719.71
净利润	-140,167.49	17,525.69

净资产	4,196,681.08	4,302,692.43
总资产	15,850,505.97	15,805,469.69

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 43,429.03 万元，占上年末净资产比例为 0.85%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 346,626.69 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 287,231.04 万元，占报告期末净资产比例为 5.41%。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 287,231.04 万元。

除此之外，发行人 2024 年末存在的或有负债事项如下：

（一）商品房承购人抵押贷款担保

发行人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。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人承担阶段性担保额为 1,541,722.19 万元。

（二）城市更新项目被拆迁方以其被拆迁物业作为抵押物之贷款提供财务担保

2024 年 12 月 31 日，发行人向城市更新项目被拆迁方以其被拆迁物业作为抵押物之贷款提供金额为 29,988.04 元的担保。根据担保条款，若被拆迁方拖欠还款，发行人有责任偿付被拆迁方欠付的银行贷款以及其欠付银行的任何应计利息及罚款。随后发行人有权接收回迁房物业的合法所有权。发行人的担保期由保证合同签订之日截至被拆迁方取得回迁房物业所有权证届满。

（三）资产支持专项计划担保

2022 年，深圳市科之谷投资有限公司于深圳证券交易所发行深业上城智慧城市运营资产支持专项计划，深业集团有限公司为该资产支持专项计划的差额支付承诺人，承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

2021 年，深业泰富物流集团有限公司于深圳证券交易所发行“国信证券-深圳泰富智慧出行产业园资

产支持专项计划优先级资产支持证券”，深业资本（深圳）有限公司为原始权益人，深业集团有限公司为该资产支持专项计划下的差额支付承诺人，承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

2021 年，深业泰然（集团）股份有限公司于上海证券交易所发行“国君-深圳泰然-先行示范区产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券”，深业资本（深圳）有限公司为原始权益人，深业集团有限公司为该信托计划下的差额支付承诺人，承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

2019 年，深业资本（深圳）有限公司以对本公司的借款债权设立科技园信托，成为“海通-深圳科技园-先行示范区物业资产支持专项计划”下原始权益人，深业集团有限公司为该专项计划下的差额支付承诺人，承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。深圳市科技工业园（集团）有限公司以其合法持有的科技园金融基地对外出租产生的应收账款向科技园信托设定质押。

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	21,114,775,791.1	19,142,703,939.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,191,681.92	822,817.06
衍生金融资产		
应收票据	15,781,897.49	30,116,721.86
应收账款	1,802,247,010.51	2,209,462,220.6
应收款项融资		
预付款项	180,969,359.94	1,417,171,121.8
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,647,044,721.59	7,771,174,602.32
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	96,631,651,738.22	91,434,364,655.03
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	4,523,372,049.96	3,455,620,155.42
流动资产合计	133,919,034,250.73	125,461,436,233.97
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	712,958,338.55	2,877,932,515.18
长期股权投资	12,789,776,168.98	13,756,362,643.84
其他权益工具投资	13,638,545,110.01	10,448,815,200.64
其他非流动金融资产	3,339,169,068.19	3,025,535,940.2
投资性房地产	15,697,610,205.09	17,865,361,818.17
固定资产	4,607,291,649.08	3,374,043,763.87
在建工程	4,055,015,668.02	1,522,184,386.7
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	577,055,458.41	381,776,300.62
无形资产	9,543,213,566.48	8,359,165,970.92
开发支出		

商誉	18,045,219.63	18,045,219.63
长期待摊费用	325,637,581.96	348,164,479.08
递延所得税资产	5,631,860,596.37	4,536,916,066.98
其他非流动资产	1,648,416,733.64	489,862,198.84
非流动资产合计	72,584,595,364.41	67,004,166,504.67
资产总计	206,503,629,615.14	192,465,602,738.64
流动负债：		
短期借款	1,200,109,334.19	1,610,675,022.06
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	8,782,466,284.81	8,435,686,129.09
预收款项	165,412,178.83	183,281,464.95
合同负债	31,479,944,961.25	23,135,680,368.01
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	1,152,145,117.98	1,502,094,547.57
应交税费	12,106,601,282.49	11,783,440,207.05
其他应付款	10,542,001,750.26	12,978,085,945.95
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	27,877,285,407.93	13,727,087,155.91
其他流动负债	7,758,856,014.24	9,094,847,339.34
流动负债合计	101,064,822,331.98	82,450,878,179.93
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	33,573,360,023.26	41,674,886,694.71
应付债券	9,395,200,000	8,398,657,669.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	595,663,742.35	353,868,299.64
长期应付款		
长期应付职工薪酬	2,331,343	3,510,405.14
预计负债	99,084,460.63	91,993,174.8
递延收益	64,139,578.96	154,245,774.12
递延所得税负债	4,659,748,046.2	3,809,508,574.52
其他非流动负债	3,928,089,577.73	4,526,034,790.06
非流动负债合计	52,317,616,772.13	59,012,705,382.1
负债合计	153,382,439,104.11	141,463,583,562.03
所有者权益：		
实收资本（或股本）	5,980,000,000	5,880,000,000

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,434,682,083.13	1,434,662,380
减：库存股		
其他综合收益	4,190,234,006.54	2,324,360,831.29
专项储备		
盈余公积	3,062,180,952.35	2,981,569,604.29
一般风险准备		
未分配利润	15,874,480,416.94	16,861,330,785.94
归属于母公司所有者权益合计	30,541,577,458.96	29,481,923,601.52
少数股东权益	22,579,613,052.07	21,520,095,575.09
所有者权益合计	53,121,190,511.03	51,002,019,176.61
负债和所有者权益总计	206,503,629,615.14	192,465,602,738.64

法定代表人：吕华主管会计工作负责人：史晓梅会计机构负责人：路刚

（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	2,061,404,794.53	824,297,657.6
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	29,186,255,720.3	27,040,405,920.34
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		
流动资产合计	31,247,660,514.83	27,864,703,577.94
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	362,050,361.53	362,050,361.53
长期股权投资	18,147,751,672.09	17,449,554,122.51
其他权益工具投资	13,569,379,621.2	10,386,438,722.4
其他非流动金融资产		
投资性房地产	16,799,106.81	17,378,434.29
固定资产	3,285,428.87	3,592,855.69
在建工程	355,799.38	355,799.38
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,474,188.06	18,535,732.67
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,123,096,177.94	28,237,906,028.47
资产总计	63,370,756,692.77	56,102,609,606.41
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	355,800	
合同负债		
应付职工薪酬	129,743,154.87	137,866,279.87
应交税费	12,474,620.06	10,116,532.49
其他应付款	5,035,270,175.46	5,390,854,696.83
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	11,460,414,338.79	1,299,088,524.46
其他流动负债	5,038,167,545.47	7,035,125,479.45

流动负债合计	21,676,425,634.65	13,873,051,513.1
非流动负债：		
长期借款	10,552,100,000	15,623,557,002.79
应付债券	9,395,200,000	8,398,657,669.11
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	27,000,000	27,000,000
递延所得税负债	3,305,683,862.86	2,509,948,638.16
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,279,983,862.86	26,559,163,310.06
负债合计	44,956,409,497.51	40,432,214,823.16
所有者权益：		
实收资本（或股本）	5,980,000,000	5,880,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,020,612,093.11	1,020,612,093.11
减：库存股		
其他综合收益	9,917,000,584.45	7,529,794,910.35
专项储备		

盈余公积	1,035,943,834.1	955,332,486.04
未分配利润	460,790,683.6	284,655,293.75
所有者权益合计	18,414,347,195.26	15,670,394,783.25
负债和所有者权益总计	63,370,756,692.77	56,102,609,606.41

(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	17,123,960,309.64	19,047,077,925.71
其中：营业收入	17,123,960,309.64	19,047,077,925.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,329,898,980.07	15,986,293,537.76
其中：营业成本	11,877,354,311.92	11,021,013,423.47
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	499,116,487.12	1,104,178,373.21
销售费用	461,162,544.45	603,831,408

管理费用	1,591,658,129.61	2,010,274,695.37
研发费用	76,866,108.46	58,329,691.89
财务费用	823,741,398.51	1,188,665,945.82
其中：利息费用	1,835,719,220.67	1,728,636,264.41
利息收入	1,038,991,668.92	611,698,603.19
加：其他收益	103,740,712.75	90,093,008.79
投资收益（损失以“-”号填列）	356,321,075.86	1,715,056,452.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-272,434,117.35	-634,305,106.39
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）	145,572,224.23	80,491,211.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-929,200,392.11	-20,255,401.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,023,689,795.76	-51,347,960.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	770,465.26	74,564,114.25
三、营业利润（亏损以“-”号	447,575,619.8	4,949,385,812.41

填列)		
加：营业外收入	97,641,556.85	109,226,795.65
减：营业外支出	24,878,930.46	28,054,445.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	520,338,246.19	5,030,558,162.9
减：所得税费用	954,628,584.96	1,942,503,643.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-434,290,338.77	3,088,054,519.03
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-434,290,338.77	3,088,054,519.03
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	-356,872,278.21	1,373,416,856.82
2. 少数股东损益	-77,418,060.56	1,714,637,662.21
六、其他综合收益的税后净额	1,779,274,151.58	-1,574,622,729.09
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,865,873,175.25	-1,416,609,272.48
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,392,751,466.6	-1,362,650,365.2
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	2,392,751,466.6	-1,362,650,365.2
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	-526,878,291.35	-53,958,907.28
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-135,492,931.61	-85,477,006.98
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	-391,385,359.74	31,518,099.7
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-86,599,023.67	-158,013,456.61
七、综合收益总额	1,344,983,812.81	1,513,431,789.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,509,000,897.04	-43,192,415.66

归属于少数股东的综合收益总额	-164,017,084.23	1,556,624,205.6
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：吕华主管会计工作负责人：史晓梅会计机构负责人：路刚

（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	8,962,001.12	11,612,052.05
减：营业成本	8,100,684	9,576,256.79
税金及附加	3,392,101.29	2,582,752.66
销售费用	3,019,817.45	4,751,960.98
管理费用	102,148,977.95	154,454,076.11
研发费用		
财务费用	116,916,336.83	904,166,499.99
其中：利息费用	1,019,205,507.05	980,333,866.05
利息收入	884,744,354.08	68,229,825.85
加：其他收益	102,624.91	129,876.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,059,573,599.22	2,877,212,293.43
其中：对联营企业和合	-36,344,730.8	-9,128,450.26

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-29,318,666.37	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	805,741,641.36	1,813,422,675.07
加：营业外收入	377,240.52	32,631,081.47
减：营业外支出	5,401.24	12,716.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	806,113,480.64	1,846,041,040.52
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	806,113,480.64	1,846,041,040.52
（一）持续经营净利润（净亏	806,113,480.64	1,846,041,040.52

损以“-”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	2,387,205,674.1	-1,295,083,240.2
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	2,387,205,674.1	-1,295,083,240.2
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	2,387,205,674.1	-1,295,083,240.2
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值		

准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	3,193,319,154.74	550,957,800.32
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	24,921,144,536.21	34,667,913,317
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	273,766,332.35	214,239,409.64
收到其他与经营活动有关的现金	1,223,130,198.48	5,942,920,838.9
经营活动现金流入小计	26,418,041,067.04	40,825,073,565.54
购买商品、接受劳务支付的现金	13,516,926,808.97	18,742,499,936.81
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	3,427,317,369.08	3,572,965,582.74
支付的各项税费	3,117,488,739.15	4,013,113,317.51
支付其他与经营活动有关的现金	3,324,269,291.97	7,655,019,005.69

经营活动现金流出小计	23,386,002,209.17	33,983,597,842.75
经营活动产生的现金流量净额	3,032,038,857.87	6,841,475,722.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	48,254,395.81	135,899,239.13
取得投资收益收到的现金	846,955,922.45	649,567,529.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,626,738.25	134,991,058.31
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	1,257,739,969.6	2,710,753,302.42
投资活动现金流入小计	2,183,577,026.11	3,631,211,129.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,859,895,644.51	1,845,999,004.14
投资支付的现金	365,994,391.21	1,696,893,011.22
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	275,000,000	1,731,010,466.7
投资活动现金流出小计	3,500,890,035.72	5,273,902,482.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,317,313,009.61	-1,642,691,352.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	411,000,000	1,924,900,000
其中：子公司吸收少数股东投	311,000,000	374,900,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	17,392,302,320.5	33,612,463,689.37
发行债券收到的现金	12,597,000,000	14,798,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金	701,576,563.08	2,105,813,333.33
筹资活动现金流入小计	31,101,878,883.58	52,441,377,022.7
偿还债务支付的现金	26,668,145,870.35	47,922,349,799.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,058,276,584.47	3,980,002,528.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	569,784,281.9	832,794,067.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,858,269,165.31	6,907,081,936.99
筹资活动现金流出小计	33,584,691,620.13	58,809,434,264.28
筹资活动产生的现金流量净额	-2,482,812,736.55	-6,368,057,241.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	196,926,164.15	27,461,395.57
五、现金及现金等价物净增加额	-571,160,724.14	-1,141,811,476.21
加：期初现金及现金等价物余额	16,006,311,426.14	17,148,122,902.35
六、期末现金及现金等价物余额	15,435,150,702	16,006,311,426.14

(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	391,085.5	4,026,653.5
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	68,528,834.7	94,612,503.23
经营活动现金流入小计	68,919,920.2	98,639,156.73
购买商品、接受劳务支付的现金	25,987,913.94	24,852,939.42
支付给职工以及为职工支付的现金	66,827,551.26	64,226,495.53
支付的各项税费	16,781,411.27	20,080,532.01
支付其他与经营活动有关的现金	44,205,642.73	113,950,632.15
经营活动现金流出小计	153,802,519.2	223,110,599.11
经营活动产生的现金流量净额	-84,882,599	-124,471,442.38
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	841,397,183.27	939,764,489
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	4,435,868,500.34	13,325,253,208.39

投资活动现金流入小计	5,277,265,683.61	14,265,017,697.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	542,041.08	67,390
投资支付的现金	778,600,000	2,222,410,000
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	5,439,770,000	16,639,000,000
投资活动现金流出小计	6,218,912,041.08	18,861,477,390
投资活动产生的现金流量净额	-941,646,357.47	-4,596,459,692.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000	1,550,000,000
取得借款收到的现金	2,374,000,000	14,486,000,000
发行债券收到的现金	12,597,000,000	14,798,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,890,024,395	2,089,188,400
筹资活动现金流入小计	16,961,024,395	32,923,388,400
偿还债务支付的现金	12,207,991,676.23	25,798,293,677
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,441,879,365.1	2,346,127,074.94
支付其他与筹资活动有关的现金	1,047,517,260.27	2,178,091,537.07
筹资活动现金流出小计	14,697,388,301.6	30,322,512,289.01
筹资活动产生的现金流量净额	2,263,636,093.4	2,600,876,110.99

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,237,107,136.93	-2,120,055,024
加：期初现金及现金等价物余额	824,297,657.6	2,944,352,681.6
六、期末现金及现金等价物余额	2,061,404,794.53	824,297,657.6

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深业集团有限公司
具体地址	深圳市福田区车公庙泰然八路 31 号深业泰然大厦 F 座
查阅网站	http://www.szse.cn

(本页无正文，为《深业集团有限公司公司债券年度报告(2024年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码: 京25B4MEV600



深业集团有限公司

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 4
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	5	- 6
公司资产负债表	7	- 8
合并利润表	9	- 10
公司利润表		11
合并现金流量表		12
公司现金流量表		13
合并所有者权益变动表	14	- 15
公司所有者权益变动表	16	- 17
财务报表附注	18	- 136





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2025)审字第70060591_H01号
深业集团有限公司

深业集团有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了深业集团有限公司的财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的深业集团有限公司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,公允反映了深业集团有限公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

深业集团有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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





审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70060591_H01号
深业集团有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

深业集团有限公司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，管理层负责评估深业集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深业集团有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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





审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70060591_H01号
深业集团有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深业集团有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深业集团有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就深业集团有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对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。





审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70060591_H01号
深业集团有限公司

（本页无正文）



中国注册会计师：谢 枫



中国注册会计师：汪洋一粟

中国 北京

2025 年 4 月 30 日





资产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	七(1)	21,114,775,791.10	19,142,703,939.88
交易性金融资产		3,191,681.92	822,817.06
应收票据		15,781,897.49	30,116,721.86
应收账款	七(2)	1,802,247,010.51	2,209,462,220.60
预付款项	七(4)	180,969,359.94	1,417,171,121.80
其他应收款	七(3)	9,647,044,721.59	7,771,174,602.32
存货	七(5)	96,631,651,738.22	91,434,364,655.03
其他流动资产	七(6)	4,523,372,049.96	3,455,620,155.42
流动资产合计		133,919,034,250.73	125,461,436,233.97
非流动资产			
长期应收款	七(8)	712,958,338.55	2,877,932,515.18
长期股权投资	七(10)	12,789,776,168.98	13,756,362,643.84
其他权益工具投资	七(7)	13,638,545,110.01	10,448,815,200.64
其他非流动金融资产	七(9)	3,339,169,068.19	3,025,535,940.20
投资性房地产	七(11)	15,697,610,205.09	17,865,361,818.17
固定资产	七(12)	4,607,291,649.08	3,374,043,763.87
在建工程	七(13)	4,055,015,668.02	1,522,184,386.70
使用权资产	七(14)	577,055,458.41	381,776,300.62
无形资产	七(15)	9,543,213,566.48	8,359,165,970.92
商誉		18,045,219.63	18,045,219.63
长期待摊费用	七(16)	325,637,581.96	348,164,479.08
递延所得税资产	七(17)	5,631,860,596.37	4,536,916,066.98
其他非流动资产	七(18)	1,648,416,733.64	489,862,198.84
非流动资产合计		72,584,595,364.41	67,004,166,504.67
资产总计		206,503,629,615.14	192,465,602,738.64



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

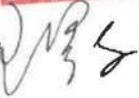
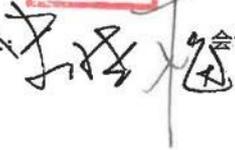




负债及所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	七(21)	1,200,109,334.19	1,610,675,022.06
应付账款	七(22)	8,782,466,284.81	8,435,686,129.09
预收款项	七(24)	165,412,178.83	183,281,464.95
合同负债	七(23)	31,479,944,961.25	23,135,680,368.01
应付职工薪酬	七(25)	1,152,145,117.98	1,502,094,547.57
应交税费	七(26)	12,106,601,282.49	11,783,440,207.05
其他应付款	七(27)	10,542,001,750.26	12,978,085,945.95
一年内到期的非流动负债	七(29)	27,877,285,407.93	13,727,087,155.91
其他流动负债	七(28)	7,758,856,014.24	9,094,847,339.34
流动负债合计		101,064,822,331.98	82,450,878,179.93
非流动负债			
长期借款	七(30)	33,573,360,023.26	41,674,886,694.71
应付债券	七(31)	9,395,200,000.00	8,398,657,669.11
租赁负债	七(32)	595,663,742.35	353,868,299.64
预计负债	七(33)	99,084,460.63	91,993,174.80
递延收益	七(34)	64,139,578.96	154,245,774.12
长期应付职工薪酬	七(25)	2,331,343.00	3,510,405.14
递延所得税负债	七(17)	4,659,748,046.20	3,809,508,574.52
其他非流动负债	七(35)	3,928,089,577.73	4,526,034,790.06
非流动负债合计		52,317,616,772.13	59,012,705,382.10
负债合计		153,382,439,104.11	141,463,583,562.03
所有者权益			
实收资本	七(36)	5,980,000,000.00	5,880,000,000.00
资本公积	七(37)	1,434,682,083.13	1,434,662,380.00
其他综合收益	七(51)	4,190,234,006.54	2,324,360,831.29
盈余公积	七(38)	3,062,180,952.35	2,981,569,604.29
未分配利润	七(39)	15,874,480,416.94	16,861,330,785.94
归属于母公司所有者权益合计		30,541,577,458.96	29,481,923,601.52
少数股东权益		22,579,613,052.07	21,520,095,575.09
所有者权益合计		53,121,190,511.03	51,002,019,176.61
负债及所有者权益总计		206,503,629,615.14	192,465,602,738.64





企业负责人: 
 主管会计工作的负责人: 
 会计机构负责人: 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
 公司资产负债表
 2024年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		2,061,404,794.53	824,297,657.60
其他应收款	十七(1)	29,186,255,720.30	27,040,405,920.34
流动资产合计		31,247,660,514.83	27,864,703,577.94
非流动资产			
长期应收款	十七(3)	362,050,361.53	362,050,361.53
长期股权投资	十七(4)	18,147,751,672.09	17,449,554,122.51
其他权益工具投资	十七(2)	13,569,379,621.20	10,386,438,722.40
投资性房地产		16,799,106.81	17,378,434.29
固定资产		3,285,428.87	3,592,855.69
在建工程		355,799.38	355,799.38
长期待摊费用		23,474,188.06	18,535,732.67
非流动资产合计		32,123,096,177.94	28,237,906,028.47
资产总计		63,370,756,692.77	56,102,609,606.41



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
公司资产负债表（续）
2024年12月31日
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		129,743,154.87	137,866,279.87
应交税费		12,474,620.06	10,116,532.49
其他应付款		5,035,270,175.46	5,390,854,696.83
预收账款		355,800.00	-
一年内到期的非流动负债		11,460,414,338.79	1,299,088,524.46
其他流动负债		5,038,167,545.47	7,035,125,479.45
流动负债合计		21,676,425,634.65	13,873,051,513.10
非流动负债			
长期借款		10,552,100,000.00	15,623,557,002.79
应付债券	七(31)	9,395,200,000.00	8,398,657,669.11
递延收益		27,000,000.00	27,000,000.00
递延所得税负债		3,305,683,862.86	2,509,948,638.16
非流动负债合计		23,279,983,862.86	26,559,163,310.06
负债合计		44,956,409,497.51	40,432,214,823.16
所有者权益			
实收资本	七(36)	5,980,000,000.00	5,880,000,000.00
资本公积		1,020,612,093.11	1,020,612,093.11
其他综合收益		9,917,000,584.45	7,529,794,910.35
盈余公积		1,035,943,834.10	955,332,486.04
未分配利润		460,790,683.60	284,655,293.75
所有者权益合计		18,414,347,195.26	15,670,394,783.25
负债及所有者权益总计		63,370,756,692.77	56,102,609,606.41



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
合并利润表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	七(40)	17,123,960,309.64	19,047,077,925.71
减: 营业成本	七(40)、七(43)	(11,877,354,311.92)	(11,021,013,423.47)
税金及附加	七(41)	(499,116,487.12)	(1,104,178,373.21)
销售费用	七(43)	(461,162,544.45)	(603,831,408.00)
管理费用	七(43)	(1,591,658,129.61)	(2,010,274,695.37)
研发费用	七(43)	(76,866,108.46)	(58,329,691.89)
财务费用	七(42)	(823,741,398.51)	(1,188,665,945.82)
其中: 利息费用		(1,835,719,220.67)	(1,728,636,264.41)
利息收入		1,038,991,668.92	611,698,603.19
加: 其他收益	七(48)	103,740,712.75	90,093,008.79
投资收益	七(47)	356,321,075.86	1,715,056,452.17
其中: 对联营企业和合营企业的投资损益		(272,434,117.35)	(634,305,106.39)
公允价值变动收益	七(46)	145,572,224.23	80,491,211.47
信用减值损失	七(45)	(929,200,392.11)	(20,255,401.76)
资产减值损失	七(44)	(1,023,689,795.76)	(51,347,960.46)
资产处置收益		770,465.26	74,564,114.25
二、营业利润		447,575,619.80	4,949,385,812.41
加: 营业外收入	七(49)	97,641,556.85	109,226,795.65
减: 营业外支出	七(49)	(24,878,930.46)	(28,054,445.16)
三、利润总额		520,338,246.19	5,030,558,162.90
减: 所得税费用	七(50)	(954,628,584.96)	(1,942,503,643.87)
四、净(亏损)/利润		(434,290,338.77)	3,088,054,519.03
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(434,290,338.77)	3,088,054,519.03
终止经营净(亏损)/利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(356,872,278.21)	1,373,416,856.82
少数股东损益		(77,418,060.56)	1,714,637,662.21



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





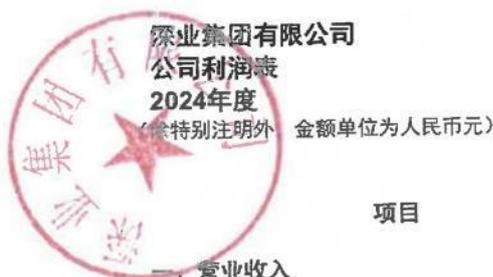
深业集团有限公司
合并利润表（续）
2024年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年度	2023年度
五、其他综合收益的税后净额	七(51)	1,779,274,151.58	(1,574,622,729.09)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,865,873,175.25	(1,416,609,272.48)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		2,392,751,466.60	(1,362,650,365.20)
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		(135,492,931.61)	(85,477,006.98)
外币财务报表折算差额		(391,385,359.74)	31,518,099.70
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(86,599,023.67)	(158,013,456.61)
六、综合收益总额		1,344,983,812.81	1,513,431,789.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,509,000,897.04	(43,192,415.66)
归属于少数股东的综合收益总额		(164,017,084.23)	1,556,624,205.60



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
公司利润表
2024年度
(除特别注明外 金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入		8,962,001.12	11,612,052.05
减：营业成本		(8,100,684.00)	(9,576,256.79)
税金及附加		(3,392,101.29)	(2,582,752.66)
销售费用		(3,019,817.45)	(4,751,960.98)
管理费用		(102,148,977.95)	(154,454,076.11)
财务费用		(116,916,336.83)	(904,166,499.99)
其中：利息费用		(1,019,205,507.05)	(980,333,866.05)
利息收入		884,744,354.08	68,229,825.85
加：其他收益		102,624.91	129,876.12
投资收益	十七 (5)	1,059,573,599.22	2,877,212,293.43
其中：对联营企业和合营企业的投资			
损失		(30,077,141.46)	(9,128,450.26)
资产减值损失		(29,318,666.37)	-
二、营业利润		805,741,641.36	1,813,422,675.07
加：营业外收入		377,240.52	32,631,081.47
减：营业外支出		(5,401.24)	(12,716.02)
三、利润总额		806,113,480.64	1,846,041,040.52
减：所得税费用		-	-
四、净利润		806,113,480.64	1,846,041,040.52
按经营持续性分类			
持续经营净利润		806,113,480.64	1,846,041,040.52
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		2,387,205,674.10	(1,295,083,240.20)
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		2,387,205,674.10	(1,295,083,240.20)
六、综合收益总额		3,193,319,154.74	550,957,800.32



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
合并现金流量表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年度 合并	2023年度 合并
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		24,921,144,536.21	34,667,913,317.00
收到的税费返还		273,766,332.35	214,239,409.64
收到其他与经营活动有关的现金		1,223,130,198.48	5,942,920,838.90
经营活动现金流入小计		26,418,041,067.04	40,825,073,565.54
购买商品、接受劳务支付的现金		(13,516,926,808.97)	(18,742,499,936.81)
支付给职工以及为职工支付的现金		(3,427,317,369.08)	(3,572,965,582.74)
支付的各项税费		(3,117,488,739.15)	(4,013,113,317.51)
支付其他与经营活动有关的现金	七(52)	(3,324,269,291.97)	(7,655,019,005.69)
经营活动现金流出小计		(23,386,002,209.17)	(33,983,597,842.75)
经营活动产生的现金流量净额	七(52)	3,032,038,857.87	6,841,475,722.79
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资收到的现金		48,254,395.81	135,899,239.13
取得投资收益所收到的现金		846,955,922.45	649,567,529.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,626,738.25	134,991,058.31
收到其他与投资活动有关的现金		1,257,739,969.60	2,710,753,302.42
投资活动现金流入小计		2,183,577,026.11	3,631,211,129.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,859,895,644.51)	(1,845,999,004.14)
投资支付的现金		(365,994,391.21)	(1,696,893,011.22)
支付其他与投资活动有关的现金	七(52)	(275,000,000.00)	(1,731,010,466.70)
投资活动现金流出小计		(3,500,890,035.72)	(5,273,902,482.06)
投资活动使用的现金流量净额		(1,317,313,009.61)	(1,642,691,352.99)
三、筹资活动使用的现金流量			
吸收投资收到的现金		411,000,000.00	1,924,900,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		311,000,000.00	374,900,000.00
取得借款收到的现金		17,392,302,320.50	33,612,463,689.37
发行债券收到的现金		12,597,000,000.00	14,798,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		701,576,563.08	2,105,813,333.33
筹资活动现金流入小计		31,101,878,883.58	52,441,377,022.70
偿还债务支付的现金		(26,668,145,870.35)	(47,922,349,799.27)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(4,058,276,584.47)	(3,980,002,528.02)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(569,784,281.90)	(832,794,067.38)
支付其他与筹资活动有关的现金	七(52)	(2,858,269,165.31)	(6,907,081,936.99)
筹资活动现金流出小计		(33,584,691,620.13)	(58,809,434,264.28)
筹资活动使用的现金流量净额		(2,482,812,736.55)	(6,368,057,241.58)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		196,926,164.15	27,461,395.57
五、现金及现金等价物净减少额			
加: 年初现金及现金等价物余额	七(52)	(571,160,724.14)	(1,141,811,476.21)
		16,006,311,426.14	17,148,122,902.35
六、年末现金及现金等价物余额			
	七(52)	15,435,150,702.00	16,006,311,426.14



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
公司现金流量表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动使用的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		391,085.50	4,026,653.50
收到其他与经营活动有关的现金		68,528,834.70	94,612,503.23
经营活动现金流入小计		68,919,920.20	98,639,156.73
购买商品、接受劳务支付的现金		(25,987,913.94)	(24,852,939.42)
支付给职工以及为职工支付的现金		(66,827,551.26)	(64,226,495.53)
支付的各项税费		(16,781,411.27)	(20,080,532.01)
支付其他与经营活动有关的现金		(44,205,642.73)	(113,950,632.15)
经营活动现金流出小计		(153,802,519.20)	(223,110,599.11)
经营活动使用的现金流量净额		(84,882,599.00)	(124,471,442.38)
二、投资活动使用的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		841,397,183.27	939,764,489.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,435,868,500.34	13,325,253,208.39
投资活动现金流入小计		5,277,265,683.61	14,265,017,697.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(542,041.08)	(67,390.00)
投资支付的现金		(778,600,000.00)	(2,222,410,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金		(5,439,770,000.00)	(16,639,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(6,218,912,041.08)	(18,861,477,390.00)
投资活动使用的现金流量净额		(941,646,357.47)	(4,596,459,692.61)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	1,550,000,000.00
取得借款收到的现金		2,374,000,000.00	14,486,000,000.00
发行债券收到的现金		12,597,000,000.00	14,798,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,890,024,395.00	2,089,188,400.00
筹资活动现金流入小计		16,961,024,395.00	32,923,388,400.00
偿还债务支付的现金		(12,207,991,676.23)	(25,798,293,677.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,441,879,365.10)	(2,346,127,074.94)
支付其他与筹资活动有关的现金		(1,047,517,260.27)	(2,178,091,537.07)
筹资活动现金流出小计		(14,697,388,301.60)	(30,322,512,289.01)
筹资活动产生的现金流量净额		2,263,636,093.40	2,600,876,110.99
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		1,237,107,136.93	(2,120,055,024.00)
加: 年初现金及现金等价物余额		824,297,657.60	2,944,352,681.60
五、年末现金及现金等价物余额		2,061,404,794.53	824,297,657.60



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
合并所有者权益变动表
2024年度
(除特别注明外,金额单位为人民币元)
2024年度

项目	归属于母公司所有者权益					小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 附注七(36)	资本公积 附注七(37)	其他综合收益 附注七(51)	盈余公积 附注七(38)	未分配利润 附注七(39)			
2024年1月1日年初余额	5,860,000,000.00	1,434,662,380.00	2,324,360,831.29	2,981,569,604.29	16,861,330,785.94	29,481,923,601.52	21,520,095,575.09	51,002,019,176.61
2024年度增减变动额								
综合收益总额:								
净亏损	-	-	-	-	(356,872,278.21)	(356,872,278.21)	(77,418,060.56)	(434,290,338.77)
其他综合收益	-	-	1,865,873,175.25	-	-	1,865,873,175.25	(86,599,023.67)	1,779,274,151.58
综合收益总额合计	-	-	1,865,873,175.25	-	(356,872,278.21)	1,509,000,897.04	(64,017,084.23)	1,344,983,812.81
所有者投入资本:								
所有者投入资本	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	1,793,303,900.00	1,893,303,900.00
股份支付计入所有者权益的金额	-	19,703.13	-	-	-	19,703.13	14,943.11	34,646.24
利润分配:								
提取盈余公积	-	-	-	80,611,348.06	(80,611,348.06)	-	-	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(549,366,742.73)	(549,366,742.73)	(569,784,281.90)	(1,119,151,024.63)
2024年12月31日年末余额	5,960,000,000.00	1,434,682,083.13	4,190,234,006.54	3,062,180,952.35	15,874,460,416.94	30,541,577,458.96	22,579,813,052.07	53,121,190,511.03



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深业集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2024年度
（特别注明外，金额单位为人民币元）
2023年度

项目	归属于母公司所有者权益					小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 附注七(36)	资本公积 附注七(37)	其他综合收益 附注七(51)	盈余公积 附注七(38)	未分配利润 附注七(39)			
2023年1月1日年初余额	4,330,000,000.00	1,419,545,107.52	3,740,970,103.77	2,803,947,466.42	16,979,480,014.05	29,273,942,691.76	20,411,276,495.94	49,685,219,187.70
2023年度增减变动额								
综合收益总额：								
净利润	-	-	-	-	1,373,416,856.82	1,373,416,856.82	1,714,637,662.21	3,088,054,519.03
其他综合收益	-	-	(1,416,609,272.48)	-	-	(1,416,609,272.48)	(168,013,456.61)	(1,574,622,729.09)
综合收益总额合计	-	-	(1,416,609,272.48)	-	1,373,416,856.82	(43,192,415.66)	1,556,624,205.60	1,513,431,789.94
所有者投入资本：								
所有者投入资本	1,550,000,000.00	-	-	-	-	1,550,000,000.00	374,900,000.00	1,924,900,000.00
股份支付计入所有者权益的金额	-	117,272.48	-	-	-	117,272.48	88,940.93	206,213.41
其他	-	15,000,000.00	-	-	-	15,000,000.00	10,000,000.00	25,000,000.00
利润分配：								
提取盈余公积	-	-	-	177,622,137.87	(177,622,137.87)	-	-	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(1,313,943,947.06)	(1,313,943,947.06)	(832,794,067.38)	(2,146,738,014.44)
2023年12月31日年末余额	5,880,000,000.00	1,434,662,380.00	2,324,360,831.29	2,981,569,604.29	16,861,330,785.94	29,481,923,601.52	21,520,095,575.09	51,002,019,176.61



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深业集团有限公司
 所有者权益变动表
 2024年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)
 2024年度

	实收资本 附注七(36)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2024年1月1日年初余额	5,880,000,000.00	1,020,612,093.11	7,529,794,910.35	955,332,486.04	284,655,293.75	15,670,394,783.25
2024年度增减变动额						
综合收益总额:						
净利润	-	-	-	-	806,113,480.64	806,113,480.64
其他综合收益	-	-	2,387,205,674.10	-	-	2,387,205,674.10
综合收益总额合计	-	-	2,387,205,674.10	-	806,113,480.64	3,193,319,154.74
所有者投入和减少资本:						
所有者投入资本	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
利润分配:						
提取盈余公积	-	-	-	80,611,348.06	(80,611,348.06)	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(549,366,742.73)	(549,366,742.73)
2024年12月31日年末余额	5,980,000,000.00	1,020,612,093.11	9,917,000,584.45	1,035,943,834.10	460,790,683.60	18,414,347,195.26



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深业集团有限公司
 公司所有者权益变动表(续)
 2024年度
 (除特别注明外,金额单位为人民币元)

2023 年度

	实收资本 附注七(36)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023年1月1日年初余额	4,330,000,000.00	1,020,612,093.11	8,824,878,150.55	777,710,348.17	(69,819,661.84)	14,883,380,929.99
2023年度增减变动额						
综合收益总额:						
净利润	-	-	-	-	1,846,041,040.52	1,846,041,040.52
其他综合收益	-	-	(1,295,083,240.20)	-	-	(1,295,083,240.20)
综合收益总额合计	-	-	(1,295,083,240.20)	-	1,846,041,040.52	550,957,800.32
所有者投入资本:						
所有者投入资本	1,550,000,000.00	-	-	-	-	1,550,000,000.00
利润分配:						
提取盈余公积	-	-	-	177,622,137.87	(177,622,137.87)	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(1,313,943,947.06)	(1,313,943,947.06)
2023年12月31日年末余额	5,880,000,000.00	1,020,612,093.11	7,529,794,910.35	955,332,486.04	284,655,293.75	15,670,394,783.25



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深业集团有限公司**财务报表附注****2024 年度**

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

深业集团有限公司(以下简称“本公司”)是一家于1997年6月20日在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司, 总部位于深圳。本公司经批准的经营期限为50年, 统一社会信用代码为914403002793511737。

2011年11月15日, 本公司的母公司由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(“深圳市国资委”)变更为深圳市特区建设发展集团有限公司(“特建发”)。而后于2016年9月29日, 本公司的母公司由特建发变更回深圳市国资委。本公司的最终控制方为深圳市国资委。

经过数次增资, 截至2023年12月31日, 本公司的注册资本为58.80亿元。于2024年度, 本公司收到深圳市国资委注资款1.00亿元, 本公司的注册资本由58.80亿元增至59.80亿元, 上述工商登记变更已于2024年9月29日完成。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发、基础设施建设以及物流运输, 同时涉足金融、现代农业、高科技制造等领域。于2024年度, 本集团的实际主营业务与经批准的经营范围相同。

本财务报表由本公司董事会于2025年4月30日决议2025年4月30日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

四 重要会计政策和会计估计**(1) 会计年度**

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

(3) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化; 其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的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, 所有者权益中除未分配利润项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生当期的平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额, 计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目, 采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

(4) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款, 以及持有的期限短、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。

(5) 金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为: (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。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(5) 金融工具 (续)

(a) 金融资产 (续)

(i) 分类和计量 (续)

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

债务工具

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

以摊余成本计量:

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益:

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



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(5) 金融工具 (续)

(a) 金融资产 (续)

(i) 分类和计量 (续)

权益工具

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

此外, 本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款、财务担保合同和贷款承诺等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款和应收租赁款外, 于每个资产负债表日, 本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 认定为处于第一阶段的金融工具, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(5) 金融工具 (续)

(a) 金融资产 (续)

(ii) 减值 (续)

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

银行承兑汇票	四大国有银行及上市银行
商业承兑汇票	应收第三方客户
应收账款组合	应收商品销售款
应收账款组合	应收城市运营管理服务费
应收账款组合	应收物业租金
应收账款组合	应收工程款
应收账款组合	应收通行费
其他应收款组合	应收关联方款项
其他应收款组合	应收押金和保证金
其他应收款组合	应收代付代垫款项
其他应收款组合	应收政府款项
长期应收款组合	应收合作方款项
长期应收款组合	应收政府款项

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，本集团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。除此以外的应收票据和划分为组合的其他应收款以及长期应收款，本集团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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(5) 金融工具 (续)

(a) 金融资产 (续)

(ii) 减值 (续)

本集团判断已发生信用减值的主要标准为已发生违约, 或者符合以下一个或多个条件: 债务人发生重大财务困难, 进行其他债务重组或很可能破产等。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认: (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止; (2) 该金融资产已转移, 且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方; (3) 该金融资产已转移, 虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下 (含一年) 的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内 (含一年) 到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

(c) 权益工具

权益工具, 是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(5) 金融工具 (续)

(d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(e) 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

(6) 存货

(a) 存货的分类和成本

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括拟开发土地、在建开发产品和已完工开发产品。非房地产开发产品包括原材料、在产品、产成品、合同履约成本等。

已完工开发产品指已建成，待出售的物业；在建开发产品指尚未建成，以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将开发为已完工开发产品的土地。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。在建开发产品于办理竣工验收后转入已完工开发产品。已完工开发产品结转主营业务成本时按个别项目不同期别实际总成本于已售和未售物业间按可售面积比例分摊核算。

除非房地产开发产品的建筑期预期于正常营运周期后才完成，否则有关房地产开发产品在相关的物业建筑开始时将列为流动资产。

非房地产开发产品包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。存货发出时的成本按加权平均法核算。

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(6) 存货 (续)

(b) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时, 按单个存货项目计提。

对成本高于可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失, 使得存货的可变现净值高于其账面价值, 则在原已计提的存货跌价准备金额内, 将以前减记的金额予以恢复, 转回的金额计入当期损益。

(7) 长期股权投资

长期股权投资包括: 本公司对子公司的长期股权投资; 本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资, 在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示, 在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

(b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成, 能够与其他方实施共同控制, 且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排; 联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以初始投资成本作为长期股权投资成本; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 并相应调增长期股权投资成本。



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(7) 长期股权投资 (续)

(b) 合营企业和联营企业 (续)

采用权益法核算时, 本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的, 继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分, 予以抵销, 在此基础上确认公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时, 对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分, 本集团在公司财务报表抵销的基础上, 对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销, 并相应调整投资收益; 对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分, 本集团在公司财务报表抵销的基础上, 对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销, 并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失, 其中属于资产减值损失的部分, 相应的未实现损失不予抵销。

(8) 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物及相关土地使用权, 以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物, 以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对房屋建筑物及相关土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧 (摊销) 率列示如下:

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及相关土地使用权	25年-50年	0%-10%	1.8%-4.0%

投资性房地产的用途改变为出售或自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为存货、固定资产或无形资产。持有的存货及自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将存货、固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面原值和累计折旧或累计摊销作为转换后的账面原值和累计折旧或累计摊销。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(8) 投资性房地产 (续)

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧 (摊销) 方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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

(9) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具及其他设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25-50年	5%-10%	1.8%-3.8%
机器设备	4-10年	0%-10%	9%-25%
运输工具	5-10年	0%-10%	9%-20%
其他设备	3-10年	0%-10%	9%-33%
其他	3-10年	0%-10%	9%-33%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(10) 在建工程

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

(11) 无形资产

无形资产包括特许经营权（收费公路项目及其他基础设施项目）、土地使用权及计算机软件，以成本计量。

(a) 特许经营权

本集团作为社会资本方，采用政府和社会资本合作（以下简称“PPP”）项目合同等参与高速公路及其他基础设施的建设并取得特许经营权资产，在项目运营期间，本集团有权利向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额不确定，该权利不构成一项无条件收取现金的权利。本集团在PPP项目资产达到预定可使用状态时，将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产。

本集团高速公路收费经营权采用车流量法在收费公路经营期限内进行摊销，以收费公路经营期限内的预测总标准车流量和收费公路的特许经营无形资产的原价为基础，计算每标准车流量的摊销额（即单位工作量摊销额），然后按照各会计期间实际标准车流量与单位工作量摊销额摊销特许经营无形资产。

本集团收费公路的经营年限以及特许经营无形资产的单位摊销额列示如下：

项目	营运期限	单位摊销额 元/辆
荆东高速	2006年始至2036年止	6.34
广河高速	2012年始至2036年止	9.42
东荆河大桥	2009年始至2039年止	1.91

本集团每年对各收费公路经营期限内的预测总标准车流量进行内部复核。每隔3至5年或当实际标准车流量与预测标准车流量出现重大差异时，本集团将委任独立的专业交通研究机构对未来交通车流量进行研究，并根据重新预测的总标准车流量调整以后期间的单位摊销额，以确保相关特许经营权可于经营期满后完全摊销。

本集团取得的与其他基础设施有关的特许经营权按照预计经营期间平均摊销。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(11) 无形资产 (续)

(b) 土地使用权

土地使用权按使用年限30年至50年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的, 全部作为固定资产。

(c) 计算机软件

计算机软件按法律规定的年限内平均摊销。

(d) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(12) 研究与开发

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性, 分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 予以资本化:

- 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;
- 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产; 以及
- 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出, 于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出, 自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

(13) 商誉

非同一控制下的企业合并, 其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(14) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用, 按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(15) 长期资产减值

固定资产、在建工程、以成本法计量的投资性房地产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试; 尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试时, 商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(16) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产、PPP 项目及房地产开发项目而借入的专门借款, 以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款的借款费用资本化金额。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(16) 借款费用 (续)

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款, 按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(17) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿, 包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工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。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后, 不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内, 本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险, 均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例, 按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后, 当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间, 将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(17) 职工薪酬 (续)

(b) 离职后福利 (续)

企业年金

本集团职工按照《深业集团企业年金方案》的规定缴纳补充养老保险, 企业年金基金由企业缴费、计划参加个人缴费和投资收益组成。企业缴费按参加企业年金职工的上一会计年度实际发放工资总额的8%。本企业按月将企业缴费、员工个人缴费将汇至托管人开立的企业年金基金受托财产托管账户, 托管人为受托管理本企业企业年金的符合国家规定的法人受托机构。职员达到规定的领取条件时, 可以根据规定的领取方法领取企业年金, 也可按照规定购买商业养老保险产品。本集团在职工提供服务的会计期间, 将根据上述规定计算应缴纳的金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

本集团的设定受益计划是部分现有离退休人员及内退人员正式退休后的补充退休后福利。

本集团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做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 然后将其予以折现后的现值确认为一项设定受益计划负债。

本集团将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 对属于服务成本和设定受益计划负债的利息费用计入当期损益或相关资产成本, 对属于重新计量设定受益计划负债所产生的变动计入其他综合收益。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿, 在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日, 确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债, 同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利, 列示为应付职工薪酬。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(17) 职工薪酬 (续)

(c) 辞退福利 (续)

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利, 是指向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止, 向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利, 本集团比照辞退福利进行会计处理, 在符合辞退福利相关确认条件时, 将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等, 确认为负债, 一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(18) 股份支付

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的, 以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的, 在授予日按照公允价值计入当期损益, 相应增加资本公积; 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内每个资产负债表日, 本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计, 并以此为基础, 按照授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付, 本集团不确认成本或费用, 除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件, 此时无论是否满足市场条件或非可行权条件, 只要满足所有可行权条件中的非市场条件, 即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时, 如果修改增加了所授予权益工具的公允价值, 本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件, 本集团按照修改后的可行权条件核算; 如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件, 核算时不予以考虑, 除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具, 则于取消日作为加速行权处理, 将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益, 同时确认资本公积。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(19) 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外, 与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团, 同时有关金额能够可靠地计量的, 本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

于资产负债表日, 对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整, 以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备和贷款承诺准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债, 列报为流动负债。

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额 (暂时性差异) 计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损), 且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债 (续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(21) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时, 按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利 (且该权利取决于时间流逝之外的其他因素) 作为合同资产列示, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、无条件 (仅取决于时间流逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本集团对同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(a) 商品销售收入

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

对于城市综合开发销售收入, 如果同时满足以下条件:

- (1) 房地产开发项目已建造完工并达到预期可使用状态, 经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续;
- (2) 签订销售合同;
- (3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明 (通常收到销售合同首付款及确定余下房款的付款安排);
- (4) 根据实际情况已适当预计房地产开发项目总建造成本, 同时基于项目竣工面积测量报告, 合理确定可销售面积。

则于买方接到书面交房通知书, 在约定的期限内交付房产并签署交付签收单时, 或者买方接到书面交房通知书后, 在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的, 于书面交房通知约定的交付期限结束时, 确认收入。

对于除城市综合开发外的商品销售收入, 本集团将商品按照合同规定运至约定交货地点, 在客户验收且双方签署货物交接单时确认销售商品收入。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(21) 收入确认 (续)

(b) 提供劳务收入

本集团与客户签订物业管理服务合同。由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照产出法，根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

本集团对外提供建造服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(c) 高速公路收费收入

路桥收费收入在服务已经提供，与服务相关的经济利益能够流入本集团时予以确认。

(d) PPP项目合同

PPP项目合同，是指社会资本方与政府方依法依规就PPP项目合作所订立的合同，该合同同时符合“双特征”和“双控制”条件。其中，“双特征”是指，社会资本方在合同约定的运营期间内代表政府方使用PPP项目资产提供公共产品和服务，并就其提供的公共产品和服务获得补偿；“双控制”是指，政府方控制或管制社会资本方使用PPP项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格，PPP项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制PPP项目资产的重大剩余权益。

本集团根据PPP项目合同约定，提供多项服务的，识别合同中的单项履约义务，并将交易价格按照各项履约义务的单独售价的相对比例分摊至各项履约义务。

本集团作为主要责任人提供基础设施建设服务。根据履约进度在一段时间内确认收入，同时确认合同资产。本集团确认的基础设施建设收入均被确认为无形资产，在相关建造期间确认的合同资产在资产负债表“无形资产”项目中列报。

PPP项目资产达到预定可使用状态后，本集团在提供运营服务时，确认相应的运营服务收入。

为使PPP项目资产保持一定的服务能力或在移交给政府方之前保持一定的使用状态，本集团从事的维护或修理，构成单项履约义务的，在服务提供时确认相关收入和成本；不构成单项履约义务的，发生的支出确认为预计负债。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(21) 收入确认 (续)

(e) 酒店运营收入

酒店运营收入来源主要包括客房、餐饮、商品销售等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认, 销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入外, 其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入。

- (f) 合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本, 确认为合同履约成本, 并在确认收入时, 按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取销售商品合同或劳务合同而发生的增量成本, 确认为合同取得成本, 对于摊销期限不超过一年的合同取得成本, 在其发生时计入当期损益; 对于摊销期限在一年以上的合同取得成本, 本集团按照相关合同项下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售商品或提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本, 本集团对超出的部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失。于资产负债表日, 本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年, 以减去相关资产减值准备后的净额, 分别列示为存货和其他非流动资产; 对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本, 以减去相关资产减值准备后的净额, 列示为其他非流动资产。

(22) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时, 予以确认。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。

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

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益; 与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本, 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。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润, 与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

本集团收到的政策性优惠利率贷款, 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。本集团直接收取的财政贴息, 冲减相关借款费用。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(23) 租赁

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产, 并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额, 以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债, 列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量, 该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等, 并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧; 若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权, 则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时, 本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁, 本集团选择不确认使用权资产和租赁负债, 将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时, 本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理:

(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围; (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时, 除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外, 本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期, 并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现, 重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 本集团相应调减使用权资产的账面价值, 并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 本集团相应调整使用权资产的账面价值。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(23) 租赁 (续)

本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时, 经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时, 本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁, 并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(b) 融资租赁

于租赁期开始日, 本集团对融资租赁确认应收融资租赁款, 并终止确认相关资产。本集团将应收融资租赁款列示为长期应收款, 自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

(24) 利润分配

拟发放的利润于董事会或股东大会批准的当期, 确认为负债。

(25) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(资本溢价); 资本公积(资本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并, 本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时, 本集团比照相关资产购买原则进行会计处理; 当未通过集中度测试时, 本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程, 且二者相结合对产出能力有显著贡献, 进一步判断其是否构成业务。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(25) 企业合并 (续)

(b) 非同一控制下的企业合并 (续)

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(c) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起, 本集团开始将其纳入合并范围; 从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司, 自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围, 并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销归属于母公司股东的净利润; 子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时, 从本集团的角度对该交易予以调整。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(26) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分: (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用; (2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩; (3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征, 并且满足一定条件的, 则可合并为一个经营分部。

(27) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 采用会计政策的关键判断

(i) 合并范围的确定

本集团从取得子公司的实际控制权之日起, 开始将其纳入合并范围; 从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。管理层在评估是否拥有控制权时, 需要考虑: (1) 投资方对被投资方的权力; (2) 参与被投资方的相关活动而享有的可变回报; 以及 (3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报的金额。

资产专项计划

本集团在评估资产支持专项计划 (以下简称“专项计划”) 主体是否拥有权力时, 主要考虑下列因素: (1) 专项计划的相关活动以及如何对相关活动做出决策; (2) 本集团的决策权范围, 包括本集团持有的权益级证券的比例和受托进行资产日常运营管理的权利, 以及对专项计划享有或承担的其他若干权利和义务; (3) 其他方享有的实质性权利。本集团在评估参与上述专项计划的相关活动而享有的可变回报时, 主要考虑本集团的报酬水平和承担的风险, 包括作为权益级证券投资者的投资回报和作为物业运营管理服务提供方的服务报酬和承诺。

一旦相关事实和情况的变化导致这些因素发生变化时, 本集团将进行重新评估。

持有子公司表决权少于半数 - 沙河股份

于2024年12月31日, 本集团认为在拥有不足半数的表决权的情况下对沙河实业股份有限公司 (“沙河股份”) 具有控制权, 主要基于如下原因: (i) 本集团是沙河股份最大单一股东, 持有34.02%的股份和表决权; (ii) 沙河股份其余股份由众多其他股东广泛持有; (iii) 截至2024年12月31日, 未出现沙河股份其他股东合并行使其持有的表决权, 或者其他股东的投票数高于本公司的情况; (iv) 同时, 本集团通过在沙河股份董事会过半的表决权, 可以主导董事会的决议通过, 且能够任命或批准沙河股份的关键管理人员。因此, 本集团将沙河股份纳入合并范围。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(27) 重要会计估计和判断 (续)

(b) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(i) 存货跌价准备

如附注四(6)所述, 本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费进行重新修订, 修订后的估计售价低于目前采用的估计售价, 或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费高于目前采用的估计, 本集团可能需增加对存货计提跌价准备。

(ii) 除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面价值不可收回时, 进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时, 管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量, 并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失, 并基于违约概率和违约损失率或基于账龄矩阵确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时, 本集团使用内部历史信用损失经验等数据, 并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时, 本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数, 包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。



深业集团有限公司
 财务报表附注
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计 (续)

(27) 重要会计估计和判断 (续)

(b) 重要会计估计及其关键假设 (续)

(iv) 土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额, 任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

(v) 所得税和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中, 部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时, 本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异, 该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损, 本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额, 以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时, 需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异, 可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(vi) 与收费公路有关的特许经营权之摊销

如附注四 (11) (a) 所述, 本集团与收费公路有关的特许经营权按车流量法进行摊销, 当预测总标准车流量与实际结果存在重大差异时, 将对与收费公路有关的特许经营权的单位摊销额作出相应调整。

管理层每年对预测总标准车流量进行内部复核。每隔3至5年或存在重大差异且该差异可能持续存在时, 本集团将委托专业机构进行独立的专业交通研究, 以作出适当的调整。

(28) 重要会计政策变更

关于流动负债与非流动负债的划分

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定, 在对负债的流动性进行划分时, 应考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利, 不受本集团是否行使该权利的主观可能性的影响。对于附有契约条件的贷款安排, 应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利: 属于资产负债表日及之前需满足的契约条件, 影响负债的流动性划分; 属于资产负债表日之后需满足的契约条件, 不影响负债的流动性划分。本集团和本公司自施行日起执行解释17号, 执行解释17号对本报告期内财务报表无重大影响。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	税率	税基
企业所得税(a)	0%、15%、16.5%、20%或25%	应纳税所得额
增值税(b)	1%、3%、5%、6%、9%及13%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售 额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的 进项税后的余额计算)
城市维护建设税	按公司所在地政策缴纳	缴纳的增值税税额
教育费附加	3%	按实际缴纳增值税计征
地方教育附加	2%	按实际缴纳增值税计征
土地增值税	按超率累进税率30%-60%	按转让房地产所取得的增值额和规定的 税率计征
房产税	1.2%	从价计征的, 按房产原值一次减除20%- 30%后余值计征
	12%	从租计征的, 按租金收入的金额计征
契税	3%-5%	按土地使用权的出让金额计征

(a) 企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税实施条例, 本公司设立于中国大陆的子公司除少数由于获得高新技术企业认证享受15%优惠税率以及由于符合小型微利企业认证享受优惠税率外, 其余子公司适用所得税税率为25%。

本公司下属部分子公司属于小型微利企业, 根据财政部、税务总局颁布的《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》(财政部税务总局公告2023年第12号)规定, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过300万元的部分, 减按25%计算应纳税所得额, 按20%的税率缴纳企业所得税, 政策延续执行至2027年12月31日。

本公司设立于香港地区的子公司适用16.5%所得税税率。本公司设立于英属维尔京群岛和开曼群岛的子公司适用0%所得税率。

本公司之子公司深业健康产业投资运营(深圳)有限公司(以下简称“健康产业投资运营”)、深业颐居养老运营(深圳)有限公司(以下简称“颐居养老”)和深业托育(深圳)有限公司(以下简称“托育公司”), 按《财政部税务总局发展改革委民政部商务部卫生健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》(财政部公告2019年第76号)的规定, 在计算应纳税所得额时, 减按养老服务、托育服务收入的90%计入收入总额。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项 (续)

(b) 增值税

本公司部分下属子公司系月销售额15万以下的小规模纳税人, 根据财政部、税务总局颁布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)及《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第19号)规定, 自2023年1月1日至2027年12月31日, 增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入, 减按1%征收率征收增值税; 适用3%预征率的预缴增值税项目, 减按1%预征率预缴增值税。

本公司之子公司深圳深业康复医院(以下简称“康复医院”)为营利性医疗机构, 根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)附件3营业税改征增值税试点过渡政策的规定, 康复医院提供的医疗服务免征增值税。

本公司之子公司深业健康产业投资运营(深圳)有限公司(以下简称“健康产业投资运营”)、深业颐居养老运营(深圳)有限公司(以下简称“颐居养老”)和深业托育(深圳)有限公司(以下简称“托育公司”), 按《财政部税务总局发展改革委民政部商务部卫生健康委关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》(财政部公告2019年第76号)的规定, 提供社区养老服务、托育服务取得的收入免征增值税。

(c) 地方税种和相关附加税收优惠

本公司部分下属子公司系小规模纳税人, 根据财政部、税务总局颁布的《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》(财政部 税务总局公告2023年第12号)规定, 自2023年1月1日至2027年12月31日, 对增值税小规模纳税人减半征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。





深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 子公司

(1) 于2024年12月31日纳入合并范围的主要子公司

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	币种	注册资本	持股比例	表决权比例
深圳控股有限公司	香港	香港	投资控股	港币	1,000,000万元	63.19%	63.19%
深圳市深业明宏地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	10,000万元	65.00%	65.00%
深业控股(深圳)有限公司	中国大陆	中国大陆	投资控股	美元	15,000万元	100.00%	100.00%
Brightful Investment Holding Limited	英属维尔京群岛	香港	投资控股	港币	5万美元	100.00%	100.00%
MEDOS LIMITED	英属维尔京群岛	香港	投资控股	港币	5万美元	100.00%	100.00%
深业鹏基(集团)有限公司	中国大陆	中国大陆	物业投资及发展	人民币	103,205万元	100.00%	100.00%
深圳晶华显示电子股份有限公司	中国大陆	中国大陆	设备出租维护	人民币	3,600万元	70.00%	70.00%
深业中心发展(深圳)有限公司	中国大陆	中国大陆	物业租赁	人民币	3,791.9万元	100.00%	100.00%
深业泰然(集团)股份有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	80,000万元	75.05%	75.05%
成都市深业泰然华成房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	5,000万元	100.00%	100.00%
深业置地有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	180,760万元	100.00%	100.00%
苏州新发展投资有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	80,000万元	100.00%	100.00%
深圳市科之谷投资有限公司	中国大陆	中国大陆	投资业务、信息咨询、酒店经营及管理、房地产开发、经营	人民币	78,453万元	100.00%	100.00%
深圳市妇女儿童运营管理有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	8,200万元	100.00%	100.00%
新旺实业发展(深圳)有限公司	中国大陆	中国大陆	信息咨询、房地产开发	港币	55,000万元	95.00%	95.00%
南京深业置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	5,000万元	100.00%	100.00%
马鞍山深业地产有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	7,000万元	100.00%	100.00%
深业泰富物流集团股份有限公司	中国大陆	中国大陆	经营仓库及房地产开发	人民币	32,379.96万元	97.68%	97.68%
深业进智物流发展有限公司	中国大陆	中国大陆	物流	人民币	10,000万元	52.85%	52.85%
深圳市农科集团有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	150,000万元	100.00%	100.00%
深圳市深业中城有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	10,000万元	100.00%	100.00%



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 子公司 (续)

(1) 于 2024 年 12 月 31 日纳入合并范围的主要子公司 (续)

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	币种	注册资本	持股比例	表决权比例
深圳市农科东城置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	1,000万元	100.00%	100.00%
深业置地(广州)有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	5,000万元	100.00%	100.00%
中山市深业万胜投资有限公司 (“中山万胜”)(注1)	中国大陆	中国大陆	投资管理、物业及租赁管理	人民币	100,000万元	50.00%	51.00%
秦州深业置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发	人民币	1,000万元	100.00%	100.00%
南京深湾置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	1,000万元	100.00%	100.00%
深圳市深业明胜地产有限责任公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	1,000万元	100.00%	100.00%
深圳市云湾置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	1,000万元	51.00%	51.00%
深圳市深业安居地产有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	1,000万元	51.00%	51.00%
上海深嘉东置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	1,000万元	100.00%	100.00%
深圳市泰运通房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	物业租赁、房地产开发经营	人民币	1,000万元	51.00%	51.00%
深业物业运营集团股份有限公司	中国大陆	中国大陆	物业及租赁管理	人民币	12,128.7867万元	100.00%	100.00%
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	中国大陆	中国大陆	物业租赁、房地产开发经营	人民币	13,700万元	100.00%	100.00%
深圳市深业泰然新时代有限公司	中国大陆	中国大陆	物业租赁	人民币	24,980万元	100.00%	100.00%
深圳市农科置业有限公司	中国大陆	中国大陆	国内商业、物业管理及租赁	人民币	3,000万元	100.00%	100.00%
东莞市安厦房地产有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营; 物业租赁; 物业管理	人民币	200,000万元	51.00%	51.00%
湖北荆东高速公路建设开发有限公司	中国大陆	中国大陆	投资高速公路	人民币	10,000万元	51.00%	51.00%
惠州广河高速公路有限公司	中国大陆	中国大陆	投资建设、经营管理广河高速公路惠	人民币	10,000万元	70.00%	70.00%
沙河股份(注2)	中国大陆	中国大陆	州段及其配套设施和相关服务项目	人民币	20,170万元	34.02%	34.02%
深业沙河(集团)有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发、物业及租赁管理	人民币	35,000万元	90.00%	90.00%



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 子公司 (续)

(1) 于 2024 年 12 月 31 日纳入合并范围的主要子公司 (续)

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	币种	注册资本	持股比例	表决权比例
深业沙河世纪山谷 (深圳) 投资有限公司	中国大陆	中国大陆	房产开发经营业务	人民币	20,000 万元	100.00%	100.00%
深业资本 (深圳) 有限公司	中国大陆	中国大陆	投资管理	人民币	150,000 万元	100.00%	100.00%
深圳科技工业园 (集团) 有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产租赁、经营、物业管理	人民币	16,000 万元	100.00%	100.00%
深圳市深业明瑞投资有限公司	中国大陆	中国大陆	物业租赁、房地产开发经营	人民币	1,000 万元	100.00%	100.00%
中国 (深圳) 高科技基金投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	证券买卖和股权投资	美元	11,000 万元	100.00%	100.00%
长沙深业置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	8,000 万元	100.00%	100.00%
新乡市深业地产有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	8,000 万元	70.00%	70.00%
长沙深业福湘置业有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	5,000 万元	100.00%	100.00%
河南深业地产有限公司	中国大陆	中国大陆	房地产开发经营	人民币	1,000 万元	100.00%	100.00%

注 1: 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团持有中山万胜 50% 的股权。根据中山万胜的公司章程, 本集团在中山万胜股东会中的表决权比例为 51%, 因此本公司管理层认为本集团拥有对中山万胜控制权, 从而纳入本集团合并范围。

注 2: 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团持有在深业沙河股份交易所上市的沙河股份 34.02% 的表决权。基于附注四(27)(a)中所述原因, 本公司管理层认为本集团能够对沙河股份实施控制并将其纳入合并范围。



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 子公司 (续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息 (续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下 (续) :

	2024年度			2023年度		
	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额
深圳控股有限公司	14,193,533,916.85	(1,401,674,872.36)	(2,750,597,191.83)	14,347,197,100.14	175,256,909.83	(599,387,663.21)
沙河股份	357,907,444.53	16,978,382.59	16,978,382.59	1,389,212,866.56	524,388,252.95	524,388,252.95
深圳控股有限公司						3,984,447,666.52
沙河股份						479,912,014.13

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
库存现金	1,405,517.94	1,561,528.80
银行存款	21,000,417,076.46	18,773,872,721.69
其他货币资金	112,953,196.70	367,269,689.39
	<u>21,114,775,791.10</u>	<u>19,142,703,939.88</u>

于2024年12月31日，本集团所有权受限的货币资金为5,651,859,478.10元（2023年12月31日：3,136,392,513.74元），参见附注七（20）。

于2024年12月31日，货币资金不包括住房维修基金52,822,397.66元（2023年12月31日：52,938,077.97元），该款项由业主拥有，存放于本集团名义的银行账户，有关存款可由本集团用于将由相关政府机关全权酌情批准的公共维修开支。

(2) 应收账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收账款	2,263,174,773.95	2,662,221,410.18
—应收关联公司(附注九(4)(a))	12,737,216.28	13,846,648.61
—应收其他公司	2,250,437,557.67	2,648,374,761.57
减：坏账准备	(460,927,763.44)	(452,759,189.58)
	<u>1,802,247,010.51</u>	<u>2,209,462,220.60</u>

于2024年12月31日，本集团所有权受限的应收账款为88,705,260.64元（2023年12月31日：79,611,384.05元），参见附注七（20）。

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内（含一年）	1,730,559,392.39	2,078,274,883.45
一年至二年（含二年）	151,024,676.91	187,930,230.83
二年至三年（含三年）	54,796,351.96	27,295,362.69
三年以上	326,794,352.69	368,720,933.21
	<u>2,263,174,773.95</u>	<u>2,662,221,410.18</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(2) 应收账款（续）

(b) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于2024年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
历史往来款	326,794,352.70	100%	(326,794,352.70)	出现财务困难

于2023年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
历史往来款	368,720,933.21	100%	(368,720,933.21)	出现财务困难

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	整个存续期预期信用损失率	账面余额	坏账准备	整个存续期预期信用损失率
	金额	金额		金额	金额	
应收商品销售款	812,728,517.40	0.21%	(1,685,505.58)	1,444,216,602.49	0.18%	(2,598,494.63)
应收城市运营管 理服务费	453,765,615.55	13.80%	(62,613,139.27)	326,075,437.84	9.84%	(32,070,141.94)
应收物业租金	356,661,446.85	8.63%	(30,787,625.97)	209,168,469.45	7.03%	(14,699,605.79)
应收工程款	188,205,583.36	11.00%	(20,702,614.17)	181,282,130.45	8.71%	(15,798,683.24)
应收通行费	21,212,552.16	0.00%	-	25,970,083.82	0.00%	-
其他	103,806,705.93	17.67%	(18,344,525.75)	106,787,752.92	17.67%	(18,871,330.77)
	<u>1,936,380,421.25</u>		<u>(134,133,410.74)</u>	<u>2,293,500,476.97</u>		<u>(84,038,256.37)</u>

(iii) 2024年度无实际核销的坏账准备（2023年度：109,238.44元）。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(3) 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收关联方款项(附注九(4)(b))	4,107,802,221.47	3,713,745,716.06
应收代付代垫款项	4,151,309,258.87	2,727,922,379.36
应收股利(附注九(4)(c))	610,968,414.14	680,968,414.15
应收押金和保证金	635,113,931.72	680,821,038.01
应收政府款项	214,589,777.56	111,883,481.24
其他	1,098,496,505.40	918,210,891.76
	<u>10,818,280,109.16</u>	<u>8,833,551,920.58</u>
减: 坏账准备	<u>(1,171,235,387.57)</u>	<u>(1,062,377,318.26)</u>
	<u>9,647,044,721.59</u>	<u>7,771,174,602.32</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内 (含一年)	4,506,228,905.73	5,761,940,014.56
一年至二年 (含二年)	4,270,374,033.44	1,550,419,933.69
二年至三年 (含三年)	971,215,952.16	485,830,404.66
三年以上	1,070,461,217.83	1,035,361,567.67
	<u>10,818,280,109.16</u>	<u>8,833,551,920.58</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(3) 其他应收款 (续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段 未来12个月内预期信用损失 (组合)		第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		合计 坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2023年12月31日	7,745,318,452.61	(21,969,526.08)	1,088,233,467.97	(1,040,407,792.18)	(1,062,377,318.26)
本年净增加的款项	1,978,897,268.06	(55,463,327.24)	-	(47,563,821.53)	(103,027,148.77)
其中：本年核销	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-
转入第三阶段	(12,012,956.32)	12,012,956.32	12,012,956.32	(12,012,956.32)	-
外币折算差额	4,799,793.51	(4,799,793.51)	1,031,127.02	(1,031,127.02)	(5,830,920.53)
2024年12月31日	9,717,002,557.85	(70,219,690.50)	1,101,277,551.31	(1,101,015,697.07)	(1,171,235,387.57)

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(3) 其他应收款 (续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表 (续)

于2024年12月31日日及2023年12月31日, 本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下:

(i) 于2024年12月31日, 单项计提坏账准备的其他应收账款分析如下:

	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
第三阶段			
应收押金及保证金	70,208,380.26	99.99%	(70,202,380.26)
应收代付代垫款项	374,852,619.12	99.97%	(374,724,262.06)
应收政府款项	1,193,048.00	100.00%	(1,193,048.00)
其他	655,023,503.93	99.98%	(654,896,006.75)
	<u>1,101,277,551.31</u>		<u>(1,101,015,697.07)</u>

于2023年12月31日, 单项计提坏账准备的其他应收账款分析如下:

	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
第三阶段			
应收押金及保证金	68,205,631.49	97.07%	(66,204,431.49)
应收代付代垫款项	364,828,015.33	99.43%	(362,746,951.62)
应收工程款	47,949,416.00	100.00%	(47,949,416.00)
应收政府款项	1,193,048.00	100.00%	(1,193,048.00)
其他	606,057,357.15	92.78%	(562,313,945.07)
	<u>1,088,233,467.97</u>		<u>(1,040,407,792.18)</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(3) 其他应收款 (续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表 (续)

(ii) 于2024年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来12个月内预期 信用损失率	坏账准备
第一阶段			
应收关联方款项			
及应收股利	4,718,770,635.61	0.80%	(37,794,671.46)
应收代付代垫款项	3,776,456,639.75	0.59%	(22,262,352.19)
应收押金及保证金	564,905,551.46	0.81%	(4,596,480.97)
应收政府款项	213,396,729.56	0.51%	(1,091,759.45)
其他	443,473,001.47	1.01%	(4,474,426.43)
	<u>9,717,002,557.85</u>		<u>(70,219,690.50)</u>

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来12个月内预期 信用损失率	坏账准备
第一阶段			
应收关联方款项	4,430,962,431.07	0.03%	(1,217,199.11)
应收代付代垫款项	2,363,094,364.03	0.15%	(3,515,111.64)
应收押金及保证金	612,615,406.52	0.30%	(1,821,288.25)
应收政府款项	110,690,433.24	0.02%	(26,630.23)
其他	227,955,817.75	6.75%	(15,389,296.85)
	<u>7,745,318,452.61</u>		<u>(21,969,526.08)</u>

- (c) 2024年度计提的坏账准备金额为103,027,148.78（2023年度：11,928,746.88元）。
- (d) 2024年度无转回的坏账准备金额（2023年度：8,286,383.48元）。
- (e) 2024年度无实际核销的坏账准备（2023年度：无）。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(4) 预付款项

预付款项按账龄分析如下:

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内 (含一年)	115,103,956.00	63.60%	1,342,708,369.34	94.75%
一年至二年 (含二年)	39,594,270.75	21.88%	40,175,516.40	2.83%
二年至三年 (含三年)	4,336,880.28	2.40%	2,153,060.21	0.15%
三年以上	21,934,252.91	12.12%	32,134,175.85	2.27%
	<u>180,969,359.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,417,171,121.80</u>	<u>100.00%</u>

预付款项主要包括拟开发土地拍让金及工程款等。

账龄自预付款项确认日起开始计算。

(5) 存货

(a) 存货分类如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
成本—		
已完工开发产品	40,034,394,359.60	19,232,951,798.06
在建开发产品	57,042,983,447.61	72,385,873,814.90
其他	<u>264,587,311.55</u>	<u>310,364,187.78</u>
	<u>97,341,965,118.76</u>	<u>91,929,189,800.74</u>
减: 存货跌价准备—		
已完工开发产品	(424,364,137.16)	(267,465,487.06)
在建开发产品	(264,102,204.25)	(188,049,721.99)
其他	<u>(21,847,039.13)</u>	<u>(39,309,936.66)</u>
	<u>(710,313,380.54)</u>	<u>(494,825,145.71)</u>
	<u>96,631,651,738.22</u>	<u>91,434,364,655.03</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(5) 存货 (续)

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2024年1月1日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
已完工开发产品	267,465,487.06	207,483,897.78	(50,585,247.68)	424,364,137.16
在建开发产品	188,049,721.99	101,215,625.31	(25,163,143.05)	264,102,204.25
其他存货	39,309,936.66	493,078.56	(17,955,976.09)	21,847,039.13
合计	<u>494,825,145.71</u>	<u>309,192,601.65</u>	<u>(93,704,366.82)</u>	<u>710,313,380.54</u>
	2023年1月1日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
已完工开发产品	208,522,059.29	68,088,749.39	(9,145,321.62)	267,465,487.06
在建开发产品	204,317,457.66	2,601,337.21	(18,869,072.88)	188,049,721.99
其他存货	58,177,477.56	515,994.06	(19,383,534.96)	39,309,936.66
合计	<u>471,016,994.51</u>	<u>71,206,080.66</u>	<u>(47,397,929.46)</u>	<u>494,825,145.71</u>

于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值 5,620,437,710.12 元 (2023 年 12 月 31 日: 4,735,724,809.34 元) 存货所有权受到限制, 参见附注七 (20)。

于 2024 年, 计入存货的资本化借款费用为 1,411,396,093.35 元 (2023 年: 1,681,684,757.69 元)。

(6) 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预交税费	4,337,717,226.66	3,413,447,437.36
其他	185,654,823.30	42,172,718.06
	<u>4,523,372,049.96</u>	<u>3,455,620,155.42</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(7) 其他权益工具投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
非交易性权益工具投资		
上市公司股权		
—中国平安保险(集团)股份有限公司(i)	13,569,379,621.20	10,386,438,722.40
—其他	65,403,040.00	58,008,650.00
	<u>13,634,782,661.20</u>	<u>10,444,447,372.40</u>
非上市公司股权		
—其他	3,762,448.81	4,367,828.24
	<u>3,762,448.81</u>	<u>4,367,828.24</u>
	<u>13,638,545,110.01</u>	<u>10,448,815,200.64</u>
	2024年12月31日	2023年12月31日
中国平安保险(集团)股份有限公司		
—成本	346,644,170.76	346,644,170.76
—累计公允价值变动	13,222,735,450.44	10,039,794,551.64
	<u>13,569,379,621.20</u>	<u>10,386,438,722.40</u>
其他		
—成本	17,491,944.16	18,097,323.59
—累计公允价值变动	51,673,544.65	44,279,154.65
	<u>69,165,488.81</u>	<u>62,376,478.24</u>
	<u>13,638,545,110.01</u>	<u>10,448,815,200.64</u>

- (i) 于2024年12月31日, 本集团持有的按公允价值计量的其他权益工具投资上市公司股权主要为中国平安保险(集团)股份有限公司(A股代码: 601318), 股份合共257,728,008股(2023年12月31日: 257,728,008股)。2024年度, 中国平安保险(集团)股份有限公司之公允价值增加3,182,940,898.80元(2023年: 公允价值减少1,726,777,653.60元), 于其他综合收益内确认。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(8) 长期应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收合作方款项	1,560,691,582.27	2,653,032,754.86
应收政府款项	-	251,081,121.39
应收融资租赁款	26,071,854.95	29,619,068.13
	1,586,763,437.22	2,933,732,944.38
减: 坏账准备	(873,805,098.67)	(55,800,429.20)
	<u>712,958,338.55</u>	<u>2,877,932,515.18</u>

(a) 坏账准备

(i) 于2024年12月31日, 本集团的长期应收款处于第一阶段和第三阶段, 处于第三阶段的长期应收款坏账准备情况分析如下:

	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
第三阶段			
应收合作方款项	1,560,691,582.27	55.99%	(873,805,098.67)
	<u>1,560,691,582.27</u>		<u>(873,805,098.67)</u>

于2024年12月31日, 本集团无单项计提坏账准备的长期应收款

(ii) 于2024年12月31日, 除处于第三阶段的应收合作方款项外, 本集团其他长期应收款处于信用风险的第一阶段, 预期信用损失率极低, 因此无重大的减值准备。

于2024年12月31日, 组合计提坏账准备的长期应收款分析如下:

	账面余额	未来12个月内预期 信用损失率	坏账准备
第一阶段			
应收合作方款项	2,653,032,754.86	2.10%	(55,740,023.36)
应收政府款项	251,081,121.39	0.02%	(60,405.84)
应收融资租赁款	29,619,068.13	0.00%	-
	<u>2,933,732,944.38</u>		<u>(55,800,429.20)</u>

(a) 2024年度计提的坏账准备金额为818,004,669.47 (2023年度: 元)。

(b) 2024年度无转回的坏账准备金额 (2023年度: 无)。

(c) 2024年度无实际核销的坏账准备 (2023年度: 无)。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(8) 长期应收款 (续)

(d) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失 (组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2023年12月31日	2,933,732,944.38	(55,800,429.20)	-	-	(55,800,429.20)
本年净增加的款项	(1,399,113,217.06)	60,405.84	1,560,691,582.27	(873,805,098.67)	(873,744,692.83)
其中：本年核销 终止确认	(1,560,691,582.27)	55,740,023.36	-	-	55,740,023.36
转入第三阶段 外币折算差额	26,071,854.95	-	1,560,691,582.27	(873,805,098.67)	(873,805,098.67)
2024年12月31日					

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(9) 其他非流动金融资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
以公允价值计量		
—基金投资(a)	3,244,669,068.19	2,931,035,940.20
—资产支持专项计划	90,000,000.00	90,000,000.00
—非上市公司股权	4,500,000.00	4,500,000.00
	<u>3,339,169,068.19</u>	<u>3,025,535,940.20</u>

- (a) 本集团持有的基金投资主要包括万容红土全球投资基金、HOPE-ARM Innovation Fund, L.P.及Amber Leading Fund, L.P.基金投资和深圳博约国际投贷基金。

该等基金投资的财产份额的公允价值评估详见附注十四(1)。该等产品为本集团未纳入合并范围的结构化主体。本集团在该等产品的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值。本集团不存在向该产品提供财务支持的义务和意图。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
合营企业(a)	4,866,378,677.96	4,491,548,718.70
联营企业(b)	9,335,918,707.80	10,338,339,179.74
	<u>14,202,297,385.76</u>	<u>14,829,887,898.44</u>
减: 长期股权投资减值准备		
-合营企业	(302,725,224.02)	(273,406,557.65)
-联营企业	(1,109,795,992.76)	(800,118,696.95)
	<u>12,789,776,168.98</u>	<u>13,756,362,643.84</u>

(a) 合营企业

于2024年12月31日, 本集团对合营企业投资分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
重要合营企业	4,441,299,813.54	3,416,648,178.61
不重要合营企业	425,078,864.42	1,074,900,540.09
	<u>4,866,378,677.96</u>	<u>4,491,548,718.70</u>
减: 减值准备	(302,725,224.02)	(273,406,557.65)
	<u>4,563,653,453.94</u>	<u>4,218,142,161.05</u>

重要合营企业的基础信息如下, 与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十一:

	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本	持股比例	对集团活动是否具有战略性
天安数码城(集团)有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营	美元	6,200万元	50%	是
深圳市朗通房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营	人民币	1亿元	50%	是
泰州市深业投资发展有限公司(i)	泰州市	泰州市	房地产开发经营	人民币	10亿元	51%	是

(i) 本集团对泰州市深业投资发展有限公司的持股比例及表决权比例为51%, 由于泰州市深业投资发展有限公司相关活动的决策由股东会作出, 股东会决议需经由出席股东会会议的全体股东一致同意才能通过, 因此泰州市深业投资发展有限公司作为本集团合营企业。

对重要合营企业投资列示如下:

	2023年12月31日	按权益法调整的 净损益	宣告分派的利润/ 现金股利	其他综合收益调 整	2024年12月31日
天安数码城(集团)有限公司	2,452,803,907.05	105,474,693.23	-	(10,236,471.33)	2,548,042,128.95
深圳市朗通房地产开发有限公司	963,844,271.56	9,306,054.47	(256,121,965.25)	-	717,028,360.78
泰州市深业投资发展有限公司	856,042,860.09	320,186,463.72	-	-	1,176,229,323.81
	<u>4,272,691,038.70</u>	<u>434,967,211.42</u>	<u>(256,121,965.25)</u>	<u>(10,236,471.33)</u>	<u>4,441,299,813.54</u>





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资 (续)

(a) 合营企业 (续)

重要合营企业的主要财务信息:

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	天安数码城 (集团) 有限公司	深圳市朗通房地产 开发有限公司	天安数码城 (集团) 有限公司	深圳市朗通房地产 开发有限公司
流动资产	18,062,588,966.93	193,074,319.92	19,867,434,167.64	302,703,314.20
非流动资产	6,565,886,807.38	1,342,575,499.86	6,367,559,813.43	1,674,716,105.84
资产合计	24,628,475,774.31	1,535,649,819.78	26,234,993,981.07	1,977,419,420.04
流动负债	10,794,829,611.07	102,511,591.19	12,543,611,205.53	54,293,365.30
非流动负债	8,478,750,226.02	8,633,085.95	8,411,222,219.16	4,989,090.55
负债合计	19,273,579,837.09	111,144,677.14	20,954,833,424.69	59,282,455.85
净资产	5,354,895,937.22	1,424,505,142.64	5,280,160,556.38	1,918,136,964.19
归属于母公司净资产	5,096,084,257.90	1,424,505,142.64	4,905,607,814.10	1,918,136,964.19
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,548,042,128.95	712,252,571.32	2,452,803,907.05	959,068,482.10
加: 取得投资形成的商誉	-	4,775,789.46	-	4,775,789.46
对合营企业投资的账面价值	2,548,042,128.95	717,028,360.78	2,452,803,907.05	963,844,271.56

以上合营公司投资均不存在公开报价。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资 (续)

(a) 合营企业 (续)

重要合营企业的主要财务信息 (续) :

	2024年度		2023年度	
	天安数码城 (集团) 有限公司	深圳市朗通房地产 开发有限公司	天安数码城 (集团) 有限公司	深圳市朗通房地产 开发有限公司
营业收入	3,644,688,829.38	155,057,125.01	5,596,532,174.79	136,751,093.10
净利润	298,169,983.30	18,612,108.95	432,089,459.09	8,096,089.81
归属于母公司的净利润	210,949,386.45	18,612,108.95	307,290,886.57	8,096,089.81
其他综合收益	(20,472,942.66)	-	(469,305.06)	-
综合收益总额	190,476,443.79	18,612,108.95	431,620,154.03	8,096,089.81

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础, 按持股比例计算相应的净资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资 (续)

(b) 联营企业

于2024年12月31日，本集团对联营企业投资分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
重要联营企业	6,874,372,853.16	6,392,007,317.22
不重要联营企业	2,461,545,854.64	3,946,331,862.53
	<u>9,335,918,707.80</u>	<u>10,338,339,179.75</u>
减：减值准备	(1,109,795,992.76)	(800,118,696.95)
	<u>8,226,122,715.04</u>	<u>9,538,220,482.80</u>

重要联营企业的基础信息：

	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本	持股比例	对集团活动是否具有战略性
路劲基建有限公司	中国大陆	百慕达	经营收费公路、 房地产项目	港币	7.49亿元	27%	是
深圳市创科园区投资有限公司	深圳市	深圳市	园区管理服务	人民币	113.40亿元	30%	是
深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司	深圳市	深圳市	园区管理服务	人民币	100亿元	25%	是

对重要联营企业投资列示如下：

	2023年12月31日	追加投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益	计提减值准备	汇率变动	2024年12月31日
路劲基建有限公司	3,228,205,891.55	-	(936,917,751.64)	(220,350,820.57)	(309,677,295.81)	61,130,938.59	1,822,390,962.12
深圳市创科园区投资有限公司	3,163,801,425.67	123,000,000.00	(57,424,315.86)	-	-	-	3,229,377,109.81
深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司	1,507,944,574.18	-	4,982,911.24	-	-	-	1,512,927,485.42
	<u>7,899,951,891.40</u>	<u>123,000,000.00</u>	<u>(989,359,156.26)</u>	<u>(220,350,820.57)</u>	<u>(309,677,295.81)</u>	<u>61,130,938.59</u>	<u>6,564,695,557.35</u>





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

重要联营企业的主要财务信息:

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	路劲建设有限公司	深圳市创科园区投资有限公司	深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司	路劲建设有限公司 深圳市创科园区投资有限公司
流动资产	21,239,662,005.74	784,296,974.13	8,874,822,800.74	41,294,056,184.87
非流动资产	29,899,491,042.52	18,305,340,158.01	3,292,192,544.51	24,991,682,827.36
资产合计	51,139,153,048.26	19,089,637,132.14	12,167,015,345.25	66,285,739,012.23
流动负债	20,615,024,539.31	3,211,962,366.10	511,155,767.16	28,456,716,810.15
非流动负债	13,288,999,907.40	5,113,084,400.00	1,855,688,251.85	13,182,294,517.44
负债合计	33,904,024,446.71	8,325,046,766.10	2,366,844,019.01	41,639,011,327.59
净资产	17,235,128,601.55	10,764,590,366.04	9,800,171,326.24	24,646,727,684.64
少数股东权益	(9,338,579,498.10)	-	(3,748,461,384.56)	(12,690,409,567.79)
归属于母公司的股东权益	7,896,549,103.45	10,764,590,366.04	6,051,709,941.68	11,956,318,116.85
按持股比例计算的净资产	2,132,068,257.93	3,229,377,109.81	1,512,927,485.42	3,228,205,891.55
份额(i)	309,677,295.81	-	-	-
减: 减值准备	-	-	-	-
对联营投资的账面价值	1,822,390,962.12	3,229,377,109.81	1,512,927,485.42	3,228,205,891.55
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	213,580,887.12	不适用	不适用	265,836,882.65
				不适用



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资 (续)

(b) 联营企业 (续)

重要联营企业的主要财务信息 (续) :

	2024年度		2023年度	
	路劲基建有限公司	深圳市创科园区 投资有限公司	深圳深港科技创新特别 合作区发展有限公司	深圳市创科园区 投资有限公司
营业收入	5,048,241,247.26	842,137,311.83	386,408,568.21	11,774,289,058.98
净利润	(3,016,328,409.92)	(191,414,386.18)	2,010,009.38	(3,386,354,795.14)
归属于母公司的净利润	(3,470,065,746.81)	(191,414,386.18)	7,794,237.81	(3,567,388,563.71)
其他综合收益	(816,114,150.26)	-	-	(641,420,081.04)
综合收益总额	(3,832,442,560.18)	(191,414,386.18)	2,010,009.38	(4,027,774,876.18)

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础, 按持股比例计算相应的净资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 于2024年12月31日, 本集团管理层已对其于路劲基建有限公司(“路劲”)长期股权投资的账面价值以单项资产为基础估计其可收回金额, 按照公允价值减去处置费用后的净额和使用价值的较高者确定可收回金额。于评估该投资的使用价值时, 本集团估计路劲所产生的未来现金流量的现值, 并根据本集团对路劲的持股比例确定对路劲长期股权投资的公允价值。根据减值测试的结果, 本集团对路劲的长期股权投资的可收回金额小于其账面值。因此, 本集团对路劲的长期股权投资计提减值309,677,295.81元 (2023年: 无)。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(10) 长期股权投资 (续)

(c) 不重要的联营合营企业的汇总信息如下:

不重要的合营企业:	2024年12月31日	2023年12月31日
12月31日投资账面价值合计	122,353,640.40	801,493,982.44
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	199,864,765.66	107,954,974.52
综合收益总额	<u>199,864,765.66</u>	<u>107,954,974.52</u>
本年收到来自合营企业的股利	<u>14,204,525.56</u>	<u>531,655,809.91</u>
不重要的联营企业:	2024年12月31日	2023年12月31日
12月31日投资账面价值合计	1,661,427,157.69	3,146,213,165.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	82,093,061.83	104,211,872.28
综合收益总额	<u>82,093,061.83</u>	<u>104,211,872.28</u>
本年收到来自联营企业的股利	<u>78,452,872.19</u>	<u>7,157,973.72</u>

(d) 长期股权投资减值准备

	2023年12月31日	本年增加	汇率变动	2024年12月31日
沿海绿色家园公司	739,465,337.56	-	-	739,465,337.56
路劲基建有限公司	-	304,377,149.15	5,300,146.66	309,677,295.81
其他	<u>334,059,917.04</u>	<u>29,318,666.37</u>	-	<u>363,378,583.41</u>
	<u>1,073,525,254.60</u>	<u>333,695,815.52</u>	<u>5,300,146.66</u>	<u>1,412,521,216.78</u>



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(11) 投资性房地产

项目	房屋建筑物及 相关土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值			
2023年12月31日	19,087,698,265.00	2,021,755,290.24	21,109,453,555.24
本年增加:	261,450,482.48	658,944,500.75	920,394,983.23
从存货转入	188,937,503.20	-	188,937,503.20
从固定资产转入	11,395,640.31	-	11,395,640.31
从在建工程转入	61,117,338.97	-	61,117,338.97
在建增加	-	658,944,500.75	658,944,500.75
本年减少:	(1,087,933,219.58)	(1,530,998,699.36)	(2,618,931,918.94)
处置及报废	(22,012,627.07)	-	(22,012,627.07)
转出至在建工程	-	(731,580,279.71)	(731,580,279.71)
转出至固定资产	(1,049,162,162.96)	-	(1,049,162,162.96)
转出至无形资产	-	(799,418,419.65)	(799,418,419.65)
本年其他减少	(16,758,429.55)	-	(16,758,429.55)
外币折算差额	1,325,859.80	-	1,325,859.80
2024年12月31日	<u>18,262,541,387.70</u>	<u>1,149,701,091.63</u>	<u>19,412,242,479.33</u>
二、累计摊销			
2023年12月31日	3,243,418,899.56	-	3,243,418,899.56
本年增加:	419,217,066.18	-	419,217,066.18
本年计提	416,618,678.05	-	416,618,678.05
从固定资产转入	2,598,388.13	-	2,598,388.13
本年减少:	(243,007,639.24)	-	(243,007,639.24)
处置及报废	(15,936,367.67)	-	(15,936,367.67)
转出至固定资产	(227,071,271.57)	-	(227,071,271.57)
外币折算差额	(683,600.05)	-	(683,600.05)
2024年12月31日	<u>3,418,944,726.45</u>	<u>-</u>	<u>3,418,944,726.45</u>
三、减值准备			
2023年12月31日	672,837.51	-	672,837.51
本年增加	314,041,945.52	6,117,401.26	320,159,346.78
本年减少	(19,027,235.24)	(6,117,401.26)	(25,144,636.50)
2024年12月31日	<u>295,687,547.79</u>	<u>-</u>	<u>295,687,547.79</u>
四、账面价值			
2024年12月31日	<u>14,547,909,113.46</u>	<u>1,149,701,091.63</u>	<u>15,697,610,205.09</u>
2023年12月31日	<u>15,843,606,527.93</u>	<u>2,021,755,290.24</u>	<u>17,865,361,818.17</u>

于2024年12月31日, 本集团因担保使用受限的投资性房地产共计2,940,741,340.83元 (2023年12月31日: 3,036,874,005.67元), 参见附注七(20)。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(11) 投资性房地产 (续)

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团尚未办妥权证的投资性房地产账面价值共计 1,117,274,677.46 元 (2023 年 12 月 31 日: 1,338,185,222.43 元)。

2024 年度, 计入投资性房地产的借款费用资本化金额 10,716,340.08 元 (2023 年度: 77,696,217.28 元)。

于 2024 年, 本集团因市场环境变化等原因, 部分投资性房地产存在减值迹象, 本集团对投资性房地产根据不同业态分别使用收益法, 比较法进行减值测试。收益法通过考量投资性房地产现有租赁产生的净租金收入及/或当前市场可实现的租金收入, 并适当考虑租约的续期收入潜力, 然后以适当的资本化率 (3.00%-7.00%) 进行资本化以确定公允价值; 比较法通过参考可比市场交易来评估物业权益的公允价值, 对 2024 年 12 月 31 日账面价值高于公允价值的投资性房地产计提减值。截至 2024 年 12 月 31 日, 本集团对投资性房地产计提减值准备 295,014,710.28 元。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	其他	合计
原价						
2023年12月31日	4,738,307,518.66	231,229,249.91	155,402,141.59	907,677,136.03	413,050,818.23	6,445,666,864.42
本年增加：	1,620,965,469.71	14,348,224.49	4,971,552.88	21,410,052.33	68,886,479.53	1,730,581,778.94
购置	-	14,348,224.49	4,971,552.88	21,410,052.33	-	40,729,829.70
从存货转入	568,669,010.44	-	-	-	-	568,669,010.44
从长期待摊费用转入	-	-	-	-	68,886,479.53	68,886,479.53
从在建工程转入	2,325,871.41	-	-	-	-	2,325,871.41
从投资性房地产转入	1,049,162,162.96	-	-	-	-	1,049,162,162.96
本年其他增加	808,424.90	-	-	-	-	808,424.90
本年减少：	(33,236,006.55)	(2,583,656.02)	(5,458,137.49)	(12,238,059.25)	-	(53,515,859.31)
处置及报废	-	(2,583,656.02)	(5,379,607.49)	(10,815,222.92)	-	(18,778,486.43)
转出至投资性房地产	(11,395,640.31)	-	-	-	-	(11,395,640.31)
本年其他减少	(21,840,366.24)	-	(78,530.00)	(1,422,836.33)	-	(23,341,732.57)
外币折算差额	5,944,726.59	-	1,037,269.24	(622,278.21)	-	6,359,717.62
2024年12月31日	6,331,981,708.41	242,993,818.38	155,952,826.22	916,226,850.90	481,937,297.76	8,129,092,501.67
累计折旧						
2023年12月31日	1,045,769,710.83	161,345,928.78	144,177,839.34	661,907,266.93	250,340,042.66	2,263,540,788.54
本年增加：	353,267,997.37	16,921,880.88	6,813,911.26	43,570,198.84	54,642,510.60	475,216,498.95
计提	126,196,725.80	16,921,880.88	6,813,911.26	29,826,138.08	-	179,758,656.02
从长期待摊费用转入	-	-	-	-	54,642,510.60	54,642,510.60
从投资性房地产转入	227,071,271.57	-	-	-	-	227,071,271.57
其他增加	-	-	-	13,744,060.76	-	13,744,060.76
本年减少：	(29,291,401.17)	(2,098,538.20)	(4,342,819.86)	(11,709,437.47)	-	(47,442,196.70)
处置及报废	-	(2,094,970.18)	(4,245,878.80)	(10,276,644.70)	-	(16,617,493.68)
转出至投资性房地产	(2,598,388.13)	-	-	-	-	(2,598,388.13)
本年其他减少	(26,693,013.04)	(3,568.02)	(96,941.06)	(1,432,792.77)	-	(28,226,314.89)
外币折算差额	2,022,243.07	-	1,091,264.98	(640,187.64)	-	2,473,320.41
2024年12月31日	1,371,768,550.10	176,169,271.46	147,740,195.72	693,127,840.66	304,982,553.26	2,693,788,411.20
减值准备						
2023年12月31日	788,634,846.38	7,590,911.95	1,724,292.79	10,132,260.89	-	808,082,312.01
本年计提	-	-	-	89,960.42	-	89,960.42
本年其他增加	19,027,235.24	-	-	-	-	19,027,235.24
本年减少	-	-	-	-	-	-
外币折算差额	802,064.45	-	-	10,869.27	-	812,933.72
2024年12月31日	808,464,146.07	7,590,911.95	1,724,292.79	10,233,090.58	-	828,012,441.39
账面价值						
2024年12月31日	4,151,749,012.24	59,233,634.97	6,488,337.71	212,865,919.66	176,954,744.50	4,607,291,649.08
2023年12月31日	2,903,902,961.45	62,292,409.18	9,500,009.46	235,637,608.21	162,710,775.57	3,374,043,763.87



深业集团有限公司
 财务报表附注
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(12) 固定资产 (续)

固定资产计提的折旧中计入利润表的折旧费用分别如下:

	2024年度	2023年度
营业成本	128,585,361.63	131,771,180.67
管理费用	49,249,320.83	47,617,561.83
销售费用	868,838.99	772,864.96
研发费用	1,055,134.57	1,377,526.79
	<u>179,758,656.02</u>	<u>181,539,134.25</u>

于2024年12月31日, 本集团用于抵押的固定资产的账面价值为132,579,430.06元 (2023年12月31日: 138,234,940.12元), 参见附注七(20)。

于2024年12月31日, 账面价值为855,775,332.50元 (2023年12月31日: 64,411,543.73元) 的房屋建筑物尚未办妥房产证。用于经营出租的房屋及建筑物的账面价值为802,159,856.04元。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(13) 在建工程

工程名称	2023年12月31日	本年增加	本年投资性房地 产转入	本年转入固定 资产	本年转入长期 待摊费用	本年转入投资性 房地产	2024年12月31日
湾中新城项目	622,226,905.49	152,772,617.15	-	-	-	-	774,999,522.64
深圳云计算中心项目	190,170,048.35	724,224,726.83	-	-	-	-	914,394,775.18
生命科学数据中心项目	133,284,021.92	39,270,227.66	-	-	-	-	172,554,249.58
深业中心自持酒店项目	186,132,904.91	-	-	-	-	-	186,132,904.91
深业生命健康中心项目	89,565,449.33	180,273,881.01	-	-	-	-	269,839,330.34
深圳自由电子激光项目	81,048,062.39	65,112,713.10	-	-	-	-	146,160,775.49
"鹏城云脑"土建项目	33,766,759.33	71,174,295.04	-	-	-	-	104,941,054.37
上城学府酒店项目	-	440,822,664.18	-	-	-	-	440,822,664.18
泰富四川青白江项目	-	-	197,937,506.33	-	-	-	197,937,506.33
泰富蓉锦泰富广场项目	-	-	250,960,039.79	-	-	-	250,960,039.79
华居自持人才房项目	-	-	100,099,250.20	-	-	-	100,099,250.20
泰运通保障性住房项目	-	-	182,583,483.39	-	-	-	182,583,483.39
其他项目	201,301,618.54	213,453,108.56	-	(2,325,871.41)	(14,069,466.58)	(61,117,338.97)	337,242,050.14
	1,537,495,770.26	1,887,104,233.53	731,580,279.71	(2,325,871.41)	(14,069,466.58)	(61,117,338.97)	4,078,667,606.54
其中：借款费用资本化	11,560,208.20	28,321,466.10	81,312,933.47	-	-	-	121,194,607.77
减：在建工程减值准备	(15,311,383.56)	(2,223,153.70)	(6,117,401.26)	-	-	-	(23,651,938.52)
	1,522,184,386.70	1,884,881,079.83	725,462,878.45	(2,325,871.41)	(14,069,466.58)	(61,117,338.97)	4,055,015,668.02

2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.27% (2023 年度：3.78%)。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(14) 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
2023年12月31日	668,851,360.78
增加	419,474,633.32
处置	(82,854,443.70)
2024年12月31日	1,005,471,550.40
累计折旧	
2023年12月31日	287,075,060.16
计提	160,833,890.41
处置	(75,755,212.38)
2024年12月31日	372,153,738.19
减值准备	
2023年12月31日	-
计提	56,262,353.80
2024年12月31日	56,262,353.80
账面价值	
2024年12月31日	577,055,458.41
2023年12月31日	381,776,300.62

2024年度，本集团子公司深圳市深业坪山幸福健康有限公司运营的坪山养老院项目因经营亏损出现了减值迹象，因此，本集团对该项目进行了减值测试，该子公司运营坪山养老院项目产生的现金流为独立于本集团其他子公司，因此该子公司为一个资产组。该资产组包括使用权资产、长期待摊费用、固定资产等。资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值确定。根据减值测试的情况，本年对该资产组计提减值准备58,418,878.12元。其中使用权资产计提减值准备56,262,353.80元，长期待摊费用计提减值准备2,066,563.89元，固定资产计提减值准备89,960.42元。

使用权资产所在资产组的可回收金额按预计未来现金流量的现值确定的：

	账面价值	可收回金额	减值金额	预算/ 预测期 的年限	关键参数	关键参数的确定依据
深圳市深业坪山幸福健康有限公司坪山养老院项目	263,629,931.93	205,211,053.81	58,418,878.12	20	预测期收入增长率为8.2% 折现率7.50%	根据评估基准日国债到期收益率、市场风险溢价、贷款市场报价利率等指标确定折现率，其余根据历史经验及对市场发展的预测确定





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(15) 无形资产

	原价	2023年12月31日	本年增加	本年投资性房地 产转入	本年减少	本年摊销	2024年12月31日	累计摊销额
特许经营权	10,625,311,227.76	8,175,265,217.09	1,308,538.84	-	(2,141,153.75)	(269,431,209.10)	7,905,001,393.08	2,720,309,834.69
土地使用权	1,629,418,884.50	100,073,625.84	639,906,625.98	799,418,419.65	-	(9,965,873.32)	1,529,432,798.15	99,986,086.34
其他	174,346,951.37	88,670,151.03	37,544,821.94	-	(3,630,838.67)	(8,961,736.01)	113,622,398.29	60,724,553.08
	<u>12,429,077,063.63</u>	<u>8,364,008,993.96</u>	<u>678,759,986.76</u>	<u>799,418,419.65</u>	<u>(5,771,992.42)</u>	<u>(288,358,818.43)</u>	<u>9,548,056,589.52</u>	<u>2,881,020,474.11</u>
减: 无形资产减值准备		(4,843,023.04)	-	-	-	-	(4,843,023.04)	
		<u>8,359,165,970.92</u>	<u>678,759,986.76</u>	<u>799,418,419.65</u>	<u>(5,771,992.42)</u>	<u>(288,358,818.43)</u>	<u>9,543,213,566.48</u>	

截至 2024 年 12 月 31 日, 本集团上述无形资产中用于质押的高速公路收费经营权为 5,435,592,954.37 元 (2023 年 12 月 31 日: 6,829,404,070.63 元), 参见附注七 (20)。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(16) 长期待摊费用

	2024年12月31日	2023年12月31日
经营性资产改良支出	155,740,243.32	161,892,807.06
其他	169,897,338.64	186,271,672.02
	<u>325,637,581.96</u>	<u>348,164,479.08</u>

其他长期待摊费用主要为待摊的酒店以及工程改造支出等。

(17) 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	212,776,576.69	851,106,306.76	184,081,199.24	736,324,796.94
抵销内部未实现利润	1,507,556,990.00	6,030,227,960.00	1,208,652,109.04	4,834,608,436.14
预提成本费用	89,102,679.09	356,410,716.36	84,726,285.67	338,905,142.69
土地增值税	2,535,135,946.87	10,140,543,787.48	2,545,131,890.79	10,180,527,563.17
可抵扣亏损	191,821,537.04	767,286,148.16	185,740,415.15	742,961,660.59
租赁负债	182,323,701.06	729,294,804.22	122,579,958.39	490,319,833.57
其他	1,100,487,522.83	4,401,950,091.32	312,413,568.64	1,249,654,274.54
	<u>5,819,204,953.58</u>	<u>23,276,819,814.30</u>	<u>4,643,325,426.91</u>	<u>18,573,301,707.66</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(17) 递延所得税资产和负债（续）

(b) 递延所得税负债

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
股息预扣税	641,359,851.70	2,565,439,406.80	634,971,931.71	12,699,438,634.23
其他权益工具投资公允价值变动	3,318,602,249.02	13,274,408,996.08	2,521,104,426.82	10,084,417,707.29
其他非流动金融资产公允价值变动	36,405,291.09	145,621,164.36	47,751,477.81	191,005,911.22
收购子公司公允价值调整	287,503,987.15	1,150,015,948.60	316,225,121.64	1,264,900,486.56
使用权资产	144,263,864.60	577,055,458.41	95,444,075.16	381,776,300.62
其他	418,957,159.86	1,675,828,639.44	300,420,901.32	1,201,683,605.27
	<u>4,847,092,403.42</u>	<u>19,388,369,613.69</u>	<u>3,915,917,934.46</u>	<u>25,823,222,645.19</u>

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
递延所得税资产净额	5,631,860,596.37	4,536,916,066.98
递延所得税负债净额	4,659,748,046.20	3,809,508,574.52

(d) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下

	2024年12月31日	2023年12月31日
可抵扣暂时性差异	4,280,248,557.34	3,514,301,040.11
可抵扣亏损	8,279,054,713.39	6,273,950,223.72
	<u>12,559,303,270.73</u>	<u>9,788,251,263.82</u>

(e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2024年12月31日	2023年12月31日
2024年	-	1,212,319,780.38
2025年	795,421,369.96	854,212,063.50
2026年	1,025,499,817.19	1,017,004,886.09
2027年	1,777,019,679.38	1,775,673,188.21
2028年	1,417,803,248.97	1,414,740,305.54
2029年	3,263,310,597.90	-
合计	<u>8,279,054,713.39</u>	<u>6,273,950,223.72</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(18) 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
回迁物业(i)	587,464,983.60	325,968,033.60
沙河股份股权分置流通权	53,011,627.28	53,011,627.28
长期资产预付款项及其他	1,007,940,122.76	110,882,537.96
	<u>1,648,416,733.64</u>	<u>489,862,198.84</u>

- (i) 于 2023 年度, 本集团与深圳市高发产业园开发投资有限公司 (“深圳高发”) 签署深圳市南山区桃源街道高发科技园旧厂房区城市更新单元搬迁补偿安置协议, 约定深圳高发以回迁房屋对本集团被拆迁投资性房地产进行补偿, 回迁房屋于合同签署日公允价值为 325,968,033.60 元, 确认为其他业务收入, 该投资性房地产账面净值为 1,126,393.76 元, 确认为其他业务成本。

于 2024 年度, 本集团与深圳市福升建设开发公司 (“深圳福升”) 签署深圳市福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目搬迁补偿安置协议, 约定深圳福升以回迁房屋对本集团被拆迁投资性房地产进行补偿, 回迁房屋于合同签署日公允价值为 261,496,950.00 元, 确认为其他业务收入, 该投资性房地产账面净值为 1,064,528.50 元, 确认为其他业务成本。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(19) 资产/信用减值及损失准备

	2023年12月31日		本年增加		本年减少		外币折算	2024年12月31日
					转回	转销/处置		
应收票据坏账准备	120,200.37	-	-	-	-	-	-	120,200.37
应收账款坏账准备	452,759,189.58	82,922,349.69	82,922,349.69	(74,753,775.83)	-	-	-	460,927,763.44
其他应收款坏账准备	1,062,377,318.26	103,027,148.78	103,027,148.78	-	-	-	5,830,920.53	1,171,235,387.57
长期应收款坏账准备	55,800,429.20	818,004,669.47	818,004,669.47	-	-	-	-	873,805,098.67
财务担保坏账准备	9,601,062.61	-	-	-	-	-	-	9,601,062.61
小计	1,580,658,200.02	937,402,372.47	937,402,372.47	(8,201,980.36)	-	-	5,830,920.53	2,515,689,512.66
存货跌价准备及合同履约成本减值准备	494,825,145.71	309,192,601.65	309,192,601.65	-	(93,704,366.82)	-	-	710,313,380.54
长期股权投资减值准备	1,073,525,254.60	333,695,815.52	333,695,815.52	-	-	-	5,300,146.66	1,412,521,216.78
固定资产减值准备	808,082,312.01	19,117,195.66	19,117,195.66	-	-	-	812,933.72	828,012,441.39
投资性房地产减值准备	672,837.51	320,159,346.78	320,159,346.78	(25,144,636.50)	-	-	-	295,687,547.79
使用权资产减值准备	-	56,262,353.80	56,262,353.80	-	-	-	-	56,262,353.80
在建工程减值准备	15,311,383.56	8,340,554.96	8,340,554.96	-	-	-	-	23,651,938.52
无形资产减值准备	4,843,023.04	-	-	-	-	-	-	4,843,023.04
长期待摊费用减值准备	-	2,066,563.89	2,066,563.89	-	-	-	-	2,066,563.89
商誉减值准备	272,707,680.60	-	-	-	-	-	-	272,707,680.60
小计	2,669,967,637.03	1,048,834,432.26	1,048,834,432.26	(25,144,636.50)	(93,704,366.82)	-	6,113,080.38	3,606,066,146.35
合计	4,250,625,837.05	1,986,236,804.73	1,986,236,804.73	(33,346,616.86)	(93,704,366.82)	-	11,944,000.91	6,121,755,659.01



深业集团有限公司
财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(19) 资产/信用减值及损失准备 (续)

	2022年12月31日	本年增加	本年减少		外币折算	2023年12月31日
			转回	转销		
应收票据坏账准备	120,200.37	-	-	-	-	120,200.37
应收账款坏账准备	444,167,649.60	17,970,567.37	(10,958,591.62)	(109,238.44)	1,688,802.67	452,759,189.58
其他应收款坏账准备	1,050,979,517.05	11,928,746.88	(8,286,383.48)	-	7,755,437.81	1,062,377,318.26
长期应收款坏账准备	55,800,429.20	-	-	-	-	55,800,429.20
财务担保坏账准备	-	9,601,062.61	-	-	-	9,601,062.61
小计	1,551,067,796.22	39,500,376.86	(19,244,975.10)	(109,238.44)	9,444,240.48	1,580,658,200.02
存货跌价准备及合同履约成本减值准备	471,016,994.51	41,012,873.38	-	(17,204,722.18)	-	494,825,145.71
长期股权投资减值准备	1,062,748,415.42	-	-	-	10,776,839.18	1,073,525,254.60
固定资产减值准备	808,075,203.67	-	-	-	7,108.34	808,082,312.01
投资性房地产减值准备	672,837.51	-	-	-	-	672,837.51
在建工程减值准备	4,976,296.48	10,335,087.08	-	-	-	15,311,383.56
无形资产减值准备	4,843,023.04	-	-	-	-	4,843,023.04
商誉减值准备	272,707,680.60	-	-	-	-	272,707,680.60
小计	2,625,040,451.23	51,347,960.46	-	(17,204,722.18)	10,783,947.52	2,669,967,637.03
合计	4,176,108,247.45	90,848,337.32	(19,244,975.10)	(17,313,960.62)	20,228,188.00	4,250,625,837.05

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(20) 所有权受到限制的资产

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
无形资产(1)	七(15)	5,435,592,954.37	6,829,404,070.63
货币资金(2)	七(1)	5,651,859,478.10	3,136,392,513.74
投资性房地产(3)	七(11)	2,940,741,340.83	3,036,874,005.67
存货(3)	七(5)	5,620,437,710.12	4,735,724,809.34
应收账款((1)及(3))	七(2)	88,705,260.64	79,611,384.05
固定资产(3)	七(12)	132,579,430.06	138,234,940.12
		<u>19,869,916,174.12</u>	<u>17,956,241,723.55</u>

(1) 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值 3,566,752,354.37 元的广河高速公路收费经营权的 80% 权益作为质押, 取得长期借款 1,987,791,490.99 元; 本集团以账面价值为 1,868,840,600.00 元的荆东高速公路收费经营权及东荆河大桥收费权为质押, 以账面价值为 14,198,920.49 元的应收账款质押, 取得长期借款 1,014,350,000.00 元, 质押期限至 2025 年 12 月 31 日。

(2) 于 2024 年 12 月 31 日, 所有权受限的货币资金主要为:

本集团账面价值为 5,565,360,923.05 元 (2023 年 12 月 31 日: 2,867,697,104.46 元) 的受限货币资金是集团物业竣工前于指定银行存放的预售房款, 作为相关在建物业的担保存款, 该存款仅可于获得国有土地资源管理局批准时用于购买建材及支付相关在建物业的建筑费用, 该受限资金只会于相关已预售物业竣工或获取房地产所有权产权证后得以解除 (以较早者为准)。

本集团按揭贷款保证金为 18,611,851.82 元 (2023 年 12 月 31 日: 173,321,787.55 元), 该存款为银行要求房企存入, 用于承担按揭贷款的连带责任, 直至购房者完成抵押登记。

本集团其他受限资金为 67,886,703.23 元 (2023 年 12 月 31 日: 95,373,621.73 元), 其中向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款为 24,202,030.29 元 (2023 年 12 月 31 日: 68,549,769.51 元), 其他业务冻结为 14,682,521.57 元 (2023 年 12 月 31 日: 20,575,362.80 元), 诉讼冻结资金为 29,002,151.37 元 (2023 年 12 月 31 日: 6,248,489.42 元)。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(20) 所有权受到限制的资产 (续)

- (3) 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以深业泰富运营标的物业投资性房地产账面价值 460,318,462.11 元和其固定资产账面价值 941,454.72 元作为抵押, 以其取得的一切收入对应的应收账款 713,753.44 元作为质押, 取得商业房地产抵押贷款支持证券 1,678,758,471.79 元。

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以深业泰然运营标的物业投资性房地产账面价值 292,573,704.02 元作为抵押, 以其对外出租产生的应收账款 631,920.00 元作为质押, 取得商业房地产抵押贷款支持证券 1,916,761,295.85 元。

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以科技园运营的科技大厦、金融基地的投资性房地产账面价值 222,360,962.29 元作为抵押, 以其对外出租产生的应收账款 898,813.14 元作为质押, 取得商业房地产抵押贷款支持证券 779,719,500.00 元。

于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以科之谷运营标的投资性房地产账面价值 1,857,144,665.21 元作为抵押, 以其取得的一切收入对应的应收账款 37,066,196.88 元作为质押, 取得商业房地产抵押贷款支持证券 3,147,853,604.75 元。

除以上抵押贷款支持证券外, 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值为 5,620,437,710.12 元的存货、108,343,547.20 元的投资性房地产、131,637,975.34 元的固定资产作为抵押, 35,195,656.69 元的应收账款作为质押, 取得长期借款 635,049,051.44 元。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(21) 短期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
信用借款	1,200,109,334.19	1,512,586,769.37
抵押借款	-	98,088,252.69
	<u>1,200,109,334.19</u>	<u>1,610,675,022.06</u>

于2024年12月31日, 短期借款的年利率为2.89%-5.83% (2023年12月31日: 2.89%-5.74%)。

(22) 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付工程款	8,221,927,787.59	7,901,090,425.98
应付材料款及商品采购款	213,594,802.06	212,235,446.40
其他	346,943,695.16	322,360,256.71
	<u>8,782,466,284.81</u>	<u>8,435,686,129.09</u>

(23) 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收销售商品款项	31,371,070,784.86	22,995,091,348.99
其他	108,874,176.39	140,589,019.02
	<u>31,479,944,961.25</u>	<u>23,135,680,368.01</u>

尚未向客户履行转让商品的义务而已收客户对价中的增值税部分于其他流动负债列报。

(24) 预收款项

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收定金	75,298,491.05	62,960,723.74
预收租金	54,993,006.45	61,635,351.09
其他	35,120,681.33	58,685,390.12
	<u>165,412,178.83</u>	<u>183,281,464.95</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(25) 应付职工薪酬及长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付短期薪酬(a)	1,055,356,558.61	1,414,258,994.94
应付设定提存计划(b)	86,533,571.30	76,957,774.02
应付辞退福利	10,254,988.07	10,877,778.61
小计	1,152,145,117.98	1,502,094,547.57
长期应付职工薪酬(c)	2,331,343.00	3,510,405.14
	<u>1,154,476,460.98</u>	<u>1,505,604,952.71</u>

(a) 短期薪酬

	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	1,338,819,308.50	2,814,274,536.95	(3,158,639,492.87)	994,454,352.58
职工福利费	41,968,614.16	65,622,179.79	(82,774,331.08)	24,816,462.87
社会保险费	3,690,041.25	75,027,221.47	(74,459,812.55)	4,257,450.17
其中: 医疗保险费	3,231,506.05	62,250,314.40	(61,722,359.41)	3,759,461.04
工伤保险费	189,119.26	6,136,564.76	(6,138,083.26)	187,600.76
生育保险费	269,415.94	6,640,342.31	(6,599,369.88)	310,388.37
住房公积金	280,700.29	159,699,270.28	(157,694,686.30)	2,285,284.27
工会经费和职工教育经费	30,295,607.34	31,999,068.07	(33,705,251.62)	28,589,423.79
其他短期薪酬	(795,276.60)	10,066,229.54	(8,317,368.01)	953,584.93
	<u>1,414,258,994.94</u>	<u>3,156,688,506.10</u>	<u>(3,515,590,942.43)</u>	<u>1,055,356,558.61</u>

(b) 设定提存计划

	2024年度		2023年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	176,464,024.32	16,700,905.78	237,267,559.91	8,517,220.59
失业保险费	6,206,183.00	153,852.32	4,588,962.09	111,026.03
企业年金缴费	68,436,456.75	69,678,813.20	78,064,621.71	68,329,527.40
	<u>251,106,664.07</u>	<u>86,533,571.30</u>	<u>319,921,143.71</u>	<u>76,957,774.02</u>

(c) 长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日
离职后福利—设定受益计划净负债	2,331,343.00	3,510,405.14



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
应交土地增值税	9,774,869,723.21	10,245,365,695.74
应交企业所得税	1,854,815,939.20	1,172,917,905.61
应交增值税	376,843,840.53	280,043,550.24
应交城市维护建设税	11,494,793.01	12,906,352.82
应交教育费附加	4,975,338.93	9,055,403.17
其他	83,601,647.61	63,151,299.47
	<u>12,106,601,282.49</u>	<u>11,783,440,207.05</u>

(27) 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
关联方往来(附注九(4))	4,703,347,205.96	7,235,319,518.57
专项应付款	1,901,230,328.21	-
股权收购款	1,239,300,000.00	1,239,300,000.00
委托贷款	-	1,200,000,000.00
预提费用	733,794,196.45	836,361,635.71
应付押金及保证金	849,614,710.38	916,258,221.30
应付股利	156,789,536.13	178,220,594.94
代收代付款	174,053,810.39	245,648,221.06
合作方往来	89,847,228.08	93,679,274.38
应付利息	82,400,696.62	39,547,571.23
其他	611,624,038.04	993,750,908.76
	<u>10,542,001,750.26</u>	<u>12,978,085,945.95</u>

(28) 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
2024年度第一期超短期融资券	2,000,000,000.00	-
2024年度第二期超短期融资券	3,000,000,000.00	-
2023年度第四期超短期融资券	-	2,000,000,000.00
2023年度第五期超短期融资券	-	2,000,000,000.00
2023年度第六期超短期融资券	-	2,000,000,000.00
2023年度第七期超短期融资券	-	1,000,000,000.00
应付超短融资券利息	38,167,545.47	35,125,479.45
待转销项税	2,720,688,468.77	2,059,721,859.89
	<u>7,758,856,014.24</u>	<u>9,094,847,339.34</u>

于2024年12月31日, 超短期融资券的年利率为1.98%-2.17%, 计息方式为固定利率, 到期一次还本付息。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(29) 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款(附注七(30))	16,865,391,703.40	10,114,005,286.75
一年内到期的应付债券(附注七(31))	6,853,707,336.00	144,445,629.89
一年内到期的其他非流动负债(附注七(35))	4,024,555,306.66	3,332,184,705.34
一年内到期的租赁负债(附注七(32))	133,631,061.87	136,451,533.93
	<u>27,877,285,407.93</u>	<u>13,727,087,155.91</u>

(30) 长期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
担保借款(a):		
质押借款	3,004,344,073.07	3,196,079,267.61
抵押借款	2,501,687,069.36	2,125,572,032.03
信用借款	40,027,178,151.72	42,428,249,227.91
保证借款(b)	4,905,542,432.51	4,038,991,453.91
	<u>50,438,751,726.66</u>	<u>51,788,891,981.46</u>
减: 一年内到期的长期借款	(16,865,391,703.40)	(10,114,005,286.75)
	<u>33,573,360,023.26</u>	<u>41,674,886,694.71</u>

(a) 于2024年12月31日, 长期担保借款抵押物及质押物信息见附注七(20)。

于2024年12月31日, 长期借款的年利率为2.17%-7.18% (2023年12月31日: 2.38%-6.99%)。

(b) 保证借款由本集团内子公司提供保证。

(31) 应付债券

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付债券本金	15,995,941,942.11	8,398,657,669.11
应付债券利息	252,965,393.89	144,445,629.89
	<u>16,248,907,336.00</u>	<u>8,543,103,299.00</u>
减: 一年内到期的应付债券本金	(6,600,741,942.11)	-
一年内到期的应付债券利息	(252,965,393.89)	(144,445,629.89)
	<u>(6,853,707,336.00)</u>	<u>(144,445,629.89)</u>
	<u>9,395,200,000.00</u>	<u>8,398,657,669.11</u>





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(31) 应付债券 (续)

	2024年1月1日	本年增加额	本年减少额	一年内到期的其他非 流动负债	2024年12月31日
2022年25亿人民币中期债券(ii)	2,500,457,669.11	284,273.00	-	(2,500,741,942.11)	-
2022年21亿人民币中期债券(iii)	2,100,000,000.00	-	-	(2,100,000,000.00)	-
2023年20亿人民币中期债券(iv)	2,000,000,000.00	-	-	(2,000,000,000.00)	-
2023年18亿人民币公司债(v)	1,798,200,000.00	-	-	-	1,798,200,000.00
2024年10亿人民币中期债券(vi)	-	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
2024年10亿人民币中期债券(vii)	-	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
2024年10亿人民币中期债券(viii)	-	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
2024年15亿人民币公司债(ix)	-	1,498,500,000.00	-	-	1,498,500,000.00
2024年5亿人民币公司债(x)	-	499,500,000.00	-	-	499,500,000.00
2024年16亿人民币公司债(xi)	-	1,600,000,000.00	-	-	1,600,000,000.00
2024年10亿人民币公司债(xii)	-	999,000,000.00	-	-	999,000,000.00
	8,398,657,669.11	7,597,284,273.00	-	(6,600,741,942.11)	9,395,200,000.00
	2023年1月1日	本年增加额	本年减少额	一年内到期的其他非 流动负债	2023年12月31日
2020年20亿人民币中期债券(i)	1,998,547,197.69	289,939.00	(1,998,837,136.69)	-	-
2022年25亿人民币中期债券(ii)	2,500,182,405.11	275,264.00	-	-	2,500,457,669.11
2022年21亿人民币中期债券(iii)	2,100,000,000.00	-	-	-	2,100,000,000.00
2023年20亿人民币中期债券(iv)	-	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00
2023年18亿人民币公司债(v)	-	1,798,200,000.00	-	-	1,798,200,000.00
	6,598,729,602.80	3,798,765,203.00	(1,998,837,136.69)	-	8,398,657,669.11

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(31) 应付债券 (续)

- (i) 2020年4月15日, 本公司发行总面值为2,000,000,000.00元的中期票据。计提方式为付息式固定利率, 票面利率为2.67%, 每年4月17日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为5年。
- (ii) 2022年4月21日, 本公司发行总面值为2,500,000,000.00元的中期票据。计提方式为付息式固定利率, 票面利率为3.19%, 每年4月25日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (iii) 2022年11月2日, 本公司发行总面值为2,100,000,000.00元的中期票据。计提方式为付息式固定利率, 票面利率为3.00%, 每年11月4日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (iv) 2023年4月24日, 本公司发行总面值为2,000,000,000.00元的中期票据。计提方式为付息式固定利率, 票面利率为2.99%, 每年4月26日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为2年。
- (v) 2023年4月20日, 本公司发行总面值为1,800,000,000.00元的公司债券。计提方式为付息式固定利率, 票面利率为3.10%, 每年4月21日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (vi) 2024年3月13日, 本公司发行总面值为人民币1,000,000,000.00元的公司债券, 计息方式为付息式固定利率, 票面年利率为2.84%, 每年3月15日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (vii) 2024年3月20日, 本公司发行总面值为人民币1,000,000,000.00元的公司债券, 计息方式为付息式固定利率, 票面年利率为2.75%, 每年3月22日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (viii) 2024年7月23日, 本公司发行总面值为人民币1,000,000,000.00元的公司债券, 计息方式为付息式固定利率, 票面年利率为2.16%, 每年7月25日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (ix) 2024年3月12日, 本公司发行总面值为人民币1,500,000,000.00元的公司债券, 计息方式为付息式固定利率, 票面年利率为2.65%, 每年3月12日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为3年。
- (x) 2024年3月12日, 本公司发行总面值为人民币500,000,000.00元的公司债券, 计息方式为付息式固定利率, 票面年利率为2.80%, 每年3月12日付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付, 票据存续期为5年。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(31) 应付债券（续）

- (xi) 2024年9月27日，本公司发行总面值为人民币1,600,000,000.00元的公司债券，计息方式为付息式固定利率，票面年利率为2.47%，每年9月27日付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，票据存续期为5年。
- (xii) 2024年11月13日，本公司发行总面值为人民币1,000,000,000.00元的公司债券，计息方式为付息式固定利率，票面年利率为2.45%，每年11月13日付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，票据存续期为5年。

(32) 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁负债	729,294,804.22	490,319,833.57
减：一年内到期的非流动负债(附注七(29))	(133,631,061.87)	(136,451,533.93)
	<u>595,663,742.35</u>	<u>353,868,299.64</u>

(33) 预计负债

	2023年 12月31日	本年增加	本年减少	外币折算 差额	2024年 12月31日
预计担保损失	74,700,483.28	-	-	215,526.53	74,916,009.81
土地开发延期	10,114,923.68	-	(10,114,923.68)	-	-
未决诉讼	7,177,767.84	16,990,682.98	-	-	24,168,450.82
	<u>91,993,174.80</u>	<u>16,990,682.98</u>	<u>(10,114,923.68)</u>	<u>215,526.53</u>	<u>99,084,460.63</u>

(34) 递延收益

	2024年12月31日	2023年12月31日
政府补助		
—与资产相关	50,226,597.44	149,984,472.34
—与收益相关	13,912,981.52	4,261,301.78
	<u>64,139,578.96</u>	<u>154,245,774.12</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(35) 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收租金及管道租赁费(a)	131,923,346.45	142,436,071.19
其他非流动负债(b)	7,820,721,537.94	7,715,783,424.21
	<u>7,952,644,884.39</u>	<u>7,858,219,495.40</u>
减: 一年内到期的预收租金(a)	(16,082,201.92)	(14,429,385.88)
一年内到期的其他非流动负债(b)	(4,008,473,104.74)	(3,317,755,319.46)
	<u>(4,024,555,306.66)</u>	<u>(3,332,184,705.34)</u>
	<u>3,928,089,577.73</u>	<u>4,526,034,790.06</u>

(a) 预收租金款包括: 本集团预收中国石油化工股份有限公司对广州至河源高速公路惠州段杨村、沙迳服务区的综合服务租赁经营款, 租赁经营期限为2012年3月至2032年2月; 本集团预收中国石油化工股份有限公司对荆东高速公路夹竹园服务区的加油站土地租赁款, 租赁经营期限为2005年10月至2036年10月; 本集团预收中国移动能信集团湖北有限公司管道租赁费, 租赁期限为2019年1月至2037年5月。

(b) 其他非流动负债主要为本集团的资产支持专项计划:

(i) 海通-深圳科技园先行示范区物业资产支持专项计划(以下简称“科技园专项计划”)于2019年12月20日成立, 上海海通证券资产管理有限公司为专项计划管理人。该专项计划发行了资产支持证券, 于2020年1月16日起在深圳证券交易所正式挂牌交易。资产支持证券包含优先级资产支持证券和次级资产支持证券, 优先级资产支持证券发行价格为每张100元, 发行金额999,000,000.00元, 预期年化收益率3.79%。本集团于第三年、第六年及第九年年末有权调整优先级资产支持票据之利率或购回未偿还结余, 而优先级资产支持票据持有人亦有权要求本集团赎回未偿还结余。

于2024年12月31日, 应付专项计划款项779,719,500.00元中一年内到期的部分779,719,500.00元已重分类至一年内到期的非流动负债。

(ii) 本集团旗下非全资子公司深业泰然(集团)股份有限公司(以下简称“泰然集团”)2021年5月7日于中国银行间债券市场发行2,000,000,000.00元的泰然专项计划, 泰然集团以持有的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权及其未来租金收入的应收款项作抵押。商业抵押支持证券的年期为18年, 年利率固定为3.80%。本集团于第三年、第六年及第九年年末有权调整优先级资产支持票据之利率或购回未偿还结余, 而优先级资产支持票据持有人亦有权要求本集团赎回未偿还结余。

于2024年12月31日, 应付专项计划款项1,916,761,295.85元一年内到期的部分32,900,000.00元已重分类至一年内到期的非流动负债。



**深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(35) 其他非流动负债（续）

(b) 其他非流动负债为本集团的资产支持专项计划如下（续）：

(iii) 本集团旗下公司非全资子公司深业泰富物流集团股份有限公司（以下简称“泰富物流”）2021年4月15日于中国银行间债券市场发行1,800,000,000.00元的泰富专项计划，泰富物流以其合法持有的罗湖街道清水河一路博丰大厦仓储楼整栋、清水河街道清水河一路博隆大厦106-109，201，301，401、罗湖街道清水河一路博兴大厦1A、5C、5E、罗湖区宝安路笋岗仓库区十号库作抵押，以运营标的物业取得的一切收入对应的应收账款作质押。优先级商业抵押支持证券的年期为18年，票面利率固定为3.88%。本集团于第三年、第六年及第九年年末有权调整优先级资产支持票据之利率或购回未偿还结余，而优先级资产支持票据持有人亦有权要求本集团赎回未偿还结余。

于2024年12月31日，应付专项计划款项1,678,758,471.79元中一年内到期的部分48,000,000.00元已重分类至一年内到期的非流动负债。

(iv) 本集团旗下全资子公司深圳市科之谷投资有限公司（以下简称“科之谷”）2022年2月24日于中国银行间债券市场发行3,200,000,000.00元的专项计划，科之谷以其持有的深业上城物业及其未来租金收入的应收款项作抵押，以运营标的物业取得的一切收入对应的应收账款作质押。优先级商业抵押支持证券的年期为18年，票面利率固定为3.40%。本集团于第三年、第六年及第九年年末有权调整优先级资产支持票据之利率或购回未偿还结余，而优先级资产支持票据持有人亦有权要求本集团赎回未偿还结余。

于2024年12月31日，应付专项计划款项3,147,853,604.75元中一年内到期的部分3,147,853,604.75元已重分类至一年内到期的非流动负债。

(36) 实收资本

本公司于12月31日的注册资本及实收资本结构如下：

	2023年12月31日	本年增加（注1）	2024年12月31日
深圳市国资委	<u>5,880,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>5,980,000,000.00</u>
	2022年12月31日	本年增加（注2）	2023年12月31日
深圳市国资委	<u>4,330,000,000.00</u>	<u>1,550,000,000.00</u>	<u>5,880,000,000.00</u>

注1：本公司于2024年度收到深圳市国资委注资款100,000,000.00元。

注2：本公司于2023年度收到深圳市国资委注资款1,550,000,000.00元。



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(38) 盈余公积

	2023年 12月31日	本年提取(a)	其他变动	2024年 12月31日
法定盈余公积金	2,824,845,455.36	80,611,348.06	-	2,905,456,803.42
任意盈余公积金	156,724,148.93	-	-	156,724,148.93
	<u>2,981,569,604.29</u>	<u>80,611,348.06</u>	<u>-</u>	<u>3,062,180,952.35</u>
	2022年 12月31日	本年提取(a)	其他变动	2023年 12月31日
法定盈余公积金	2,647,223,317.49	177,622,137.87	-	2,824,845,455.36
任意盈余公积金	156,724,148.93	-	-	156,724,148.93
	<u>2,803,947,466.42</u>	<u>177,622,137.87</u>	<u>-</u>	<u>2,981,569,604.29</u>

- (a) 公司章程规定, 本公司按其年度净利润弥补亏损后的 10% 提取盈余公积共计 80,611,348.06 元。法定盈余公积累计额达到本集团各公司注册资本 50% 以上的可不再提取。

(39) 未分配利润

根据 2024 年 6 月 17 日董事会决议, 本公司向控股股东深圳市国资委分配现金利润 549,366,742.73 元 (2023 年度: 1,313,943,947.06 元)。

(40) 营业收入和营业成本

	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
—城市综合开发	9,362,190,838.10	6,204,684,835.89	11,281,184,042.63	5,688,380,871.80
—城市运营				
管理服务	2,956,918,493.41	2,422,505,148.66	2,489,699,960.02	1,956,890,543.73
—物业租金收入	1,592,361,641.76	1,002,517,172.30	1,641,564,467.12	924,527,270.67
—工业销售收入	403,621,810.11	290,761,549.41	475,181,897.55	353,306,215.59
—高速公路收费	1,079,868,534.90	384,602,580.15	1,128,092,820.89	391,576,799.45
—其他	1,480,087,741.00	1,560,237,581.92	1,652,706,312.53	1,690,161,541.20
	<u>16,875,049,059.28</u>	<u>11,865,308,868.33</u>	<u>18,668,429,500.74</u>	<u>11,004,843,242.44</u>
其他业务				
	248,911,250.36	12,045,443.59	378,648,424.97	16,170,181.03
	<u>17,123,960,309.64</u>	<u>11,877,354,311.92</u>	<u>19,047,077,925.71</u>	<u>11,021,013,423.47</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(40) 营业收入和营业成本 (续)

(a) 本集团营业收入除去物业租金收入分解如下:

	2024年度				合计
	城市综合开发	城市运营管理服务	工业销售收入	其他	
主营业务收入					
其中: 在某一时点确认	9,362,190,838.10	13,552,038.21	403,621,810.11	1,241,956,277.46	11,021,320,963.88
在某一时段内确认	-	2,943,366,455.20	-	1,317,999,998.44	4,261,366,453.64
其他业务收入					
其中: 在某一时点确认	-	-	-	248,911,250.36	248,911,250.36
	<u>9,362,190,838.10</u>	<u>2,956,918,493.41</u>	<u>403,621,810.11</u>	<u>2,808,867,526.26</u>	<u>15,531,598,667.88</u>

	2023年度				合计
	城市综合开发	城市运营管理服务	工业销售收入	其他	
主营业务收入					
其中: 在某一时点确认	11,281,184,042.63	10,891,339.49	475,181,897.55	1,372,252,442.41	13,139,509,722.08
在某一时段内确认	-	2,478,808,620.53	-	1,408,546,691.01	3,887,355,311.54
其他业务收入					
其中: 在某一时点确认	-	-	-	378,648,424.97	378,648,424.97
	<u>11,281,184,042.63</u>	<u>2,489,699,960.02</u>	<u>475,181,897.55</u>	<u>3,159,447,558.39</u>	<u>17,405,513,458.59</u>

2024年度, 本集团租金收入中存在基于承租人的销售额的一定比例确认的可变租金为 27,685,883.56元 (2023年度: 27,386,789.12元)。

于2024年12月31日, 本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 31,479,944,961.25元 (2023年12月31日: 23,135,680,368.01元), 其中, 本集团预计 18,335,873,157.84元将于2025年度确认收入, 13,144,071,803.41元将于2026年度确认收入。

本集团与履约义务相关的信息如下:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	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
房地产商品销售	注1	预收货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售	注2	在授信额度内支付货款	销售货物	是	无	产品质量保证
物业服务	注3	预收服务款	劳务服务	是	无	无
高速公路收费服务	注4	在授信额度内支付货款	劳务服务	是	无	无

其他说明:

注1: 房地产商品销售业务履行履约义务的时间为达到交房条件且收齐全款后, 按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早为准。

注2: 其他商品销售业务履行履约义务的时间为商品运送至对方的指定地点并经对方签收或根据合同约定完成验收时。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(40) 营业收入和营业成本 (续)

注3: 物业服务履行履约义务的时间为服务期间。

注4: 路桥收费履行履约义务的时间为车辆通过收费站的时间。

(41) 税金及附加

	2024年度	2023年度
土地增值税	217,970,422.49	777,775,601.35
房产税	160,549,551.25	181,884,932.00
城市维护建设税	42,048,491.95	53,133,127.94
教育费附加	28,462,386.72	38,387,218.01
其他	50,085,634.71	52,997,493.91
	<u>499,116,487.12</u>	<u>1,104,178,373.21</u>

(42) 财务费用

	2024年度	2023年度
利息支出	3,270,719,925.94	3,518,020,945.64
加: 租赁负债利息支出	15,433,194.26	14,542,617.65
减: 资本化利息	<u>(1,450,433,899.53)</u>	<u>(1,803,927,298.88)</u>
利息费用	1,835,719,220.67	1,728,636,264.41
减: 利息收入	<u>(1,038,991,668.92)</u>	<u>(611,698,603.19)</u>
利息支出净额	796,727,551.75	1,116,937,661.22
净汇兑损益	(33,913,623.27)	23,326,876.33
其他	60,927,470.03	48,401,408.27
	<u>823,741,398.51</u>	<u>1,188,665,945.82</u>

本集团本年度用于确定资本化的利息费用的加权平均资本化率为3.36% (2023年12月31日: 4.21%)。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(43) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类, 列示如下:

	2024年度	2023年度
存货变动	(5,981,444,328.48)	(10,682,834,222.88)
建造费用及采购原材料	12,281,585,347.30	16,475,822,364.48
物业租赁、管理及其他成本	2,841,982,894.66	2,529,953,244.80
职工薪酬费用	2,825,625,813.84	3,131,716,512.94
折旧及摊销费用	1,187,688,479.55	1,227,127,821.07
广告及推广费	142,777,887.81	190,805,410.71
委托代销手续费	141,645,936.16	174,054,571.12
专业服务费	69,526,327.85	86,128,580.77
业务招待费	49,214,687.19	56,144,655.72
办公及租赁费 (i)	66,590,152.87	70,180,816.88
其他	381,847,895.68	434,349,463.12
	<u>14,007,041,094.44</u>	<u>13,693,449,218.73</u>

- (i) 如附注四 (23) 所述, 本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益, 2024年度金额为45,641.918.06元 (2023年度: 27,534,927.71元)。

(44) 资产减值损失

	2024年度	2023年度
投资性房地产减值损失	295,014,710.28	-
存货跌价损失	309,192,601.65	41,012,873.38
长期股权投资减值损失	333,695,815.52	-
使用权资产减值损失	56,262,353.80	-
长期待摊费用减值损失	2,066,563.89	-
固定资产减值损失	19,117,195.66	-
在建工程减值损失	8,340,554.96	10,335,087.08
	<u>1,023,689,795.76</u>	<u>51,347,960.46</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注（续）

(45) 信用减值损失

	2024年度	2023年度
长期应收款坏账损失	818,004,669.47	-
其他应收款坏账损失	103,027,148.78	3,642,363.40
应收账款坏账损失	8,168,573.86	7,011,975.75
财务担保坏账损失	-	9,601,062.61
	<u>929,200,392.11</u>	<u>20,255,401.76</u>

(46) 公允价值变动收益

	2024年度	2023年度
其他非流动金融资产公允价值变动	145,359,710.49	81,111,946.33
交易性金融资产公允价值变动	212,513.74	(620,734.86)
	<u>145,572,224.23</u>	<u>80,491,211.47</u>

(47) 投资收益

	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资损益	(272,434,117.35)	(634,305,106.39)
处置长期股权投资产生的投资损益	-	1,720,469,697.97
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	628,176,559.44	628,166,440.41
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	578,633.77	725,420.18
	<u>356,321,075.86</u>	<u>1,715,056,452.17</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(48) 其他收益

	2024年度	2023年度
政府补助		
—与收益相关	95,205,840.23	60,618,491.73
其他	8,534,872.52	29,474,517.06
	<u>103,740,712.75</u>	<u>90,093,008.79</u>

(49) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2024年度	2023年度
补偿款	51,083,679.87	5,210,722.30
政府补助	1,506,074.99	570,500.00
押金罚没	5,718,527.44	5,617,604.85
违约赔偿收入	18,738,453.97	31,145,439.53
捐赠利得	7,028,618.71	10,954,747.74
其他	13,566,201.87	55,727,781.23
	<u>97,641,556.85</u>	<u>109,226,795.65</u>

(b) 营业外支出

	2024年度	2023年度
赔偿及违约金	645,177.46	10,777,536.22
捐赠支出	959,945.30	1,206,038.21
滞纳金	4,226,241.90	3,887,006.17
行政罚没支出	391,392.00	372,600.00
诉讼支出	11,270,094.94	6,748,169.64
非流动资产毁损报废损失	1,854,521.20	680,131.13
扶贫支出	936,236.14	1,525,412.22
其他	4,595,321.52	2,857,551.57
	<u>24,878,930.46</u>	<u>28,054,445.16</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(50) 所得税费用

	2024年度	2023年度
当期所得税	1,996,831,464.87	2,107,873,944.14
递延所得税	(1,042,202,879.91)	(165,370,300.27)
	<u>954,628,584.96</u>	<u>1,942,503,643.87</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2024年度	2023年度
利润总额	<u>520,338,246.19</u>	<u>5,030,558,162.90</u>
按适用税率计算的所得税费用	130,084,561.55	1,257,639,540.72
子公司适用不同税率的影响	113,595,126.91	185,792,138.79
非应纳税收入	(180,074,760.77)	(143,949,571.95)
不得扣除的成本、费用和损失	331,499,666.71	186,996,379.18
本集团部分中国境内/香港子公司可供分配利润 的预提所得税影响	34,993,267.07	124,316,745.77
当期未确认递延所得税资产的其他暂时性差异	161,272,217.15	14,021,470.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(125,701,449.15)	(2,154,945.18)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	560,065,326.23	275,483,607.83
以前年度所得税调整	(71,105,370.39)	44,358,277.87
所得税费用	<u>954,628,584.96</u>	<u>1,942,503,643.87</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(51) 其他综合收益

(a) 其他综合收益 (利润表) 各项目及其所得税影响和计入损益情况

	2024年度		
	税前金额	所得税	税后净额
不重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	3,190,335,288.80	(797,583,822.20)	2,392,751,466.60
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益	(135,492,931.61)	-	(135,492,931.61)
外币财务报表折算差额	(391,385,359.74)	-	(391,385,359.74)
其他综合收益合计	<u>2,663,456,997.45</u>	<u>(797,583,822.20)</u>	<u>1,865,873,175.25</u>
	2023年度		
	税前金额	所得税	税后净额
不重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	(1,792,867,153.60)	430,216,788.40	(1,362,650,365.20)
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益	(85,477,006.98)	-	(85,477,006.98)
外币财务报表折算差额	31,518,099.70	-	31,518,099.70
其他综合收益合计	<u>(1,846,826,060.88)</u>	<u>430,216,788.40</u>	<u>(1,416,609,272.48)</u>

(b) 其他综合收益 (资产负债表) 各项目的变动情况

	归属于母公司所有者权益			合计
	其他权益工具投资 公允价值变动	权益法下可转损益 的其他综合收益	外币财务报表 折算差额	
2023年1月1日	4,512,460,890.13	(1,956,202,669.12)	1,184,711,882.76	3,740,970,103.77
2023年度增减变动	(1,362,650,365.20)	(85,477,006.98)	31,518,099.70	(1,416,609,272.48)
2023年12月31日	<u>3,149,810,524.93</u>	<u>(2,041,679,676.10)</u>	<u>1,216,229,982.46</u>	<u>2,324,360,831.29</u>
2024年度增减变动	2,392,751,466.60	(135,492,931.61)	(391,385,359.74)	1,865,873,175.25
2024年12月31日	<u>5,542,561,991.53</u>	<u>(2,177,172,607.71)</u>	<u>824,844,622.72</u>	<u>4,190,234,006.54</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(52) 现金流量表附注

(a) 将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2024年度	2023年度
净(亏损)/利润	(434,290,338.77)	3,088,054,519.03
加: 资产减值损失	1,023,689,795.76	51,347,960.46
信用减值损失	929,200,392.11	20,255,401.76
使用权资产折旧	160,833,890.41	131,894,777.75
固定资产折旧	179,758,656.02	181,539,134.25
无形资产摊销	288,358,818.43	290,797,891.63
投资性房地产折旧	416,618,678.05	439,036,856.32
长期待摊费用摊销	142,118,436.64	183,859,161.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(770,465.26)	(74,564,114.25)
公允价值变动收益	(145,572,224.23)	(80,491,211.47)
财务费用	1,594,073,311.01	1,419,991,792.47
投资收益	(356,321,075.86)	(1,715,056,452.17)
递延所得税资产增加	(1,094,944,529.39)	(375,725,538.49)
递延所得税负债增加	52,655,649.48	151,186,552.94
存货的增加	(4,706,848,198.47)	(8,099,102,480.96)
经营性应收项目的增加	(904,482,249.91)	(4,755,314,000.67)
经营性应付项目的增加	5,887,960,311.85	15,983,765,473.07
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,032,038,857.87</u>	<u>6,841,475,722.79</u>

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2024年度	2023年度
财政代付资产采购款	1,551,230,328.21	-
债务转为资本	1,482,303,900.00	-
分红抵债	200,000,000.00	-
当期新增的使用权资产	419,474,633.32	212,325,437.99
	<u>3,653,008,861.53</u>	<u>212,325,437.99</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(52) 现金流量表附注 (续)

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2024年度	2023年度
现金的年末余额	15,435,150,702.00	16,006,311,426.14
减: 现金的年初余额	(16,006,311,426.14)	(17,148,122,902.35)
现金及现金等价物净减少额	<u>(571,160,724.14)</u>	<u>(1,141,811,476.21)</u>

(d) 现金及现金等价物

	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金(附注七(1))	21,114,775,791.10	19,142,703,939.88
减: 受到限制的存款及利息 超过3个月的定期存款	(5,651,859,478.10) (27,765,611.00)	(3,136,392,513.74) -
现金及现金等价物年末余额	<u>15,435,150,702.00</u>	<u>16,006,311,426.14</u>

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	2024年度	2023年度
垫付拆迁补偿及安置款(i)	1,971,629,322.10	4,553,331,303.00
押金及保证金	370,604,250.06	2,231,465,554.61
广告及推广费	142,777,887.81	190,805,410.71
委托代销手续费	141,645,936.16	174,054,571.12
其他费用性支出	381,847,895.72	162,734,095.73
专业服务费	69,526,327.85	86,128,580.77
办公及租赁费	66,590,152.87	70,180,816.88
业务招待费	49,214,687.19	56,144,655.72
受限资金的增加	44,626,431.72	53,718,163.72
银行手续费支出	60,927,470.03	48,401,408.27
捐赠滞纳金等支出	24,878,930.46	28,054,445.16
	<u>3,324,269,291.97</u>	<u>7,655,019,005.69</u>

- (i) 本集团之子公司承接深圳市光明区土地整备利益统筹前期服务项目, 与甲方深圳市光明区城市更新和土地整备局及深圳市光明区光明街道办事处签订三方协议, 约定本集团为项目前期立项、测绘、拆迁安置等事项的前期服务机构, 同时为该项目前期支出提供垫付资金。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注 (续)

(52) 现金流量表附注 (续)

(f) 支付其他与投资活动有关的现金

	2024年度	2023年度
支付给联营及合营企业的借款	275,000,000.00	1,031,010,466.70
支付股权交易诚意金	-	700,000,000.00
	<u>275,000,000.00</u>	<u>1,731,010,466.70</u>

(g) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2024年度	2023年度
偿还关联方借款	2,688,415,947.13	6,817,409,329.66
偿还租赁负债支付的金额	169,853,218.18	89,672,607.33
	<u>2,858,269,165.31</u>	<u>6,907,081,936.99</u>

2024 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 228,019,600.38 元（2023 年度：159,740,293.97 元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

八 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有6个报告分部，分别为：

- 城市综合开发分部，负责开发并销售房地产业务
- 物业投资分部，负责房地产业务出租
- 城市运营管理服务分部，负责物业管理业务
- 制造分部，负责生产并销售显示器等产品
- 公路分部，参与高速公路服务
- 其他分部

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 分部信息 (续)

(a) 2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	城市综合开发	物业投资	城市管理服务	制造	公路	其他	未分配的金额	分部间抵消	合计
分部收入	9,362,190,838.11	1,633,929,556.21	3,191,122,528.78	403,621,810.11	1,079,868,534.90	1,769,355,029.00	-	(316,127,987.47)	17,123,960,309.64
对外交易收入	9,362,190,838.11	1,592,361,641.77	2,956,918,493.41	403,621,810.11	1,079,868,534.90	1,728,998,991.34	-	-	17,123,960,309.64
分部间交易收入	-	41,567,914.44	234,204,035.37	-	-	40,356,037.66	-	(316,127,987.47)	-
营业成本	6,204,684,835.89	1,026,793,443.19	2,450,123,434.72	290,761,549.41	384,602,580.15	1,743,331,582.94	-	(222,943,114.38)	11,877,354,311.92
投资收益	-	-	-	-	-	-	356,321,075.86	-	356,321,075.86
信用减值损失	-	-	-	-	-	-	929,200,392.11	-	929,200,392.11
资产减值损失	394,979,269.96	295,014,710.28	-	-	-	-	333,695,815.52	-	1,023,689,795.76
其他收益	-	-	14,420,194.93	-	883,428.94	88,437,088.88	-	-	103,740,712.75
营业利润总额	251,433,560.22	(265,324,148.06)	297,721,390.32	(7,194,224.32)	467,148,425.28	(693,109,145.00)	490,084,634.45	(93,184,873.09)	447,575,619.80
资产总额	70,061,988,926.05	39,441,399,787.55	917,036,762.66	325,400,500.05	9,352,728,521.74	11,743,994,996.28	74,661,080,120.82	-	206,503,629,615.14
负债总额	-	-	-	-	-	-	153,382,439,104.11	-	153,382,439,104.11
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	-	-	-	-	12,789,776,168.98	-	12,789,776,168.98
非流动资产增加额(i)	671,503,661.24	726,071,204.95	11,194,657.70	-	-	1,921,408,569.20	-	-	3,330,178,293.09

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资、商誉和递延所得税资产。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 分部信息 (续)

(b) 2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	城市综合开发	物业投资	城市管理服务	制造	公路	其他	未分配的金额	分部间抵消	合计
分部收入	11,281,184,042.63	1,709,816,779.06	2,712,948,562.52	475,181,897.55	1,128,092,820.89	2,475,208,208.76	-	(735,354,385.70)	19,047,077,925.71
对外交易收入	11,281,184,042.63	1,641,564,467.12	2,489,699,960.02	475,181,897.55	1,128,092,820.89	2,031,354,737.50	-	-	19,047,077,925.71
分部间交易收入	-	68,252,311.94	223,248,602.50	-	-	443,853,471.26	-	(735,354,385.70)	-
营业成本	6,286,478,355.30	948,874,266.89	2,015,049,922.54	353,306,215.59	391,576,799.45	1,698,891,955.48	-	(673,164,091.78)	11,021,013,423.47
投资收益	-	-	-	-	-	-	1,715,056,452.17	-	1,715,056,452.17
信用减值损失	-	-	-	-	-	-	20,255,401.76	-	20,255,401.76
资产减值损失	46,701,213.47	-	-	4,646,746.99	-	-	-	-	51,347,960.46
其他收益	-	-	16,069,918.89	-	67,014.75	73,956,075.15	-	-	90,093,008.79
营业利润总额	3,274,199,015.21	741,731,252.92	190,734,993.21	30,047,893.27	551,701,233.67	(267,611,674.60)	490,773,392.65	(62,190,293.92)	4,949,385,812.41
资产总额	78,149,442,278.66	39,019,565,170.08	985,401,903.04	333,807,674.49	9,453,389,785.16	4,425,290,880.09	60,098,704,847.12	-	192,465,602,738.64
负债总额	-	-	-	-	-	-	141,463,583,562.03	-	141,463,583,562.03
对联营企业和合营企业的 长期股权投资	-	-	-	-	-	-	13,756,362,643.84	-	13,756,362,643.84
非流动资产增加额(i)	63,748,010.20	1,096,846,474.42	27,037,252.21	-	-	553,394,149.19	-	-	1,741,025,886.02

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资、商誉和递延所得税资产。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
深圳市国资委	深圳市	投资

(b) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
深圳市国资委	100%	100%	100%	100%



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

	与本集团的关系
深圳市朗通房地产开发有限公司	合营公司
深圳市深业鹏基宝华投资有限公司	合营公司
泰州市深业投资发展有限公司	合营公司
天安数码城(集团)有限公司	合营公司
深圳市科创云城实业有限公司	合营公司
深劲有限公司	合营公司
惠州惠大高速公路有限公司	合营公司
深圳鹏盛地产实业有限公司	合营公司
深圳市创科园区投资有限公司	合营公司
深圳天安智慧园区运营有限公司	合营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	合营公司
喀什深圳城有限公司	联营公司
深业国际旅游有限公司	联营公司
河南万厦物业管理有限公司	联营公司
深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	联营公司
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	联营公司
深圳市科技园物业集团有限公司	联营公司
深圳市荣生物业服务有限公司	联营公司
深圳市雍翔投资发展有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
湖北益合伟业投资发展有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
湖北省科技投资集团有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
深圳平信安畅基础设施投资有限责任公司	对子公司施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
四川心怡投资置业有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
中山万科企业有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
中山市万业房地产有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
深圳市龙华人才安居有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
深圳市盐田人才安居有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)	对子公司施加重大影响的投资方
深圳市国惠康实业发展有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
深国际前海投资管理(深圳)有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
深圳市人才安居集团有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
惠州交投东江投资有限公司	对子公司施加重大影响的投资方
公司董事、监事及高级管理人员	关键管理人员



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方的交易是按照一般正常商业条款, 参考市场价格经双方协商后确定。

(b) 销售货物

	2024年度	2023年度
天安数码城(集团)有限公司	<u>20,962,325.83</u>	<u>41,007,051.48</u>

(c) 接受劳务

	2024年度	2023年度
中山万科企业有限公司	47,190,761.33	53,301,959.96
河南万厦物业管理有限公司	9,383,333.47	11,910,810.95
深圳天安智慧园区运营有限公司	<u>3,601,481.96</u>	<u>4,757,602.28</u>
	<u>60,175,576.76</u>	<u>69,970,373.19</u>

(d) 租赁

本集团作为承租方当年承担的租赁相关的现金流出:

出租方名称	2024年度	2023年度
深圳市荣生物业服务有限公司	<u>23,262,464.92</u>	<u>23,699,212.76</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(3) 关联交易 (续)

(e) 担保

被担保方	2024年度	2023年度
深圳市创科园区投资有限公司	1,533,925,320.00	1,709,721,780.00
深劲有限公司	1,008,000,000.00	1,006,335,100.00
泰州市深业投资发展有限公司	298,975,069.49	536,010,000.00
广州碧臻房地产开发有限公司	31,410,000.00	214,200,000.00
	<u>2,872,310,389.49</u>	<u>3,466,266,880.00</u>

(f) 利息收入

	2024年度	2023年度
泰州市深业投资发展有限公司	203,888,899.17	147,373,987.28
中山万科企业有限公司	35,579,028.55	-
深劲有限公司	28,505,342.47	62,099,325.86
惠州交投东江投资有限公司	14,580,445.43	54,446,714.64
深圳市创科园区投资有限公司	31,080,000.00	31,080,000.00
中山市万业房地产有限公司	14,285,714.29	-
深国际前海投资管理(深圳)有限公司	11,211,666.66	10,378,013.57
天安数码城(集团)有限公司	8,366,111.13	8,129,074.95
广州碧臻房地产开发有限公司	378,919.80	377,884.50
惠州惠大高速公路有限公司	-	275,370.73
深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	-	26,321.67
	<u>347,876,127.50</u>	<u>314,186,693.20</u>

(g) 利息费用

	2024年度	2023年度
深圳市龙华人才安居有限公司	127,403,005.35	130,912,952.90
深圳地铁置业集团有限公司	105,209,309.56	-
深圳市人才安居集团有限公司	17,955,000.00	27,290,774.67
厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)	6,769,110.10	9,407,960.94
喀什深圳城有限公司	5,267,083.33	5,571,458.32
深圳市朗通房地产开发有限公司	5,316,666.66	5,038,708.35
深圳市盐田人才安居有限公司	2,152,979.99	263,558,808.04
深圳市雍翔投资发展有限公司	1,664,622.19	2,824,792.72
	<u>271,737,777.18</u>	<u>444,605,455.94</u>



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(3) 关联交易 (续)

(h) 资金拆借

借出	2024年度	2023年度
泰州市深业投资发展有限公司	255,000,000.00	740,000,000.00
深劲有限公司	20,000,000.00	176,710,466.70
深圳市创科园区投资有限公司	-	80,000,000.00
天安数码城(集团)有限公司	-	34,300,000.00
	<u>275,000,000.00</u>	<u>1,031,010,466.70</u>
收回	2024年度	2023年度
惠州交投东江投资有限公司	1,086,081,564.04	-
泰州市深业投资发展有限公司	72,000,000.00	150,000,000.00
惠州惠大高速公路有限公司	34,343,389.50	-
深圳市创科园区投资有限公司	31,080,000.00	-
天安数码城(集团)有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00
	<u>1,243,504,953.54</u>	<u>180,000,000.00</u>

于2024年度, 本集团作为债权人涉及的借款期限为一年或无固定还款期, 年利率为3.50%-8.00%。

借入	2024年度	2023年度
深圳地铁置业集团有限公司(注1)	36,701,000.00	1,510,290,895.67
中山万科企业有限公司	3,045,985.09	495,193,150.00
中山市万业房地产有限公司	311,000,000.00	-
深圳市光明科学城产业发展集团有限公司	-	271,000,000.00
深圳市龙华人才安居有限公司	-	44,100,000.00
深圳市盐田人才安居有限公司	-	16,518,100.00
	<u>350,746,985.09</u>	<u>2,337,102,145.67</u>

注1: 该借入款项于2024年开始计息, 年利率为2.92%。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(i) 资金拆借（续）

归还	2024年度	2023年度
深圳市盐田人才安居有限公司	378,267,043.17	4,093,990,000.00
中山万科企业有限公司	70,045,985.09	1,828,113,240.10
中山市万业房地产有限公司	311,000,000.00	-
深圳市光明科学城产业发展集团有限公司	-	271,000,000.00
深圳市人才安居集团有限公司	-	130,000,000.00
厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）	120,000,000.00	84,116,200.00
深圳市龙华人才安居有限公司	468,845,695.50	37,730,000.00
深圳市雍翔投资发展有限公司	48,000,000.00	33,644,600.00
湖北益合伟业投资发展有限公司	8,000,000.00	13,126,502.33
深圳地铁置业集团有限公司	50,886,267.33	2,847,869.42
深圳市朗通房地产开发有限公司	8,741,666.67	-
喀什深圳城有限公司	5,551,041.65	-
	<u>1,469,337,699.41</u>	<u>6,494,568,411.85</u>

于2024年度，本集团作为债务人资金拆借涉及的借款期限为一年或无固定还款期，年利率为2.92%-6.65%。

其他债务偿付方式

于2024年度，本集团合营公司深圳市朗通房地产开发有限公司宣告发放分红款256,121,965.25元，其中分红款200,000,000经协商用于直接抵偿本集团对朗通房地产开发有限公司的应付款。

于2024年，本集团子公司深业泰然（集团）股份有限公司与深圳地铁置业集团有限公司签署了“关于深圳市泰运通房地产开发有限公司之债转股协议”，将深圳市泰运通房地产开发有限公司应付深圳地铁置业集团有限公司的款项人民币1,482,303,900.00元转为深圳地铁置业集团有限公司对本集团子公司深圳市泰运通房地产开发有限公司的股东投资款。

(i) 关键管理人员薪酬

	2024年度	2023年度
关键管理人员薪酬	<u>16,863,324.04</u>	<u>18,817,979.91</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(4) 关联方余额

(a) 应收账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
天安数码城(集团)有限公司	11,116,076.17	3,531,290.04
深圳天安智慧园区运营有限公司	-	1,618,329.78
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	-	7,448,630.16
深圳市朗通房地产开发有限公司	1,621,140.11	1,248,398.63
	<u>12,737,216.28</u>	<u>13,846,648.61</u>

(b) 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
泰州市深业投资发展有限公司	1,620,862,117.71	1,233,973,218.54
深圳市创科园区投资有限公司	919,080,000.00	919,080,000.00
中山万科企业有限公司	535,714,285.71	500,135,257.16
深国际前海投资管理(深圳)有限公司	425,582,688.85	414,371,022.19
中山市万业房地产有限公司	214,285,714.29	200,000,000.00
天安数码城(集团)有限公司	138,366,111.15	159,556,250.02
深圳市人才安居集团有限公司	132,300,000.00	132,300,000.00
广州碧臻房地产开发有限公司	55,641,205.18	54,854,036.32
深圳市国惠康实业发展有限公司	44,100,000.00	44,100,000.00
惠州惠大高速公路有限公司	-	34,343,389.50
深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
深圳市深业鹏基宝华投资有限公司	9,472,737.56	8,922,847.46
深圳市科创云城实业有限公司	1,978,591.00	1,732,363.40
喀什深圳城有限公司	976,959.02	976,959.02
深业国际旅游有限公司	441,811.00	400,372.45
	<u>4,107,802,221.47</u>	<u>3,713,745,716.06</u>



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(4) 关联方余额 (续)

(c) 应收股利

	2024年12月31日	2023年12月31日
天安数码城(集团)有限公司	140,000,000.00	150,000,000.00
深圳市科技园物业集团有限公司	13,184,519.32	13,184,519.32
深圳天安智慧园区运营有限公司	371,200.00	371,200.00
泰州市深业投资发展有限公司	457,412,694.82	517,412,694.83
	<u>610,968,414.14</u>	<u>680,968,414.15</u>

(d) 长期应收款

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深劲有限公司	1,531,033,653.64	(818,004,669.47)	1,581,531,636.25	-
惠州交投东江投资有限公司	-	-	1,071,501,118.61	-
	<u>1,531,033,653.64</u>	<u>(818,004,669.47)</u>	<u>2,653,032,754.86</u>	<u>-</u>

(e) 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
中山万科企业有限公司	416,873.26	13,667,446.35
河南万厦物业管理有限公司	5,251,979.80	2,317,298.15
深圳天安智慧园区运营有限公司	429,738.24	1,276,311.01
	<u>6,098,591.30</u>	<u>17,261,055.51</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易 (续)

(4) 关联方余额 (续)

(f) 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
深圳市龙华人才安居有限公司	1,813,718,775.56	2,155,161,465.71
中山万科企业有限公司	2,025,514,965.40	2,092,514,965.40
深圳地铁置业集团有限公司	116,163,168.48	1,507,443,026.25
深圳市盐田人才安居有限公司	-	376,114,063.18
深圳市人才安居集团有限公司	293,387,680.56	275,432,681.31
厦门侨润投资合伙企业 (有限合伙)	103,133,894.99	216,364,784.89
深圳市朗通房地产开发有限公司	-	203,425,000.01
喀什深圳城有限公司	155,160,625.00	155,444,583.32
湖北省科技投资集团有限公司	99,106,474.90	99,106,474.90
深圳市雍翔投资发展有限公司	15,585,195.73	61,920,573.54
深圳平信安畅基础设施投资有限责任公司	49,000,000.00	49,498,176.57
四川心怡投资置业有限公司	25,606,776.34	25,606,776.34
湖北益合伟业投资发展有限公司	6,606,535.50	14,606,535.50
河南万厦物业管理有限公司	-	2,317,298.15
深圳鹏盛地产实业有限公司	363,113.50	363,113.50
	<u>4,703,347,205.96</u>	<u>7,235,319,518.57</u>

(g) 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
深圳市荣生物业服务有限公司	28,158,508.63	20,963,695.63
	<u>28,158,508.63</u>	<u>20,963,695.63</u>



深业集团有限公司
 财务报表附注
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十 股份支付

(1) 股份支付总体情况

	2024年度
年初发行在外的股票期权份数	7,630,000.00
本年授予的股票期权份数	-
本年行权的股票期权份数	-
本年失效的股票期权份数	-
年末发行在外的股票期权份数	<u>7,630,000.00</u>

(2) 以权益结算的股份支付情况

本集团附属子公司深圳控股董事会于2012年6月22日审议批准了一项股份期权计划。根据该计划, 深圳控股董事会获授权酌情授予本公司以及若干下属子公司董事、高级管理人员及其他职工以特定行权价格获得股票期权, 以认购深圳控股的股份。每项股票期权赋予持有人认购一股深圳控股普通股的权利。

本集团本年以权益结算的股份支付确认的费用为34,646.24元(2023年: 206,213.42元), 其中归属于母公司所有者权益的部分为19,703.13元(2023年: 117,272.48元)。

对可行权权益工具数量的确定依据如下:

在等待期内每个资产负债表日, 根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日, 最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

2024年及本年无行权的股份期权。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的房地产开发项目支出承诺:

	2024年12月31日	2023年12月31日
已签订的正在或准备履行的土地及建安合同	6,720,211,259.78	12,873,208,158.74
已签订的正在或准备履行的借款承诺(a)	1,428,372,997.50	1,415,949,252.38
	<u>8,148,584,257.28</u>	<u>14,289,157,411.12</u>

- (a) 本集团同意向合营公司深劲有限公司提供不超过港币3,000,000,000.00元(折合人民币2,687,449,610.32元)的借款用作发展位于香港的一块土地。于2024年12月31日, 本集团对深劲有限公司的尚未确认的资本承担为港币1,542,500,000.00元, 折合人民币1,428,372,997.50元(2023年12月31日: 港币1,562,500,000.00元, 折合人民币1,415,949,252.38元)。

(2) 资本性支出承诺事项

以下为本公司于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2024年12月31日	2023年12月31日
房屋、建筑物及机器设备	<u>7,756,225,614.36</u>	<u>773,383,855.00</u>

十二 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人, 资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	1,205,697,575.34	1,268,412,892.98
一到二年	844,249,602.18	884,781,955.47
二到三年	507,364,061.52	575,007,514.20
三到四年	305,794,039.89	376,473,542.73
四到五年	173,270,879.61	428,027,390.61
五年以上	290,175,003.15	226,210,602.05
	<u>3,326,551,161.69</u>	<u>3,758,913,898.04</u>



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险: 市场风险(主要为外汇风险、利率风险和其他价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内, 主要业务以人民币结算。本集团于12月31日持有的以外币计价的金融工具金额不重大, 因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险, 固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2024年12月31日, 本集团长期带息浮动利率债务金额为43,597,960,294.18元(2023年12月31日: 38,460,602,610.05元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出, 并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响, 管理层会依据最新的市场状况及时做出调整, 本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理成本。于2024年度及2023年度本集团并无利率互换安排。

于2024年12月31日, 如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点, 其他因素保持不变, 则本集团的净利润会减少或增加约326,984,702.21元(2023年12月31日: 约288,454,519.58元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资, 存在权益工具价格变动的风险。

于2024年12月31日, 如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌10%, 其他因素保持不变, 则本集团将增加或减少净利润约7,087,500.00元(2023年12月31日: 约7,149,211.28元), 增加或减少税后其他综合收益约1,022,890,883.25元(2023年12月31日: 约783,661,140.05元)。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险 (续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、财务担保合同和贷款承诺等, 以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资等。于资产负债表日, 本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行, 本集团认为其不存在重大的信用风险, 几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外, 对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款, 本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控, 对于信用记录不良的客户, 本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式, 以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

此外, 财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险, 本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求, 综合考虑内外部信用评级等信息, 持续监控信用风险敞口、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息, 确保整体信用风险在可控的范围内。

于2024年12月31日, 本集团应收中山万科企业有限公司(“中山万科”)和中山市万业房地产开发有限公司(“中山万业”)的预付股权收购诚意金人民币合计700,000,000.00元。中山万科企业有限公司以其持有的对本集团子公司中山市深业万胜投资有限公司的债权人民币800,000,000.00元(2023年: 人民币600,000,000.00元)和中山万业持有的中山市深业万胜投资有限公司20%的股权(2023年: 20%)作为质押。

除上述事项外, 无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2023年12月31日: 无)





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险 (续)

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上, 在集团层面持续监控短期和长期的资金需求, 以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券; 同时持续监控是否符合借款协议的规定, 从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺, 以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日, 本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2024年12月31日					合计
	实时	一年以内	一年至二年	二年至五年	五年以上	
短期借款	-	1,237,993,650.70	-	-	-	1,237,993,650.70
应付账款	8,782,466,284.81	-	-	-	-	8,782,466,284.81
其他应付款	7,746,027,225.60	283,685,886.58	-	-	-	8,009,713,112.18
一年内到期的非流动负债	-	28,501,797,969.56	-	-	-	28,501,797,969.56
其他流动负债	-	5,091,502,613.96	-	-	-	5,091,502,613.96
长期借款	-	1,454,869,809.11	21,209,324,076.65	12,596,420,917.91	1,668,708,549.07	36,929,323,352.74
应付债券	-	93,109,102.36	2,012,086,438.36	7,840,634,109.59	-	9,945,829,650.31
其他非流动负债	-	106,441,500.00	219,886,538.54	1,924,317,090.49	2,383,743,745.34	4,634,388,874.37
租赁负债	-	-	143,467,111.09	301,899,584.37	313,036,437.20	758,403,132.66
	16,528,493,510.41	36,749,400,532.27	23,584,764,164.64	22,663,271,702.36	4,365,488,731.61	103,891,418,641.29



深业集团有限公司
财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险 (续)

(3) 流动性风险 (续)

于资产负债表日, 本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下 (续):

	2023年12月31日					合计
	实时	一年以内	一年至二年	二年至五年	五年以上	
短期借款	-	1,666,248,929.94	-	-	-	1,666,248,929.94
应付账款	8,435,686,129.09	-	-	-	-	8,435,686,129.09
其他应付款	12,978,085,945.95	168,329,822.67	-	-	-	13,146,415,768.62
一年内到期的非流动负债	-	13,993,467,376.42	-	-	-	13,993,467,376.42
其他流动负债	-	7,132,263,013.70	-	-	-	7,132,263,013.70
长期借款	-	1,558,179,754.67	20,632,544,219.39	20,587,933,171.94	2,842,141,992.51	45,620,799,138.51
应付债券	-	258,350,000.00	6,858,350,000.00	1,855,800,000.00	-	8,972,500,000.00
其他非流动负债	-	149,787,354.86	288,671,306.16	947,191,157.45	4,959,678,811.24	6,345,328,629.71
租赁负债	-	-	110,878,139.06	214,986,264.24	32,025,114.43	357,889,517.73
	21,413,772,075.04	24,926,626,252.26	27,890,443,664.61	23,605,910,593.63	7,833,845,918.18	105,670,598,503.72

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险 (续)

(3) 流动性风险 (续)

- (i) 于资产负债表日, 本集团对外提供的贷款承诺的金额按照对方能够要求支付的最早时间段列示如下:

	2024年12月31日	
	一年以内	合计
贷款承诺	<u>1,428,372,997.50</u>	<u>1,428,372,997.50</u>
	2023年12月31日	
	一年以内	合计
贷款承诺	<u>1,415,949,252.38</u>	<u>1,415,949,252.38</u>

- (ii) 于资产负债表日, 本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下:

	2024年12月31日	
	一年以内	合计
财务担保	<u>3,172,190,769.49</u>	<u>3,172,190,769.49</u>
	2023年12月31日	
	一年以内	合计
财务担保	<u>3,721,943,040.00</u>	<u>3,721,943,040.00</u>



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次, 由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于2024年12月31日, 持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产	3,191,681.92	-	-	3,191,681.92
其他非流动金融资产	-	90,000,000.00	3,249,169,068.19	3,339,169,068.19
其他权益工具投资	13,634,782,661.20	-	3,762,448.81	13,638,545,110.01
资产合计	13,637,974,343.12	90,000,000.00	3,252,931,517.00	16,980,905,860.12

于2023年12月31日, 持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产	822,817.06	-	-	822,817.06
其他非流动金融资产	-	-	3,025,535,940.20	3,025,535,940.20
其他权益工具投资	10,444,447,372.40	-	4,367,828.24	10,448,815,200.64
资产合计	10,445,270,189.46	-	3,029,903,768.44	13,475,173,957.90

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具, 本集团以其活跃市场报价确定其公允价值; 对于不在活跃市场上交易的金融工具, 本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为按公允价值计量的净资产调整模型和上市公司比较模型等。估值技术的输入值主要包括按公允价值计量的净资产、市盈率、缺乏市场流动性折现等。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值 (续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债 (续)

上述第三层次资产和负债变动如下:

	2023年12月31日	当期利得或损失总额			2024年12月31日	2024年12月31日仍持有的资产计入2024年度损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动损益
		第三层级购买	第三层级出售	计入当期损益的利得或损失(a)		
金融资产						
其他非流动金融资产	3,025,535,940.20	162,255,808.44	(135,854,395.81)	145,359,710.49	3,249,169,068.19	145,359,710.49
其他权益工具投资	4,367,828.24	-	-	-	3,762,448.81	-
资产合计	3,029,903,768.44	162,255,808.44	(135,854,395.81)	145,359,710.49	3,252,931,517.00	145,359,710.49

(a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益等项目。

(b) 其他非流动金融资产计入其他综合收益的利得或损失为外币报表折算差额。



深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值 (续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债 (续)

上述第三层次资产和负债变动如下 (续):

	2022年12月31日	第三层级购买	第三层级出售	当期利得或损失总额		2023年12月31日仍持有的资产计入2023年度损益的未实现利得或损失的一公允价值变动损益
				计入当期损益的利得或损失(a)	计入其他综合收益的利得或损失(b)	
金融资产						
其他非流动金融资产	2,895,130,454.64	146,783,011.22	(129,499,239.13)	81,111,946.33	32,009,767.14	81,111,946.33
其他权益工具投资	76,370,905.05	-	-	-	(72,003,076.81)	-
资产合计	2,971,501,359.69	146,783,011.22	(129,499,239.13)	81,111,946.33	(39,993,309.67)	81,111,946.33

(a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益等项目。

(b) 其他非流动金融资产计入其他综合收益的利得或损失为外币报表折算差额。

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值 (续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债 (续)

- (b) 本集团由管理层负责金融资产及金融负债的估值工作。述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理, 并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

	2024年12月31日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
其他非流动金融资产—				
基金投资	3,244,669,068.19	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
非上市公司股权	4,500,000.00	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
	<u>3,249,169,068.19</u>			
其他权益工具投资—				
非上市公司股权	3,762,448.81	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
	<u>3,762,448.81</u>			
	<u>3,252,931,517.00</u>			
	2023年12月31日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
其他非流动金融资产—				
基金投资	2,931,035,940.20	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
资产支持专项计划	90,000,000.00	现金流折现模型	折现率	5.50% - 5.80%
非上市公司股权	4,500,000.00	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
	<u>3,025,535,940.20</u>			
其他权益工具投资—				
非上市公司股权	4,367,828.24	已按公允价值计量的 净资产调整法	净资产	不适用
	<u>4,367,828.24</u>			
	<u>3,029,903,768.45</u>			

2024年本集团聘请独立第三方评估师仲量联行对关于基金投资的其他非流动金融资产进行估值, 采用净资产调整法来确定关于基金投资的公允价值。其中, 净资产调整法是基于基金公司普通合伙人单独提供给本集团(基金公司有限合伙人)的基金公司的非公开审计报告中披露的净资产价值作为计量该其他非流动金融资产公允价值的基准。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值 (续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括: 应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应收款等。

其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异并不重大。

十五 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营, 从而为股东提供回报, 并使其他利益相关者获益, 同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构, 本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。2024年度及2023年度, 资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求, 利用资产负债率比率 (以总负债除以总资产) 监控资本。

于2024年12月31日及2023年12月31日, 本集团的资产负债率比率列示如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产总额	206,503,629,615.14	192,465,602,738.64
负债总额	153,382,439,104.11	141,463,583,562.03
资产负债率	74.28%	73.50%



深业集团有限公司**财务报表附注****2024 年度**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 或有事项

于2024年12月31日，本集团的或有负债如下：

(1) 商品房承购人抵押贷款担保

本集团之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。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2024年12月31日，本集团承担阶段性担保额为15,417,221,907.09元（2023年：12,873,788,880.37元）。

(2) 关联方贷款担保

本集团之联营公司深圳市创科园区投资有限公司（“创科园区”）在国家开发银行、中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司申请贷款，本集团按其持有的创科园区股权比例向前述贷款提供1,533,925,320.00元（2023年：1,709,721,780.00元）连带责任担保。

于2024年12月31日，本集团就银行向本集团合营公司广州碧臻房地产开发有限公司、泰州深业投资发展有限公司及深劲有限公司的银行贷款提供金额为1,338,385,069.49元的担保（2023年：1,756,545,100.00元）。

(3) 城市更新项目被拆迁方以其被拆迁物业作为抵押物之贷款提供财务担保

于2024年12月31日，本集团向城市更新项目被拆迁方以其被拆迁物业作为抵押物之贷款提供金额为299,880,380.00元的担保（2023年：255,676,160.00元）。根据担保条款，若被拆迁方拖欠还款，本集团有责任偿付被拆迁方欠付的银行贷款以及其欠付银行的任何应计利息及罚款。随后本集团有权接收回迁房物业的合法所有权。本集团的担保期由保证合同签订之日截至被拆迁方取得回迁房物业所有权证届满。



深业集团有限公司**财务报表附注****2024 年度**

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 或有事项 (续)**(4) 资产支持专项计划担保**

于2022年, 深圳市科之谷投资有限公司于深圳证券交易所发行深业上城智慧城市运营资产支持专项计划(见附注七(35)(b)), 深业集团有限公司为该资产支持专项计划的差额支付承诺人, 承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

于2021年, 深业泰富物流集团有限公司于深圳证券交易所发行“国信证券-深圳泰富智慧出行产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券”(见附注七(35)(b)), 深业资本(深圳)有限公司为原始权益人, 深业集团有限公司为该资产支持专项计划下的差额支付承诺人, 承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

于2021年, 深业泰然(集团)股份有限公司于上海证券交易所发行“国君-深圳泰然-先行示范区产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券”(见附注七(35)(b)), 深业资本(深圳)有限公司为原始权益人, 深业集团有限公司为该信托计划下的差额支付承诺人, 承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。

于2019年, 深业资本(深圳)有限公司以对本公司的借款债权设立科技园信托, 成为“海通-深圳科技园-先行示范区物业资产支持专项计划”(见附注七(35)(b))下原始权益人, 深业集团有限公司为该专项计划下的差额支付承诺人, 承诺履行对优先级资产支持证券差额支付义务和流动性支持义务。深圳市科技工业园(集团)有限公司以其合法持有的科技园金融基地对外出租产生的应收账款向科技园信托设定质押。

(5) 未决诉讼

于2024年11月29日, 本集团下属子公司成都丰泽投资有限公司及深业泰然(集团)股份有限公司(两间公司均为本集团的非全资附属公司)收到成都市中级人民法院发出的民事诉讼状, 关于四川浩福实业有限公司就成都市成华区“198”丛树片区投资的收益分配纠纷对下属公司及四名个人(所有人均非本公司董事或高级管理人员)提起的诉讼, 诉讼金额约2.23亿元。本集团已委聘外部律师处理该诉讼, 并将积极对诉讼提起抗辩以保护本集团的合法权益。根据现时评估及法律意见, 管理层认为诉讼不会对本集团的营运造成重大不利财务影响。



深业集团有限公司
 财务报表附注
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收子公司	24,856,330,106.58	23,070,112,949.35
应收股利	2,651,932,000.00	2,361,367,000.00
应收其他关联方款项	1,620,056,959.02	1,620,056,959.02
其他	334,325,540.95	265,257,898.22
	<u>29,462,644,606.55</u>	<u>27,316,794,806.59</u>
减: 坏账准备	(276,388,886.25)	(276,388,886.25)
	<u>29,186,255,720.30</u>	<u>27,040,405,920.34</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内(含一年)	17,818,182,166.04	14,237,702,109.10
一年至二年(含二年)	5,047,306,427.85	8,134,643,305.10
二年至三年(含三年)	3,269,124,489.36	2,038,275,753.42
三年以上	3,328,031,523.30	2,906,173,638.97
	<u>29,462,644,606.55</u>	<u>27,316,794,806.59</u>
减: 坏账准备	(276,388,886.25)	(276,388,886.25)
	<u>29,186,255,720.30</u>	<u>27,040,405,920.34</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释 (续)

(1) 其他应收款 (续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失 (组合)	坏账准备	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	坏账准备	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2023年12月31日	27,040,405,920.34	-	276,388,886.25	(276,388,886.25)	(276,388,886.25)
本年新增的款项	2,145,849,799.96	-	-	-	-
2024年12月31日	29,186,255,720.30	-	276,388,886.25	(276,388,886.25)	(276,388,886.25)

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释（续）

(1) 其他应收款（续）

(b) 损失准备及其账面余额变动表（续）

于2024年12月31日及2023年12月31日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2024年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
应收子公司	43,167,815.60	100%	(43,167,815.60)	债务人财务困难
其他	<u>233,221,070.65</u>	100%	<u>(233,221,070.65)</u>	债务人财务困难
	<u>276,388,886.25</u>		<u>(276,388,886.25)</u>	

于2023年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
应收子公司	43,167,815.60	100%	(43,167,815.60)	债务人财务困难
其他	<u>233,221,070.65</u>	100%	<u>(233,221,070.65)</u>	债务人财务困难
	<u>276,388,886.25</u>		<u>(276,388,886.25)</u>	

(ii) 于2024年12月31日及2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款均为应收子公司、应收关联方款项和应收股利，均属于第一阶段，考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，认为该类其他应收款的信用风险较低，且减值准备并不重大。

(iii) 2024年度未计提坏账准备（2023年度：无）。2024年度无转回的坏账准备（2023年度：无）。2024年度无实际核销的坏账准备（2023年度：无）。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释 (续)

(2) 其他权益工具投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
非交易性权益工具投资		
上市公司股权	<u>13,569,379,621.20</u>	<u>10,386,438,722.40</u>
	2024年12月31日	2023年12月31日
其他权益工具投资		
—成本	346,644,170.76	346,644,170.76
—累计公允价值变动	<u>13,222,735,450.44</u>	<u>10,039,794,551.64</u>
	<u>13,569,379,621.20</u>	<u>10,386,438,722.40</u>

(3) 长期应收款

于2024年12月31日及2023年12月31日, 本公司的长期应收款为应收子公司款项。

(4) 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
联营企业(a)	5,921,973,585.72	5,774,457,369.77
子公司(b)	<u>12,658,853,367.15</u>	<u>12,078,853,367.15</u>
	18,580,826,952.87	17,853,310,736.92
减: 长期股权投资减值准备		
—联营企业	(66,456,169.18)	(37,137,502.81)
—子公司	<u>(366,619,111.60)</u>	<u>(366,619,111.60)</u>
	<u>18,147,751,672.09</u>	<u>17,449,554,122.51</u>





深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释 (续)

(4) 长期股权投资 (续)

(a) 联营企业

对联营企业投资列示如下:

	2024年1月1日	追加投资	按权益法调整的净损益	宣告分派的利润/现金股利	计提减值准备	2024年12月31日
深圳市创科园区投资有限公司	3,163,801,425.67	123,000,000.00	(57,424,315.85)	-	-	3,229,377,109.82
深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司	1,507,944,574.18	-	4,982,911.24	-	-	1,512,927,485.42
深圳市安居建业投资运营有限公司	449,706,415.86	-	28,052,000.00	(14,739,053.25)	-	463,019,362.61
万和证券经纪有限公司	414,338,322.86	-	3,044,128.00	-	-	417,382,450.86
喀什深圳城有限公司	134,224,883.84	-	(2,035,740.70)	-	-	132,189,143.14
深圳博药投资贷资本管理有限公司	37,389,593.84	-	(8,260,440.00)	-	-	29,129,153.84
深圳市深业联投资有限公司	29,411,809.80	-	(93,143.43)	-	(29,318,666.37)	-
深圳市妇女儿童大厦运营管理有限公司	502,840.91	-	(244,657.33)	-	-	258,183.58
深圳生物制造产业创新中心有限公司	-	75,600,000.00	(4,365,472.73)	-	-	71,234,527.27
	<u>5,737,319,866.96</u>	<u>198,600,000.00</u>	<u>(36,344,730.80)</u>	<u>(14,739,053.25)</u>	<u>(29,318,666.37)</u>	<u>5,855,517,416.54</u>

深业集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释（续）

(4) 长期股权投资（续）

(a) 联营企业（续）

于2024年12月31日，本集团对联营企业投资分析如下：

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
重要联营企业	(i)	4,742,304,595.24	3,163,801,425.67
不重要联营企业	(ii)	1,179,668,990.48	2,610,655,944.10
		<u>5,921,973,585.72</u>	<u>5,774,457,369.77</u>
减：减值准备	(iii)	(66,456,169.18)	(37,137,502.81)
		<u>5,855,517,416.54</u>	<u>5,737,319,866.96</u>

(i) 重要联营企业的汇总信息：

本公司之重要联营企业为深圳市创科园区投资有限公司及深圳深港科技创新特别合作区发展有限公司，其基础信息和主要财务信息详见附注七（10）（b）。

(ii) 不重要的联营企业的汇总信息如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
12月31日投资账面价值合计	1,113,212,821.30	2,573,518,441.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
归属于母公司股东的净利润	16,096,673.81	31,842,078.92
其他综合收益	-	-
综合收益总额	16,096,673.81	31,842,078.92
本年收到来自联营企业的股利	14,739,053.25	-

(iii) 减值准备

	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
深圳市深业联投有限公司	-	29,318,666.37	-	29,318,666.37
深圳市深业科技产业发展有限公司	37,137,502.81	-	-	37,137,502.81
	<u>37,137,502.81</u>	<u>29,318,666.37</u>	<u>-</u>	<u>66,456,169.18</u>

(i) 本公司于2023年以29,410,000元出资深圳市深业联投有限公司51.00%的股权，本公司已对深圳市深业联投有限公司的股权投资计提全额减值准备。



深业集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表主要项目注释 (续)

(4) 长期股权投资 (续)

(b) 于2024年12月31日, 本公司对子公司投资分析如下:

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
深业(集团)有限公司		5,121,522,981.20	5,121,522,981.20
深圳市深业基建控股有限公司		2,908,903,504.93	2,908,903,504.93
深业资本(深圳)有限公司		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
深圳市深业港口投资有限公司		160,579,381.52	160,579,381.52
深圳科技工业园(集团)有限公司		153,828,387.90	153,828,387.90
深圳市深业金穗生物科技有限公司		84,800,000.00	84,800,000.00
喀什市深业投资有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00
深圳市深业宝松投资发展有限公司		44,600,000.00	44,600,000.00
深圳市深业鹏瀚投资有限公司		14,000,000.00	14,000,000.00
深业城市场景实验室(深圳)有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市深业兴鹏投资有限公司		8,000,000.00	8,000,000.00
深圳市深业信宏城投资有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00
深圳市幸福健康产业(集团)有限公司		700,000,000.00	600,000,000.00
深圳市光明科学城发展建设有限公司		1,500,000,000.00	1,020,000,000.00
深圳市深业鹏泰投资有限公司		30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市深潮园区发展有限公司		5,000,000.00	5,000,000.00
深业沙河(集团)有限公司		366,619,111.60	366,619,111.60
		<u>12,658,853,367.15</u>	<u>12,078,853,367.15</u>
减: 减值准备	(i)	<u>(366,619,111.60)</u>	<u>(366,619,111.60)</u>
		<u>12,292,234,255.55</u>	<u>11,712,234,255.55</u>

(5) 投资收益

	2024年度	2023年度
子公司股利	200,379,070.58	1,663,485,428.59
对联营公司的投资损失	(36,344,730.80)	(9,128,450.26)
其他权益工具投资的股利	626,279,059.41	626,279,060.41
关联借款利息	269,260,200.03	596,576,254.69
	<u>1,059,573,599.22</u>	<u>2,877,212,293.43</u>





营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 人民币元10000万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号永安期货大厦17层01-12室



登记机关

2025年03月19日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0004095

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 毛鞍宁
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层
 组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 11000243
 批准执业文号: 财会函(2012)35号
 批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



2024年11月08日 星期二

余计司 披露

当前位置: 首页 > 工作通知

会计司

返回主站

从事证券服务业务会计师事务所备案信息
(截至2020年11月10日)

Table with columns: 序号 (Serial Number), 会计师事务所名称 (Accounting Firm Name), 统一社会信用代码 (Unified Social Credit Code), 执业证编号 (Practice Certificate Number), 备案公告日期 (Announcement Date). Lists 26 accounting firms and their details.

Table with columns: 序号 (Serial Number), 会计师事务所名称 (Accounting Firm Name), 统一社会信用代码 (Unified Social Credit Code), 执业证编号 (Practice Certificate Number), 备案公告日期 (Announcement Date). Lists 26 accounting firms and their details.



附件: 从事证券服务业务会计师事务所备案信息表

发布日期: 2023年11月08日
从深圳证券交易所会计科网站(www.szse.cn)下载

【大小】 【打印】 【关闭】

包含网站标志、地址、电话、邮编、邮箱、网址、二维码等联系信息。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for
this renewal.



谢枫 110002432519
中国注册会计师协会

本证书经检验合格，
This certificate is valid for
another year after
renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

社 Full name
社 Sex
出生日期 1973/08/09
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所
Working unit
身份证号码 440301730809781
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2006 年 12 月 13 日
2006 年 12 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2006 年 8 月 1 日
2006 年 8 月 1 日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或注销时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应在即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for another year after
renewal.

2014.7.29

2014.7.29



110002432519

证书编号：110002432519
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 09 月 03 日
Date of Issue

2015.7.30



Professional Accountant Certificate for Wang Yangyao, issued by Ernst & Young Huaxing LLP. The certificate includes a photo of the holder and a table of personal information.

姓名	汪洋一粟
性别	男
出生日期	1991-06-20
工作单位	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码	360281199106208072

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



证书编号: 110002430775
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 01 月 25 日
Date of Issuance

