

# 目 录

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 一、审计报告          | 第 1—5 页     |
| 二、财务报表          | 第 6—13 页    |
| (一) 合并资产负债表     | 第 6 页       |
| (二) 母公司资产负债表    | 第 7 页       |
| (三) 合并利润表       | 第 8 页       |
| (四) 母公司利润表      | 第 9 页       |
| (五) 合并现金流量表     | 第 10 页      |
| (六) 母公司现金流量表    | 第 11 页      |
| (七) 合并所有者权益变动表  | 第 12 页      |
| (八) 母公司所有者权益变动表 | 第 13 页      |
| 三、财务报表附注        | 第 14—103 页  |
| 四、资质证书复印件       | 第 104—107 页 |

# 审计报告

天健审〔2026〕7-34号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称深深房公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深深房公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深深房公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、关键审计事项

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

### （一）收入确认

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）、附注五（二）1。

深深房公司的营业收入主要来自于房地产销售、工程施工和物业租赁及其他业务。2025 年

深深房公司营业收入金额为人民币 1,482,872,299.36 元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币 1,324,656,290.59 元，占营业收入的 89.33%，工程施工业务的营业收入为人民币 81,299,490.77 元，占营业收入的 5.48%。

由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在深深房公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，且收入确认涉及重大管理层判断，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查主要的房屋销售合同、租赁合同，评价收入确认方法是否恰当；
- (3) 按月度、业务类型等对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；
- (4) 选取项目检查相关支持性文件，包括房屋销售合同、交楼通知书、租赁合同、发票等；
- (5) 选取项目检查预计总成本所依据的成本预算、采购合同、分包合同等文件，测试管理层对履约进度和按照履约进度确认收入的计算是否准确，并结合监理报告、进度确认单、结算单等文件，以及现场监盘，评价管理层确定的履约进度的合理性；
- (6) 结合应收账款和合同资产函证，选取项目函证销售金额；
- (7) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；
- (8) 检查营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)、附注五(一)7。

截至 2025 年 12 月 31 日，深深房公司存货账面余额为人民币 1,153,978,849.41 元，跌价准备为人民币 54,619,230.16 元，账面价值为人民币 1,099,359,619.25 元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到

执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与销售合同价格、市场销售价格等一致；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，分析是否存在开发或销售进度缓慢的项目，评价管理层就存货可变现净值所作估计的合理性；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **四、其他信息**

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存在重大错报。

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深深房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。

深深房公司治理层（以下简称治理层）负责监督深深房公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行

的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深深房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深房公司不能持续经营。

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

（六）就深深房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。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：王焕森  
（项目合伙人）

中国·杭州 中国注册会计师：林振华

二〇二六年三月十八日

# 合并资产负债表

2025年12月31日

会企01表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 资产          | 注释号 | 期末数              | 上年年末数            | 负债和所有者权益<br>(或股东权益) | 注释号 | 期末数              | 上年年末数            |
|-------------|-----|------------------|------------------|---------------------|-----|------------------|------------------|
| 流动资产：       |     |                  |                  | 流动负债：               |     |                  |                  |
| 货币资金        | 1   | 284,686,525.04   | 529,242,725.36   | 短期借款                | 19  | 50,000.00        | 1,563,000.00     |
| 结算备付金       |     |                  |                  | 向中央银行借款             |     |                  |                  |
| 拆出资金        |     |                  |                  | 拆入资金                |     |                  |                  |
| 交易性金融资产     | 2   | 1,050,256,058.41 | 987,801,938.51   | 交易性金融负债             |     |                  |                  |
| 衍生金融资产      |     |                  |                  | 衍生金融负债              |     |                  |                  |
| 应收票据        | 3   |                  | 100,000.00       | 应付票据                |     |                  |                  |
| 应收账款        | 4   | 44,898,083.74    | 56,672,795.52    | 应付账款                | 20  | 171,738,333.04   | 464,488,982.30   |
| 应收款项融资      |     |                  |                  | 预收款项                | 21  | 722,042.14       | 1,398,988.78     |
| 预付款项        | 5   | 31,588.45        | 1,201,106.21     | 合同负债                | 22  | 28,400,659.20    | 1,298,146,232.35 |
| 应收保费        |     |                  |                  | 卖出回购金融资产款           |     |                  |                  |
| 应收分保账款      |     |                  |                  | 吸收存款及同业存放           |     |                  |                  |
| 应收分保合同准备金   |     |                  |                  | 代理买卖证券款             |     |                  |                  |
| 其他应收款       | 6   | 747,900,491.52   | 7,438,040.83     | 代理承销证券款             |     |                  |                  |
| 买入返售金融资产    |     |                  |                  | 应付职工薪酬              | 23  | 32,757,342.88    | 22,499,368.29    |
| 存货          | 7   | 1,099,359,619.25 | 3,636,840,229.34 | 应交税费                | 24  | 26,922,082.58    | 27,554,810.01    |
| 合同资产        | 8   | 29,035,256.28    | 30,888,723.09    | 其他应付款               | 25  | 144,280,409.16   | 561,016,653.17   |
| 持有待售资产      |     |                  |                  | 应付手续费及佣金            |     |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产 |     |                  |                  | 应付分保账款              |     |                  |                  |
| 其他流动资产      | 9   | 66,133,465.24    | 154,192,023.86   | 持有待售负债              |     |                  |                  |
| 流动资产合计      |     | 3,322,301,087.93 | 5,404,377,582.72 | 一年内到期的非流动负债         | 26  |                  | 33,888,347.83    |
|             |     |                  |                  | 其他流动负债              | 27  | 7,565,002.87     | 118,304,068.47   |
|             |     |                  |                  | 流动负债合计              |     | 412,435,871.87   | 2,528,860,451.20 |
|             |     |                  |                  | 非流动负债：              |     |                  |                  |
|             |     |                  |                  | 保险合同准备金             |     |                  |                  |
|             |     |                  |                  | 长期借款                | 28  |                  | 62,273,677.82    |
|             |     |                  |                  | 应付债券                |     |                  |                  |
|             |     |                  |                  | 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                |     |                  |                  |
| 非流动资产：      |     |                  |                  | 递延所得税负债             | 17  | 867,914.50       | 1,259,459.98     |
| 发放贷款和垫款     |     |                  |                  | 其他非流动负债             |     |                  |                  |
| 债权投资        |     |                  |                  | 非流动负债合计             |     | 867,914.50       | 63,533,137.80    |
| 其他债权投资      |     |                  |                  | 负债合计                |     | 413,303,786.37   | 2,592,393,589.00 |
| 长期应收款       |     |                  |                  | 所有者权益(或股东权益)：       |     |                  |                  |
| 长期股权投资      | 10  |                  |                  | 实收资本(或股本)           | 29  | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 其他权益工具投资    | 11  | 14,571,511.81    | 14,697,341.18    | 其他权益工具              |     |                  |                  |
| 其他非流动金融资产   |     |                  |                  | 其中：优先股              |     |                  |                  |
| 投资性房地产      | 12  | 522,634,659.17   | 515,925,116.54   | 永续债                 |     |                  |                  |
| 固定资产        | 13  | 14,949,900.45    | 17,489,207.57    | 资本公积                | 30  | 978,244,910.11   | 978,244,910.11   |
| 在建工程        | 14  | 571,822.67       |                  | 减：库存股               |     |                  |                  |
| 生产性生物资产     |     |                  |                  | 其他综合收益              | 31  | 23,315,115.52    | 23,060,416.31    |
| 油气资产        |     |                  |                  | 专项储备                |     |                  |                  |
| 使用权资产       |     |                  |                  | 盈余公积                | 32  | 275,253,729.26   | 275,253,729.26   |
| 无形资产        | 15  |                  |                  | 一般风险准备              |     |                  |                  |
| 开发支出        |     |                  |                  | 未分配利润               | 33  | 1,323,849,441.49 | 1,223,893,437.74 |
| 商誉          |     |                  |                  | 归属于母公司所有者权益合计       |     | 3,612,323,196.38 | 3,512,112,493.42 |
| 长期待摊费用      | 16  | 1,615,683.92     | 1,719,911.72     | 少数股东权益              |     | -142,843,997.18  | -116,725,425.75  |
| 递延所得税资产     | 17  | 6,138,319.62     | 33,571,496.94    | 所有者权益合计             |     | 3,469,479,199.20 | 3,395,387,067.67 |
| 其他非流动资产     |     |                  |                  | 负债和所有者权益总计          |     | 3,882,782,985.57 | 5,987,780,656.67 |
| 非流动资产合计     |     | 560,481,897.64   | 583,403,073.95   |                     |     |                  |                  |
| 资产总计        |     | 3,882,782,985.57 | 5,987,780,656.67 |                     |     |                  |                  |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2025 年 12 月 31 日

会企 01 表

单位:人民币元

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

| 资 产         | 注<br>释<br>号 | 期<br>末<br>数      | 上<br>年<br>年<br>末<br>数 | 负 债 和 所 有 者 权 益 | 注<br>释<br>号 | 期<br>末<br>数      | 上<br>年<br>年<br>末<br>数 |
|-------------|-------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------------|------------------|-----------------------|
| 流动资产:       |             |                  |                       | 流动负债:           |             |                  |                       |
| 货币资金        |             | 69,884,281.83    | 83,656,432.61         | 短期借款            |             |                  |                       |
| 交易性金融资产     |             |                  | 987,801,938.51        | 交易性金融负债         |             |                  |                       |
| 衍生金融资产      |             |                  |                       | 衍生金融负债          |             |                  |                       |
| 应收票据        |             |                  |                       | 应付票据            |             |                  |                       |
| 应收账款        | 1           | 4,843,552.76     | 7,200,138.91          | 应付账款            |             | 6,692,455.48     | 13,684,223.19         |
| 应收款项融资      |             |                  |                       | 预收款项            |             |                  |                       |
| 预付款项        |             |                  |                       | 合同负债            |             | 94,227.61        | 95,842.85             |
| 其他应收款       | 2           | 1,880,427,908.13 | 1,751,551,390.53      | 应付职工薪酬          |             | 21,771,697.06    | 15,935,363.87         |
| 存货          |             | 312,474.69       | 315,900.69            | 应交税费            |             | 1,161,124.78     | 12,314,051.54         |
| 合同资产        |             |                  |                       | 其他应付款           |             | 142,790,324.11   | 854,613,311.67        |
| 持有待售资产      |             |                  |                       | 持有待售负债          |             |                  |                       |
| 一年内到期的非流动资产 |             |                  |                       | 一年内到期的非流动负债     |             |                  | 374,768.60            |
| 其他流动资产      |             | 1,294,922.05     | 1,037,878.95          | 其他流动负债          |             | 4,711.39         | 4,792.15              |
| 流动资产合计      |             | 1,956,763,139.46 | 2,831,563,680.20      | 流动负债合计          |             | 172,514,540.43   | 897,022,353.87        |
|             |             |                  |                       | 非流动负债:          |             |                  |                       |
|             |             |                  |                       | 长期借款            |             |                  | 62,273,677.82         |
|             |             |                  |                       | 应付债券            |             |                  |                       |
|             |             |                  |                       | 其中: 优先股         |             |                  |                       |
|             |             |                  |                       | 永续债             |             |                  |                       |
|             |             |                  |                       | 租赁负债            |             |                  |                       |
| 非流动资产:      |             |                  |                       | 长期应付款           |             |                  |                       |
| 债权投资        |             |                  |                       | 长期应付职工薪酬        |             |                  |                       |
| 其他债权投资      |             |                  |                       | 预计负债            |             |                  |                       |
| 长期应收款       |             |                  |                       | 递延收益            |             |                  |                       |
| 长期股权投资      | 3           | 1,132,181,561.85 | 1,160,766,664.14      | 递延所得税负债         |             | 867,914.50       | 1,259,459.98          |
| 其他权益工具投资    |             | 14,571,511.81    | 14,697,341.18         | 其他非流动负债         |             |                  |                       |
| 其他非流动金融资产   |             |                  |                       | 非流动负债合计         |             | 867,914.50       | 63,533,137.80         |
| 投资性房地产      |             | 387,434,080.02   | 409,742,121.37        | 负债合计            |             | 173,382,454.93   | 960,555,491.67        |
| 固定资产        |             | 9,186,628.06     | 10,736,433.64         | 所有者权益(或股东权益):   |             |                  |                       |
| 在建工程        |             | 571,822.67       |                       | 实收资本(或股本)       |             | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00      |
| 生产性生物资产     |             |                  |                       | 其他权益工具          |             |                  |                       |
| 油气资产        |             |                  |                       | 其中: 优先股         |             |                  |                       |
| 使用权资产       |             |                  |                       | 永续债             |             |                  |                       |
| 无形资产        |             |                  |                       | 资本公积            |             | 964,711,931.13   | 964,711,931.13        |
| 开发支出        |             |                  |                       | 减: 库存股          |             |                  |                       |
| 商誉          |             |                  |                       | 其他综合收益          |             | 1,928,633.86     | 2,023,005.89          |
| 长期待摊费用      |             | 1,209,606.83     | 770,175.82            | 专项储备            |             |                  |                       |
| 递延所得税资产     |             |                  | 469,690.21            | 盈余公积            |             | 252,124,115.85   | 252,124,115.85        |
| 其他非流动资产     |             |                  |                       | 未分配利润           |             | 1,098,111,214.93 | 1,237,671,562.02      |
| 非流动资产合计     |             | 1,545,155,211.24 | 1,597,182,426.36      | 所有者权益合计         |             | 3,328,535,895.77 | 3,468,190,614.89      |
| 资产总计        |             | 3,501,918,350.70 | 4,428,746,106.56      | 负债和所有者权益总计      |             | 3,501,918,350.70 | 4,428,746,106.56      |

法定代表人: 陈明

主管会计工作负责人: 汪健飞

会计机构负责人: 周宏普

# 合并利润表

2025 年度

会企 02 表

单位：人民币元

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

| 项 目                         | 注释号 | 本期数              | 上年同期数           |
|-----------------------------|-----|------------------|-----------------|
| 一、营业总收入                     |     | 1,482,872,299.36 | 407,022,191.44  |
| 其中：营业收入                     | 1   | 1,482,872,299.36 | 407,022,191.44  |
| 利息收入                        |     |                  |                 |
| 已赚保费                        |     |                  |                 |
| 手续费及佣金收入                    |     |                  |                 |
| 二、营业总成本                     |     | 1,183,752,194.32 | 426,847,390.83  |
| 其中：营业成本                     | 1   | 1,069,812,444.74 | 332,325,650.30  |
| 利息支出                        |     |                  |                 |
| 手续费及佣金支出                    |     |                  |                 |
| 退保金                         |     |                  |                 |
| 赔付支出净额                      |     |                  |                 |
| 提取保险责任准备金净额                 |     |                  |                 |
| 保单红利支出                      |     |                  |                 |
| 分保费用                        |     |                  |                 |
| 税金及附加                       | 2   | 21,879,412.16    | 16,741,282.71   |
| 销售费用                        | 3   | 20,775,223.41    | 13,164,672.93   |
| 管理费用                        | 4   | 72,505,249.03    | 70,118,532.01   |
| 研发费用                        |     |                  |                 |
| 财务费用                        | 5   | -1,220,135.02    | -5,502,747.12   |
| 其中：利息费用                     |     | 3,760,510.21     | 2,586,822.94    |
| 利息收入                        |     | 3,829,111.01     | 7,998,718.28    |
| 加：其他收益                      | 6   | 31,652.46        | 842,206.39      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             | 7   | -150,943,612.67  | 1,346,463.59    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益          |     |                  |                 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益          |     |                  |                 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）             |     |                  |                 |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）          |     |                  |                 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）         | 8   | 16,621,332.22    | 18,461,736.59   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 9   | -2,086,760.74    | -8,953,080.52   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 10  | -2,407,322.73    | -375,188,159.83 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 11  | -5,767.73        | 195,840.20      |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           |     | 160,329,625.85   | -383,120,192.97 |
| 加：营业外收入                     | 12  | 943,633.72       | 2,414,677.03    |
| 减：营业外支出                     | 13  | 37,332.37        | 267,987.97      |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         |     | 161,235,927.20   | -380,973,503.91 |
| 减：所得税费用                     | 14  | 61,682,858.60    | -3,377,545.61   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |     | 99,553,068.60    | -377,595,958.30 |
| （一）按经营持续性分类：                |     |                  |                 |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |     | 99,553,068.60    | -377,595,958.30 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |     |                  |                 |
| （二）按所有权归属分类：                |     |                  |                 |
| 1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） |     | 99,956,003.75    | -176,710,947.65 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        |     | -402,935.15      | -200,885,010.65 |
| 六、其他综合收益的税后净额               |     | 1,442,384.71     | -3,159,868.45   |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额       |     | 254,699.21       | -2,259,043.13   |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益          |     | -94,372.03       | 279,697.38      |
| 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            |     | -94,372.03       | 279,697.38      |
| 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           |     | 349,071.24       | -2,538,740.51   |
| 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                |     | 349,071.24       | -2,538,740.51   |
| 7.其他                        |     |                  |                 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额         |     | 1,187,685.50     | -900,825.32     |
| 七、综合收益总额                    |     | 100,995,453.31   | -380,755,826.75 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |     | 100,210,702.96   | -178,969,990.78 |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |     | 784,750.35       | -201,785,835.97 |
| 八、每股收益：                     |     |                  |                 |
| （一）基本每股收益                   |     | 0.0988           | -0.17           |
| （二）稀释每股收益                   |     | 0.0988           | -0.17           |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 母公司利润表

2025 年度

会企 02 表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 注释号 | 本期数             | 上年同期数           |
|------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入                 | 1   | 55,418,737.49   | 66,748,188.58   |
| 减：营业成本                 | 1   | 32,383,899.84   | 35,527,944.94   |
| 税金及附加                  |     | 11,787,996.18   | 10,897,850.09   |
| 销售费用                   |     | 3,537,883.41    | 2,662,206.55    |
| 管理费用                   |     | 40,675,125.54   | 46,350,929.47   |
| 研发费用                   |     |                 |                 |
| 财务费用                   |     | 3,293,463.09    | -38,414.46      |
| 其中：利息费用                |     | 3,386,158.31    | 2,026,547.84    |
| 利息收入                   |     | 940,122.04      | 1,621,311.93    |
| 加：其他收益                 |     | 28,158.18       | 810,791.58      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 2   | 915,013.90      | 1,346,463.59    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |     |                 |                 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |     |                 |                 |
| 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）    |     | 16,365,273.81   | 18,461,736.59   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      |     | -102,913,935.37 | -208,718.92     |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |     | -28,585,102.29  | -162,599,084.25 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |     | -5,767.73       | 224,495.95      |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |     | -150,455,990.07 | -170,616,643.47 |
| 加：营业外收入                |     | 97,134.22       | 4.56            |
| 减：营业外支出                |     | 1,646.83        | 31,796.55       |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |     | -150,360,502.68 | -170,648,435.46 |
| 减：所得税费用                |     | -10,800,155.59  | -6,709,691.79   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |     | -139,560,347.09 | -163,938,743.67 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |     | -139,560,347.09 | -163,938,743.67 |
| （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          |     | -94,372.03      | 279,697.38      |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |     | -94,372.03      | 279,697.38      |
| 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       |     | -94,372.03      | 279,697.38      |
| 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               |     | -139,654,719.12 | -163,659,046.29 |
| 七、每股收益：                |     |                 |                 |
| （一）基本每股收益              |     |                 |                 |
| （二）稀释每股收益              |     |                 |                 |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 合并现金流量表

2025 年度

会企 03 表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司单位：人民币元

| 项目                        | 注释号  | 本期数              | 上年同期数           |
|---------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 249,184,246.74   | 448,831,107.10  |
| 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                   |      | 14,477,207.75    | 20,414,313.02   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 2(1) | 4,802,922.19     | 15,889,802.02   |
| 经营活动现金流入小计                |      | 268,464,376.68   | 485,135,222.14  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 159,265,542.61   | 350,375,195.02  |
| 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           |      | 66,521,536.12    | 76,680,764.14   |
| 支付的各项税费                   |      | 85,194,960.04    | 133,539,738.45  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2(2) | 52,801,771.84    | 51,943,474.32   |
| 经营活动现金流出小计                |      | 363,783,810.61   | 612,539,171.93  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | -95,319,433.93   | -127,403,949.79 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                 |
| 收回投资收到的现金                 |      |                  |                 |
| 取得投资收益收到的现金               | 1(1) | 778,495.00       | 777,600.00      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1(2) | 162,736.20       | 519,930.21      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 1(3) | 78,085.65        | 568,863.59      |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 2(3) | 1,114,167,212.32 |                 |
| 投资活动现金流入小计                |      | 1,115,186,529.17 | 1,866,393.80    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1(4) | 1,905,620.00     | 1,547,315.83    |
| 投资支付的现金                   |      |                  |                 |
| 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            | 2(4) | 1,160,000,000.00 | 90,000,000.00   |
| 投资活动现金流出小计                |      | 1,161,905,620.00 | 91,547,315.83   |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | -46,719,090.83   | -89,680,922.03  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                  |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                  |                 |
| 取得借款收到的现金                 |      | 50,000.00        | 1,563,000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      |                  |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 50,000.00        | 1,563,000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 96,162,025.65    | 117,562,497.60  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 3,760,510.21     | 5,251,186.81    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      |                  |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |      |                  |                 |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 99,922,535.86    | 122,813,684.41  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | -99,872,535.86   | -121,250,684.41 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |      | -107,272.95      | 99,397.32       |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |      | -242,018,333.57  | -338,236,158.91 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 520,910,254.44   | 859,146,413.35  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |      | 278,891,920.87   | 520,910,254.44  |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 母公司现金流量表

2025 年度

会企 03 表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项目                        | 注释号 | 本期数              | 上年同期数          |
|---------------------------|-----|------------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |     |                  |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 60,541,112.28    | 73,948,934.37  |
| 收到的税费返还                   |     |                  | 78,381.82      |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 1,063,939.44     | 92,592,202.32  |
| 经营活动现金流入小计                |     | 61,605,051.72    | 166,619,518.51 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 14,700,881.22    | 878,298.06     |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 32,496,371.88    | 40,882,224.68  |
| 支付的各项税费                   |     | 13,179,103.88    | 24,077,901.52  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 952,087,247.22   | 42,931,087.13  |
| 经营活动现金流出小计                |     | 1,012,463,604.20 | 108,769,511.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |     | -950,858,552.48  | 57,850,007.12  |
| 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               |     | 915,013.90       | 1,346,463.59   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 1,507.50         |                |
| 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            |     | 1,114,167,212.32 |                |
| 投资活动现金流入小计                |     | 1,115,083,733.72 | 1,346,463.59   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 1,962,727.29     | 365,798.00     |
| 投资支付的现金                   |     |                  |                |
| 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            |     | 110,000,000.00   | 90,000,000.00  |
| 投资活动现金流出小计                |     | 111,962,727.29   | 90,365,798.00  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | 1,003,121,006.43 | -89,019,334.41 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |     |                  |                |
| 吸收投资收到的现金                 |     |                  |                |
| 取得借款收到的现金                 |     |                  |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     |                  |                |
| 筹资活动现金流入小计                |     |                  |                |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 62,648,446.42    | 125,173.20     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 3,386,158.31     | 2,026,547.84   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |     |                  |                |
| 筹资活动现金流出小计                |     | 66,034,604.73    | 2,151,721.04   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | -66,034,604.73   | -2,151,721.04  |
| 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            |     | -13,772,150.78   | -33,321,048.33 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |     | 83,656,432.61    | 116,977,480.94 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |     | 69,884,281.83    | 83,656,432.61  |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 合并所有者权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会企 04 表  
单位：人民币元

| 项目                    | 本期数              |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  | 上年同期数           |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
|-----------------------|------------------|--------|----|--|----------------|-----|---------------|------|----------------|--------|------------------|-----------------|------------------|------------------|--------|--|--|----------------|-------|---------------|------|----------------|--------|------------------|-----------------|------------------|--|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |  |                |     |               |      |                |        | 少数股东权益           | 所有者权益合计         | 归属于母公司所有者权益      |                  |        |  |  |                |       |               |      |                | 少数股东权益 | 所有者权益合计          |                 |                  |  |
|                       | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |    |  | 资本公积           | 库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 |                  |                 | 未分配利润            | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |  |  | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           |        |                  | 一般风险准备          | 未分配利润            |  |
|                       | 优先股              | 永续债    | 其他 |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 | 优先股              | 永续债              | 其他     |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 一、上年年末余额              | 1,011,660,000.00 |        |    |  | 978,244,910.11 |     | 23,060,416.31 |      | 275,253,729.26 |        | 1,223,893,437.74 | -116,725,425.75 | 3,395,387,067.67 | 1,011,660,000.00 |        |  |  | 978,244,910.11 |       | 25,319,459.44 |      | 275,253,729.26 |        | 1,400,604,385.39 | 85,060,410.22   | 3,776,142,894.42 |  |
| 加：会计政策变更              |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 前期差错更正                |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 其他                    |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 二、本年年年初余额             | 1,011,660,000.00 |        |    |  | 978,244,910.11 |     | 23,060,416.31 |      | 275,253,729.26 |        | 1,223,893,437.74 | -116,725,425.75 | 3,395,387,067.67 | 1,011,660,000.00 |        |  |  | 978,244,910.11 |       | 25,319,459.44 |      | 275,253,729.26 |        | 1,400,604,385.39 | 85,060,410.22   | 3,776,142,894.42 |  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |    |  |                |     | 254,699.21    |      |                |        | 99,956,003.75    | -26,118,571.43  | 74,092,131.53    |                  |        |  |  |                |       | -2,259,043.13 |      |                |        | -176,710,947.65  | -201,785,835.97 | -380,755,826.75  |  |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |  |                |     | 254,699.21    |      |                |        | 99,956,003.75    | 784,750.35      | 100,995,453.31   |                  |        |  |  |                |       | -2,259,043.13 |      |                |        | -176,710,947.65  | -201,785,835.97 | -380,755,826.75  |  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  | -26,903,321.78  | -26,903,321.78   |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 4.其他                  |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  | -26,903,321.78  | -26,903,321.78   |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| （三）利润分配               |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 2.提取一般风险准备            |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 3.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 4.其他                  |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 5.其他综合收益结转留存收益        |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 6.其他                  |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| （五）专项储备               |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 1.本期提取                |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 2.本期使用                |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| （六）其他                 |                  |        |    |  |                |     |               |      |                |        |                  |                 |                  |                  |        |  |  |                |       |               |      |                |        |                  |                 |                  |  |
| 四、本期期末余额              | 1,011,660,000.00 |        |    |  | 978,244,910.11 |     | 23,315,115.52 |      | 275,253,729.26 |        | 1,323,849,441.49 | -142,843,997.18 | 3,469,479,199.20 | 1,011,660,000.00 |        |  |  | 978,244,910.11 |       | 23,060,416.31 |      | 275,253,729.26 |        | 1,223,893,437.74 | -116,725,425.75 | 3,395,387,067.67 |  |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 母公司所有者权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会企 04 表  
单位：人民币元

| 项目                    | 本期数              |        |     |    |                |       |              |      |                | 上年同期数            |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------------|------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------------|------|----------------|------------------|------------------|
|                       | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益       | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计          | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益       | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计          |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |              |      |                |                  |                  |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 一、上年年末余额              | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 2,023,005.89 |      | 252,124,115.85 | 1,237,671,562.02 | 3,468,190,614.89 | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 1,743,308.51 |      | 252,124,115.85 | 1,401,610,305.69 | 3,631,849,661.18 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 其他                    |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 二、本年初余额               | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 2,023,005.89 |      | 252,124,115.85 | 1,237,671,562.02 | 3,468,190,614.89 | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 1,743,308.51 |      | 252,124,115.85 | 1,401,610,305.69 | 3,631,849,661.18 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                |       | -94,372.03   |      |                | -139,560,347.09  | -139,654,719.12  |                  |        |     |    |                |       | 279,697.38   |      |                | -163,938,743.67  | -163,659,046.29  |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                |       | -94,372.03   |      |                | -139,560,347.09  | -139,654,719.12  |                  |        |     |    |                |       | 279,697.38   |      |                | -163,938,743.67  | -163,659,046.29  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 3. 其他                 |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 6. 其他                 |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| （五）专项储备               |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 1. 本期提取               |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 2. 本期使用               |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |                  |        |     |    |                |       |              |      |                |                  |                  |
| 四、本期期末余额              | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 1,928,633.86 |      | 252,124,115.85 | 1,098,111,214.93 | 3,328,535,895.77 | 1,011,660,000.00 |        |     |    | 964,711,931.13 |       | 2,023,005.89 |      | 252,124,115.85 | 1,237,671,562.02 | 3,468,190,614.89 |

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府办公厅批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立为股份有限公司，于 1993 年 7 月在广东省深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司统一社会信用代码为 91440300192179585N，注册资本 1,011,660,000.00 元，股份总数 1,011,660,000 股（每股面值 1 元）。其中，无限售条件的流通股份 A 股 891,660,000 股，B 股 120,000,000 股。公司股票已分别于 1993 年 9 月 15 日和 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

本财务报表业经公司 2026 年 3 月 18 日第八届第二十八次董事会批准对外报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

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

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

## (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司及境外香港子公司采用人民币为记账本位币，美国长城地产有限公司境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币美元为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## (五) 重要性标准确定方法和选择依据

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

| 涉及重要性标准判断的披露事项    | 重要性标准确定方法和选择依据      |
|-------------------|---------------------|
| 重要的应收票据坏账准备收回或转回  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的核销应收票据         | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的单项计提坏账准备的应收账款  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的应收账款坏账准备收回或转回  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的核销应收账款         | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的单项计提坏账准备的其他应收款 | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的其他应收款坏账准备收回或转回 | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的核销其他应收款        | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的单项计提减值准备的合同资产  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的合同资产减值准备收回或转回  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的核销合同资产         | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 合同资产账面价值发生重大变动    | 变动金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的账龄超过 1 年的预付款项  | 单项金额超过资产总额 0.5%     |
| 重要的在建工程项目         | 单项工程投资总额超过资产总额 0.5% |

|                     |  |
|---------------------|--|
| 重要的逾期借款             | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的逾期应付利息           | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的账龄超过 1 年的应付账款    | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的账龄超过 1 年的其他应付款   | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项 | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的账龄超过 1 年的合同负债    | 单项金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 合同负债账面价值发生重大变动      | 变动金额超过资产总额 0.5%                                    |
| 重要的投资活动现金流量         | 单项金额超过资产总额 5%                                      |
| 重要的子公司、非全资子公司       | 资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%                |
| 重要的合营企业、联营企业        | 单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%/单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15% |

#### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

##### 2. 合并财务报表的编制方法

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

#### （八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### （九）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （十）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

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

##### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

#### （十一）金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### （3）金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

### （4）金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### 5. 金融工具减值

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

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

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## （十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

| 组合类别               | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法  |
|--------------------|---------|--|
| 应收银行承兑汇票           | 票据类型    | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失         |
| 应收商业承兑汇票           |         |  |
| 应收账款——应收合并范围内关联方组合 | 款项性质    | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失         |
| 应收账款——应收房产销售款组合    | 款项性质    |  |
| 应收账款——工程施工组合       | 款项性质    |  |
| 应收账款——应收其他客户组合     | 款项性质    |  |
| 其他应收款——应收政府部门款项组合  | 款项性质    | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失 |
| 其他应收款——应收员工备用金组合   | 款项性质    |  |
| 其他应收款——应收代收代付款组合   | 款项性质    |  |
| 其他应收款——应收关联方款项组合   | 款项性质    |  |
| 其他应收款——应收其他往来款项组合  | 款项性质    |  |
| 合同资产——房产销售组合       | 款项性质    | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失         |
| 合同资产——工程施工组合       | 款项性质    |  |

### 2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

### (十三) 存货

#### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品等，以及在开发过程中的开发成本。

#### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

#### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用次数分次进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

#### 5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费

用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### (十四) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账

面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

#### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

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

##### 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日

开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 2) 合并财务报表

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

### (十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

### (十六) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|-------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 30      | 5.00   | 3.17    |

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---------|-------|---------|--------|---------|
| 运输设备    | 年限平均法 | 6       | 5.00   | 15.83   |
| 电子设备及其他 | 年限平均法 | 5       | 5.00   | 19.00   |

#### (十七) 在建工程

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

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

#### (十八) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### (十九) 无形资产

1. 无形资产包括软件、土地使用权等，按成本进行初始计量。

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

| 项 目 | 使用寿命及其确定依据               | 摊销方法 |
|-----|--------------------------|------|
| 软件  | 无形资产有关的经济利益的预期实现方式，3-5 年 | 直线法  |

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

### (二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

### (二十一) 长期待摊费用

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

### (二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

#### (二十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### (二十四) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### (二十五) 收入

##### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单

项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

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

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

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

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产开发销售收入确认的具体方法

公司的房地产销售业务，属于在某一时点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收

合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出入住通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (2) 提供物业服务收入确认的具体方法

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

#### (3) 工程施工收入确认方法

公司提供建设工程服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司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。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### (4) 其他收入确认方法

其他收入包括酒店经营收入等，对于酒店客房收入，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，于提供服务的会计期间按照履约进度确认收入。对于其他收入，按相关合同、协议的约定，在客户取得相关商品的控制权，相关款项已经收到或取得收款权利时确认收入的实现。

#### (二十六) 合同取得成本、合同履约成本

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

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

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

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能

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

#### （二十七）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### （二十八）政府补助

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

##### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

##### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### (三十) 租赁

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短

期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

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

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

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

#### (2) 租赁负债

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

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

### 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### (1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

**四、税项**

(一) 主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据  | 税 率           |
|---------|---|---------------|
| 增值税     | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税 | 9%、6%、5%、3%   |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额                         | 按增值额的超率累进税率计缴 |
| 房产税     | 从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴          | 1.2%、12%      |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的流转税税额  | 7%            |
| 教育费附加   | 实际缴纳的流转税税额  | 3%            |
| 地方教育附加  | 实际缴纳的流转税税额  | 2%            |
| 企业所得税   | 应纳税所得额  | 25%、20%、16.5% |

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

| 纳税主体名称                      | 所得税税率 |
|-----------------------------|-------|
| 深圳市华展建设监理有限公司、汕头经济特区松山房产开发有 | 20%   |

| 纳税主体名称       | 所得税税率 |
|--------------|-------|
| 限公司          |       |
| 注册于香港地区的子公司  | 16.5% |
| 除上述以外的其他纳税主体 | 25%   |

## (二) 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号), 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。本公司子公司深圳市华展建设监理有限公司 (以下简称华展监理) 和汕头经济特区松山房产开发有限公司 (以下简称汕头松山) 企业所得税率适用 20% 的小型微利企业优惠税率。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

| 项 目            | 期末数            | 期初数            |
|----------------|----------------|----------------|
| 库存现金           | 19,892.83      | 38,975.98      |
| 银行存款           | 284,666,632.21 | 526,814,068.83 |
| 其他货币资金         |                | 2,389,680.55   |
| 合 计            | 284,686,525.04 | 529,242,725.36 |
| 其中: 存放在境外的款项总额 | 4,242,440.12   | 4,660,706.04   |

##### (2) 其他说明

截至 2025 年 12 月 31 日银行存款受限资金 5,794,604.17 元, 其中 5,674,439.78 元为深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目建设资金保证金, 70,010.20 元系中止账户、停止支付, 50,154.19 元为定期工程保证金。

#### 2. 交易性金融资产

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|

| 项 目                       | 期末数              | 期初数            |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 1,050,256,058.41 | 987,801,938.51 |
| 其中：基金                     | 1,050,256,058.41 | 987,801,938.51 |
| 合 计                       | 1,050,256,058.41 | 987,801,938.51 |

### 3. 应收票据

#### (1) 明细情况

| 项 目    | 期末数 | 期初数        |
|--------|-----|------------|
| 银行承兑汇票 |     |            |
| 商业承兑汇票 |     | 100,000.00 |
| 合 计    |     | 100,000.00 |

#### (2) 坏账准备计提情况

| 种 类       | 期末数  |       |      |          | 账面价值 |
|-----------|------|-------|------|----------|------|
|           | 账面余额 |       | 坏账准备 |          |      |
|           | 金额   | 比例(%) | 金额   | 计提比例 (%) |      |
| 按组合计提坏账准备 |      |       |      |          |      |
| 其中：银行承兑汇票 |      |       |      |          |      |
| 商业承兑汇票    |      |       |      |          |      |
| 合 计       |      |       |      |          |      |

### 4. 应收账款

#### (1) 账龄情况

| 账 龄  | 期末账面余额        | 期初账面余额        |
|------|---------------|---------------|
| 1年以内 | 35,522,470.19 | 46,635,449.13 |
| 1-2年 | 11,264,782.88 | 17,841,452.58 |
| 2-3年 | 5,972,759.94  | 8,345,221.16  |
| 3-4年 | 8,220,946.54  | 5,644,029.79  |
| 4-5年 | 5,252,795.41  | 46,903.69     |
| 5年以上 | 21,125,636.89 | 21,078,733.20 |

| 账 龄    | 期末账面余额        | 期初账面余额        |
|--------|---------------|---------------|
| 合 计    | 87,359,391.85 | 99,591,789.55 |
| 减：坏账准备 | 42,461,308.11 | 42,918,994.03 |
| 账面价值合计 | 44,898,083.74 | 56,672,795.52 |

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

| 种 类       | 期末数           |        |               |          | 账面价值          |
|-----------|---------------|--------|---------------|----------|---------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备          |          |               |
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |               |
| 单项计提坏账准备  | 24,613,872.70 | 28.18  | 24,613,872.70 | 100.00   |               |
| 按组合计提坏账准备 | 62,745,519.15 | 71.82  | 17,847,435.41 | 28.44    | 44,898,083.74 |
| 合 计       | 87,359,391.85 | 100.00 | 42,461,308.11 | 48.61    | 44,898,083.74 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数           |        |               |          | 账面价值          |
|-----------|---------------|--------|---------------|----------|---------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备          |          |               |
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |               |
| 单项计提坏账准备  | 24,983,383.25 | 25.09  | 24,983,383.25 | 100.00   |               |
| 按组合计提坏账准备 | 74,608,406.30 | 74.91  | 17,935,610.78 | 24.04    | 56,672,795.52 |
| 合 计       | 99,591,789.55 | 100.00 | 42,918,994.03 | 43.09    | 56,672,795.52 |

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

| 单位名称       | 期初数           |               | 期末数           |               |          |        |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|--------|
|            | 账面余额          | 坏账准备          | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例 (%) | 计提依据   |
| 代理进出口业务货款  | 11,574,556.00 | 11,574,556.00 | 11,574,556.00 | 11,574,556.00 | 100.00   | 预计无法收回 |
| 长期未收回售房款   | 10,084,109.60 | 10,084,109.60 | 10,084,109.60 | 10,084,109.60 | 100.00   | 预计无法收回 |
| 已吊销子公司应收账款 | 2,314,755.46  | 2,314,755.46  | 2,314,755.46  | 2,314,755.46  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 其他客户款项     | 1,009,962.19  | 1,009,962.19  | 640,451.64    | 640,451.64    | 100.00   | 预计无法收回 |
| 小 计        | 24,983,383.25 | 24,983,383.25 | 24,613,872.70 | 24,613,872.70 | 100.00   |        |

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

| 项 目      | 期末数           |               |          |
|----------|---------------|---------------|----------|
|          | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 应收其他客户组合 | 62,745,519.15 | 17,847,435.41 | 28.44    |
| 小 计      | 62,745,519.15 | 17,847,435.41 | 28.44    |

4) 坏账准备变动情况

| 项 目       | 期初数           | 本期变动金额 |            |    |    | 期末数           |
|-----------|---------------|--------|------------|----|----|---------------|
|           |               | 计提     | 收回或转回      | 核销 | 其他 |               |
| 单项计提坏账准备  | 24,983,383.25 |        | 369,510.55 |    |    | 24,613,872.70 |
| 按组合计提坏账准备 | 17,935,610.78 |        | 88,175.37  |    |    | 17,847,435.41 |
| 合 计       | 42,918,994.03 |        | 457,685.92 |    |    | 42,461,308.11 |

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

| 单位名称               | 期末账面余额        |               |               | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%) | 应收账款坏账准备和合同资产减值准备 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------|
|                    | 应收账款          | 合同资产          | 小 计           |                          |                   |
| 深圳市鸿腾投资管理有限公司      | 11,789,376.23 | 837,624.28    | 12,627,000.51 | 10.52                    | 12,627,000.51     |
| 深圳市光明建工第一建设工程有限公司  | 1,544,468.13  | 7,733,431.57  | 9,277,899.70  | 7.73                     | 662,029.13        |
| 深圳市建工集团股份有限公司      | 5,974,806.41  | 2,980,784.42  | 8,955,590.83  | 7.46                     | 1,409,486.39      |
| 江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司 | 4,308,688.79  | 3,624,467.86  | 7,933,156.65  | 6.61                     | 354,132.67        |
| 深圳市招扬置业有限公司        | 7,650,272.25  |               | 7,650,272.25  | 6.38                     | 229,508.17        |
| 合 计                | 31,267,611.81 | 15,176,308.13 | 46,443,919.94 | 38.71                    | 15,282,156.86     |

(5) 其他说明

截至 2025 年 12 月 31 日，已转让但不能终止确认的应收账款保理余额为 7,379,890.15 元。

5. 预付款项

(1) 账龄情况

| 账龄    | 期末数       |        |      |           | 期初数          |        |      |              |
|-------|-----------|--------|------|-----------|--------------|--------|------|--------------|
|       | 账面余额      | 比例 (%) | 减值准备 | 账面价值      | 账面余额         | 比例 (%) | 减值准备 | 账面价值         |
| 1 年以内 | 30,809.83 | 97.54  |      | 30,809.83 | 1,100,322.58 | 91.61  |      | 1,100,322.58 |
| 1-2 年 |           |        |      |           | 1,159.00     | 0.10   |      | 1,159.00     |
| 2-3 年 |           |        |      |           |              |        |      |              |
| 3 年以上 | 778.62    | 2.46   |      | 778.62    | 99,624.63    | 8.29   |      | 99,624.63    |
| 合计    | 31,588.45 | 100.00 |      | 31,588.45 | 1,201,106.21 | 100.00 |      | 1,201,106.21 |

(2) 预付款项金额前 5 名情况

| 单位名称            | 账面余额      | 占预付款项余额的比例 (%) |
|-----------------|-----------|----------------|
| 中国电信股份有限公司深圳分公司 | 19,679.83 | 62.30          |
| 广东建业检测鉴定有限公司    | 11,130.00 | 35.23          |
| 深圳市深旅国际旅游发展有限公司 | 228.62    | 0.72           |
| 其他              | 550.00    | 1.74           |
| 小计              | 31,588.45 | 100.00         |

6. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末账面余额           | 期初账面余额         |
|------------|------------------|----------------|
| 应收关联方款项组合  | 850,579,354.54   | 161,393,309.25 |
| 应收政府部门款项组合 | 165,460.00       | 3,019,837.72   |
| 应收员工备用金组合  | 112,443.24       | 533,912.40     |
| 应收代收代付款组合  | 596,591.68       | 787,071.98     |
| 应收其他往来款项组合 | 193,464,111.43   | 37,783,095.18  |
| 合计         | 1,044,917,960.89 | 203,517,226.53 |
| 减：坏账准备     | 297,017,469.37   | 196,079,185.70 |
| 账面价值合计     | 747,900,491.52   | 7,438,040.83   |

(2) 账龄情况

| 账龄    | 期末账面余额       | 期初账面余额       |
|-------|--------------|--------------|
| 1 年以内 | 6,291,824.79 | 4,132,917.44 |

| 账 龄    | 期末账面余额           | 期初账面余额         |
|--------|------------------|----------------|
| 1-2 年  | 21,982,715.53    | 1,542,936.54   |
| 2-3 年  | 5,885,948.43     | 12,060,828.62  |
| 3-4 年  | 3,267.40         |                |
| 4-5 年  |                  |                |
| 5 年以上  | 1,010,754,204.74 | 185,780,543.93 |
| 合 计    | 1,044,917,960.89 | 203,517,226.53 |
| 减：坏账准备 | 297,017,469.37   | 196,079,185.70 |
| 账面价值合计 | 747,900,491.52   | 7,438,040.83   |

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

| 种 类       | 期末数              |        |                |          |                |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------|----------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值           |
|           | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                |
| 单项计提坏账准备  | 1,037,381,783.48 | 99.28  | 296,662,485.14 | 28.60    | 740,719,298.34 |
| 按组合计提坏账准备 | 7,536,177.41     | 0.72   | 354,984.23     | 4.71     | 7,181,193.18   |
| 小 计       | 1,044,917,960.89 | 100.00 | 297,017,469.37 | 28.42    | 747,900,491.52 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数            |        |                |          |              |
|-----------|----------------|--------|----------------|----------|--------------|
|           | 账面余额           |        | 坏账准备           |          | 账面价值         |
|           | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |              |
| 单项计提坏账准备  | 190,176,205.84 | 93.44  | 189,807,225.64 | 99.81    | 368,980.20   |
| 按组合计提坏账准备 | 13,341,020.69  | 6.56   | 6,271,960.06   | 47.01    | 7,069,060.63 |
| 小 计       | 203,517,226.53 | 100    | 196,079,185.70 | 96.35    | 7,438,040.83 |

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称   | 期初数  |      | 期末数            |                |          |      |
|--------|------|------|----------------|----------------|----------|------|
|        | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例 (%) | 计提依据 |
| 广东建邦集团 |      |      | 843,296,961.67 | 102,965,447.05 | 12.21    | 预计无法 |

| 单位名称                 | 期初数            |                | 期末数              |                |          |        |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------|--------|
|                      | 账面余额           | 坏账准备           | 账面余额             | 坏账准备           | 计提比例 (%) | 计提依据   |
| (惠阳)实业有限公司(以下简称建邦公司) |                |                |                  |                |          | 收回     |
| 加拿大长城(温哥华)有限公司       | 89,035,748.07  | 89,035,748.07  | 89,035,748.07    | 89,035,748.07  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 百立有限公司               | 19,393,335.84  | 19,393,335.84  | 19,363,348.69    | 19,363,348.69  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 澳洲柏克顿有限公司            | 12,559,290.58  | 12,559,290.58  | 12,559,290.58    | 12,559,290.58  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司    | 10,465,168.81  | 10,465,168.81  | 10,465,168.81    | 10,465,168.81  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 西安新峰物业商贸有限公司         | 8,419,205.19   | 8,419,205.19   | 8,391,333.18     | 8,391,333.18   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 深圳深喜建筑装饰公司           | 7,660,529.37   | 7,660,529.37   | 7,660,529.37     | 7,660,529.37   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 北京深房物业管理有限责任公司       | 6,905,673.69   | 6,533,817.09   | 6,905,673.69     | 6,533,817.09   | 94.62    | 预计无法收回 |
| 宝安商场                 | 6,343,030.65   | 6,343,030.65   | 6,343,030.65     | 6,343,030.65   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 深圳市南洋大酒店有限公司         | 3,168,721.00   | 3,168,721.00   | 3,168,721.00     | 3,168,721.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 深圳润华汽车贸易公司           | 3,072,764.42   | 3,072,764.42   | 3,072,764.42     | 3,072,764.42   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 深圳市地方建筑材料公司          | 3,000,000.00   | 3,000,000.00   | 3,000,000.00     | 3,000,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 君鑫和公司                | 2,800,000.00   | 2,800,000.00   | 2,800,000.00     | 2,800,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 哈尔滨市动力区新乐饲料加工厂       | 1,970,000.00   | 1,970,000.00   | 1,970,000.00     | 1,970,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 新莫公司                 | 1,868,735.45   | 1,868,735.45   | 1,868,735.45     | 1,868,735.45   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 小计                   | 176,662,203.07 | 176,290,346.47 | 1,019,901,305.58 | 279,197,934.36 | 27.37    |        |

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称       | 期末数        |      |          |
|------------|------------|------|----------|
|            | 账面余额       | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 应收关联方款项组合  | 854,095.27 |      |          |
| 应收政府部门款项组合 | 165,460.00 |      |          |

| 组合名称       | 期末数          |            |          |
|------------|--------------|------------|----------|
|            | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 应收员工备用金组合  | 615,652.06   |            |          |
| 应收代收代付款组合  | 1,487,672.34 | 72,605.97  | 4.88     |
| 应收其他往来款项组合 | 4,413,297.74 | 282,378.26 | 6.40     |
| 小 计        | 7,536,177.41 | 354,984.23 | 4.71     |

(4) 坏账准备变动情况

| 项 目                | 第一阶段               | 第二阶段                          | 第三阶段                          | 合 计            |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
|                    | 未来 12 个月<br>预期信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失 (未发<br>生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失 (已发<br>生信用减值) |                |
| 期初数                | 209,559.52         | 857,709.31                    | 195,011,916.87                | 196,079,185.70 |
| 期初数在本期             | ---                | ---                           | ---                           |                |
| --转入第二阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转入第三阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转回第二阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转回第一阶段           |                    |                               |                               |                |
| 本期计提               |                    |                               | 101,818,165.64                | 101,818,165.64 |
| 本期收回或转回            | 55,149.32          | 489,460.51                    |                               | 544,609.83     |
| 本期核销               |                    |                               |                               |                |
| 其他变动               |                    | -335,272.14                   |                               | -335,272.14    |
| 期末数                | 154,410.20         | 32,976.66                     | 296,830,082.51                | 297,017,469.37 |
| 期末坏账准备计<br>提比例 (%) | 2.45               | 2.65                          | 28.61                         | 28.42          |

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项性质   | 期末账面余额         | 账龄                                   | 占其他<br>应收款<br>余额的<br>比例 (%) | 期末坏账准备         |
|------|--------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 建邦公司 | 关联方往来款 | 843,296,961.67 | 1 年以<br>内、1-2<br>年、2-3<br>年、5<br>年以上 | 80.70                       | 102,965,447.05 |

| 单位名称                      | 款项性质   | 期末账面余额         | 账龄                                  | 占其他<br>应收款<br>余额的<br>比例(%) | 期末坏账准备         |
|---------------------------|--------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 建邦公司                      | 关联方往来款 | 843,296,961.67 | 1年以<br>内、1-2<br>年、2-3<br>年、5<br>年以上 | 80.70                      | 102,965,447.05 |
| 加拿大长城(温<br>哥华)有限公司        | 关联方往来款 | 89,035,748.07  | 5年以<br>上                            | 8.52                       | 89,035,748.07  |
| 百立有限公司                    | 关联方往来款 | 19,363,348.69  | 5年以<br>上                            | 1.85                       | 19,363,348.69  |
| 澳洲柏克顿有<br>限公司             | 关联方往来款 | 12,559,290.58  | 5年以<br>上                            | 1.20                       | 12,559,290.58  |
| 广东省惠州罗<br>浮山矿泉水饮<br>料有限公司 | 关联方往来款 | 10,465,168.81  | 5年以<br>上                            | 1.00                       | 10,465,168.81  |
| 小 计                       |        | 974,720,517.82 |                                     | 93.28                      | 234,389,003.20 |

## 7. 存货

### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数              |               |                  | 期初数              |                |                  |
|------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备          | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备           | 账面价值             |
| 开发成本 | 28,291,908.11    |               | 28,291,908.11    | 2,276,063,206.65 | 711,787,110.18 | 1,564,276,096.47 |
| 开发产品 | 1,125,583,917.83 | 54,580,338.25 | 1,071,003,579.58 | 2,127,137,511.58 | 54,807,711.11  | 2,072,329,800.47 |
| 库存商品 | 103,023.47       | 38,891.91     | 64,131.56        | 273,224.31       | 38,891.91      | 234,332.40       |
| 合 计  | 1,153,978,849.41 | 54,619,230.16 | 1,099,359,619.25 | 4,403,473,942.54 | 766,633,713.20 | 3,636,840,229.34 |

### (2) 存货跌价准备

#### 1) 明细情况

| 项 目  | 期初数            | 本期增加 |    | 本期减少       |                | 期末数           |
|------|----------------|------|----|------------|----------------|---------------|
|      |                | 计提   | 其他 | 转回或转销      | 其他[注]          |               |
| 开发成本 | 711,787,110.18 |      |    |            | 711,787,110.18 |               |
| 开发产品 | 54,807,711.11  |      |    | 227,372.86 |                | 54,580,338.25 |
| 库存商品 | 38,891.91      |      |    |            |                | 38,891.91     |
| 合 计  | 766,633,713.20 |      |    | 227,372.86 | 711,787,110.18 | 54,619,230.16 |

[注]建邦公司于2025年11月30日由破产管理人接管进行破产清算，自2025年11月30日起不再纳入合并范围，存货跌价准备随着建邦公司的出表而减少。

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

| 项目   | 确定可变现净值的具体依据                              | 转回存货跌价准备的原因             | 转销存货跌价准备的原因          |
|------|---|-------------------------|----------------------|
| 开发成本 | 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额  | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升 | 本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出 |
| 开发产品 | 相关开发产品估计售价减去产品成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值 | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升 | 本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出 |
| 库存商品 | 相关库存商品估计售价减去产品成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值 | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升 | 本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出 |

(3) 借款费用资本化情况

| 项目  | 期末余额中含有的借款费用资本化金额 | 利息资本化率(%) | 资本化金额的计算标准和依据 |
|-----|-------------------|-----------|---------------|
| 光明里 | 2,206,417.88      | 4.06      | 按照贷款合同约定的利率计算 |
| 小计  | 2,206,417.88      | 4.06      |               |

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

| 项目名称   | 开工时间  | 预计竣工时间 | 预计总投资(万元)  | 期初余额             | 期末余额          | 期末跌价准备 |
|--------|-------|--------|------------|------------------|---------------|--------|
| 林馨苑    | 2021年 |        | 300,000.00 | 2,247,771,298.55 |               |        |
| 汕头新峰大厦 |       |        |            | 28,291,908.10    | 28,291,908.11 |        |
| 小计     |       |        | 300,000.00 | 2,276,063,206.65 | 28,291,908.11 |        |

2) 存货——开发产品

| 项目名称  | 竣工时间  | 期初余额             | 本期增加         | 本期减少           | 期末余额           | 期末跌价准备        |
|-------|-------|------------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| 光明里   | 2024年 | 1,432,471,630.58 | 3,603,133.08 | 971,685,098.89 | 464,389,664.77 |               |
| 天悦湾二期 | 2021年 | 441,400,625.10   | 1,979,410.15 | 29,915,421.77  | 413,464,613.48 | 28,917,964.91 |

|                |        |                  |              |                  |                  |               |
|----------------|--------|------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|
| 天悦湾一期          | 2017 年 | 191,139,379.80   |              | 6,426,489.82     | 184,712,889.98   | 24,890,553.23 |
| 金叶岛海天阁<br>多层公寓 | 1997 年 | 39,999,534.04    | 960.31       |                  | 40,000,494.35    | 771,820.11    |
| 翠林苑            | 2018 年 | 7,696,703.10     | 816,399.26   |                  | 8,513,102.36     |               |
| 悦景东方项目         | 2014 年 | 6,121,027.07     |              |                  | 6,121,027.07     |               |
| 金叶岛十期          | 2010 年 | 5,641,278.54     | 57,279.71    |                  | 5,698,558.25     |               |
| 金叶岛十一期         | 2008 年 | 2,222,776.30     | 16,234.22    |                  | 2,239,010.52     |               |
| 北京新峰大厦         |        | 304,557.05       |              |                  | 304,557.05       |               |
| 黄埔新邨           |        | 140,000.00       |              |                  | 140,000.00       |               |
| 小 计            |        | 2,127,137,511.58 | 6,473,416.73 | 1,008,027,010.48 | 1,125,583,917.83 | 54,580,338.25 |

## 8. 合同资产

### (1) 明细情况

| 项 目          | 期末数           |              |               | 期初数           |              |               |
|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|              | 账面余额          | 减值准备         | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备         | 账面价值          |
| 完工未结<br>算工程款 | 32,613,380.97 | 3,578,124.69 | 29,035,256.28 | 32,059,525.05 | 1,170,801.96 | 30,888,723.09 |
| 合 计          | 32,613,380.97 | 3,578,124.69 | 29,035,256.28 | 32,059,525.05 | 1,170,801.96 | 30,888,723.09 |

### (2) 减值准备计提情况

#### 1) 类别明细情况

| 种 类       | 期末数           |           |              |             |               |
|-----------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|           | 账面余额          |           | 减值准备         |             | 账面价值          |
|           | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 计提<br>比例(%) |               |
| 按组合计提减值准备 | 32,613,380.97 | 100.00    | 3,578,124.69 | 10.97       | 29,035,256.28 |
| 合 计       | 32,613,380.97 | 100.00    | 3,578,124.69 | 10.97       | 29,035,256.28 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数           |           |              |             |               |
|-----------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|           | 账面余额          |           | 减值准备         |             | 账面价值          |
|           | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 计提<br>比例(%) |               |
| 按组合计提减值准备 | 32,059,525.05 | 100.00    | 1,170,801.96 | 3.65        | 30,888,723.09 |
| 合 计       | 32,059,525.05 | 100.00    | 1,170,801.96 | 3.65        | 30,888,723.09 |

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

| 项 目    | 期末数           |              |          |
|--------|---------------|--------------|----------|
|        | 账面余额          | 减值准备         | 计提比例 (%) |
| 工程施工组合 | 32,613,380.97 | 3,578,124.69 | 10.97    |
| 小 计    | 32,613,380.97 | 3,578,124.69 | 10.97    |

(3) 减值准备变动情况

| 项 目               | 期初数          | 本期变动金额       |           |           |    | 期末数          |
|-------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|----|--------------|
|                   |              | 计提           | 收回或<br>转回 | 转销/核<br>销 | 其他 |              |
| 按组合计<br>提减值准<br>备 | 1,170,801.96 | 2,407,322.73 |           |           |    | 3,578,124.69 |
| 合 计               | 1,170,801.96 | 2,407,322.73 |           |           |    | 3,578,124.69 |

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

| 项 目      | 期末数           |                  |               | 期初数            |                  |                |
|----------|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
|          | 账面余额          | 减<br>值<br>准<br>备 | 账面价值          | 账面余额           | 减<br>值<br>准<br>备 | 账面价值           |
| 预缴所得税    | 1,310,041.90  |                  | 1,310,041.90  | 63,654,695.18  |                  | 63,654,695.18  |
| 预缴增值税额   | 35,023,855.49 |                  | 35,023,855.49 | 41,955,887.75  |                  | 41,955,887.75  |
| 预缴土地增值税  | 27,906,656.73 |                  | 27,906,656.73 | 28,100,310.83  |                  | 28,100,310.83  |
| 待抵扣进项税额  | 407,250.18    |                  | 407,250.18    | 9,375,930.68   |                  | 9,375,930.68   |
| 合同取得成本   |               |                  |               | 6,508,438.39   |                  | 6,508,438.39   |
| 预缴城建税及附加 | 1,431,668.71  |                  | 1,431,668.71  | 4,587,785.46   |                  | 4,587,785.46   |
| 其他       | 53,992.23     |                  | 53,992.23     | 8,975.57       |                  | 8,975.57       |
| 合 计      | 66,133,465.24 |                  | 66,133,465.24 | 154,192,023.86 |                  | 154,192,023.86 |

(2) 合同取得成本

| 项 目 | 期初数          | 本期增加 | 本期转销         | 本期计提减值 | 期末数 |
|-----|--------------|------|--------------|--------|-----|
| 光明里 | 5,110,543.39 |      | 5,110,543.39 |        |     |
| 林馨苑 | 1,397,895.00 |      | 1,397,895.00 |        |     |

| 项 目 | 期初数          | 本期增加 | 本期转销         | 本期计提减值 | 期末数 |
|-----|--------------|------|--------------|--------|-----|
| 小 计 | 6,508,438.39 |      | 6,508,438.39 |        |     |

## 10. 长期股权投资

### (1) 分类情况

| 项 目     | 期末数            |                |      | 期初数            |                |      |
|---------|----------------|----------------|------|----------------|----------------|------|
|         | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值 | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值 |
| 对合营企业投资 | 19,424,671.47  | 19,424,671.47  |      | 19,424,671.47  | 19,424,671.47  |      |
| 对联营企业投资 | 32,898,465.09  | 32,898,465.09  |      | 32,898,465.09  | 32,898,465.09  |      |
| 其他股权投资  | 167,761,564.39 | 167,761,564.39 |      | 167,761,564.39 | 167,761,564.39 |      |
| 合 计     | 220,084,700.95 | 220,084,700.95 |      | 220,084,700.95 | 220,084,700.95 |      |

### (2) 明细情况

| 被投资单位             | 期初数  |               | 本期增减变动 |      |             |          |
|-------------------|------|---------------|--------|------|-------------|----------|
|                   | 账面价值 | 减值准备          | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 合营企业              |      |               |        |      |             |          |
| 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司 |      | 9,969,206.09  |        |      |             |          |
| 封开杏花宾馆            |      | 9,455,465.38  |        |      |             |          |
| 小 计               |      | 19,424,671.47 |        |      |             |          |
| 联营企业              |      |               |        |      |             |          |
| 深圳市荣华机电工程有限公司     |      | 1,076,954.64  |        |      |             |          |
| 深圳润华汽车贸易公司        |      | 1,445,425.56  |        |      |             |          |
| 东益地产有限公司          |      | 30,376,084.89 |        |      |             |          |
| 小 计               |      | 32,898,465.09 |        |      |             |          |
| 其他股权投资            |      |               |        |      |             |          |
| 百立有限公司            |      | 201,100.00    |        |      |             |          |
| 澳洲柏克顿公司           |      | 906,630.00    |        |      |             |          |
| 深圳市深房百货有限公司       |      | 10,000,000.00 |        |      |             |          |

| 被投资单位            | 期初数  |                | 本期增减变动 |      |             |          |
|------------------|------|----------------|--------|------|-------------|----------|
|                  | 账面价值 | 减值准备           | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 汕头新峰大厦           |      | 58,547,652.25  |        |      |             |          |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司 |      | 56,042,236.04  |        |      |             |          |
| 江门新江房地产有限公司      |      | 9,037,070.89   |        |      |             |          |
| 西安新峰物业商贸有限公司     |      | 32,840,729.61  |        |      |             |          |
| 小 计              |      | 167,761,564.39 |        |      |             |          |
| 合 计              |      | 220,084,700.95 |        |      |             |          |

(续上表)

| 被投资单位             | 本期增减变动 |             |        |    | 期末数  |               |
|-------------------|--------|-------------|--------|----|------|---------------|
|                   | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | 账面价值 | 减值准备          |
| 合营企业              |        |             |        |    |      |               |
| 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司 |        |             |        |    |      | 9,969,206.09  |
| 封开杏花宾馆            |        |             |        |    |      | 9,455,465.38  |
| 小 计               |        |             |        |    |      | 19,424,671.47 |
| 联营企业              |        |             |        |    |      |               |
| 深圳市荣华机电工程有限公司     |        |             |        |    |      | 1,076,954.64  |
| 深圳润华汽车贸易公司        |        |             |        |    |      | 1,445,425.56  |
| 东益地产有限公司          |        |             |        |    |      | 30,376,084.89 |
| 小 计               |        |             |        |    |      | 32,898,465.09 |
| 其他股权投资            |        |             |        |    |      |               |

| 被投资单位            | 本期增减变动 |             |        |    | 期末数  |                |
|------------------|--------|-------------|--------|----|------|----------------|
|                  | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | 账面价值 | 减值准备           |
| 百立有限公司           |        |             |        |    |      | 201,100.00     |
| 澳洲柏克顿公司          |        |             |        |    |      | 906,630.00     |
| 深圳市深房百货有限公司      |        |             |        |    |      | 10,000,000.00  |
| 汕头新峰大厦           |        |             |        |    |      | 58,547,652.25  |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司 |        |             |        |    |      | 56,228,381.64  |
| 江门新江房地产有限公司      |        |             |        |    |      | 9,037,070.89   |
| 西安新峰物业商贸有限公司     |        |             |        |    |      | 32,840,729.61  |
| 小计               |        |             |        |    |      | 167,761,564.39 |
| 合计               |        |             |        |    |      | 220,084,700.95 |

[注]其他股权投资中核算的均是本公司未纳入合并范围之子公司的股权,此部分子公司或已完成吊销程序,但本公司未对其长期股权投资进行核销,或于多年前停止经营,且公司实体已不存在,本公司已无法对其实施有效控制。具体情况详见附注六之说明

#### 11. 其他权益工具投资

| 项目              | 期初数           | 本期增减变动 |      |                  |    |
|-----------------|---------------|--------|------|------------------|----|
|                 |               | 追加投资   | 减少投资 | 本期计入其他综合收益的利得和损失 | 其他 |
| 汕头市中小企业融资担保有限公司 | 14,697,341.18 |        |      | -125,829.37      |    |
| 合计              | 14,697,341.18 |        |      | -125,829.37      |    |

(续上表)

| 项 目             | 期末数           | 本期确认的股利收入  | 本期末累计计入其他综合收益的利得和损失 |
|-----------------|---------------|------------|---------------------|
| 汕头市中小企业融资担保有限公司 | 14,571,511.81 | 778,495.00 | 6,282,876.24        |
| 合 计             | 14,571,511.81 | 778,495.00 | 6,282,876.24        |

## 12. 投资性房地产

| 项 目         | 房屋及建筑物           | 土地使用权          | 合 计              |
|-------------|------------------|----------------|------------------|
| 账面原值        |                  |                |                  |
| 期初数         | 1,042,937,072.97 | 110,807,339.45 | 1,153,744,412.42 |
| 本期增加金额      | 33,326,036.91    |                | 33,326,036.91    |
| 1) 外购       |                  |                |                  |
| 2) 存货转入     | 33,326,036.91    |                | 33,326,036.91    |
| 本期减少金额      | 1,677,368.76     | 2,467,728.73   | 4,145,097.49     |
| 1) 处置       | 99,150.45        |                | 99,150.45        |
| 2) 其他(汇率变动) | 1,578,218.31     | 2,467,728.73   | 4,045,947.04     |
| 期末数         | 1,074,585,741.12 | 108,339,610.72 | 1,182,925,351.84 |
| 累计折旧和累计摊销   |                  |                |                  |
| 期初数         | 532,826,612.47   |                | 532,826,612.47   |
| 本期增加金额      | 25,664,684.19    |                | 25,664,684.19    |
| 1) 计提或摊销    | 25,664,684.19    |                | 25,664,684.19    |
| 2) 其他(汇率变动) |                  |                |                  |
| 本期减少金额      | 1,167,907.29     |                | 1,167,907.29     |
| 1) 处置       | 90,316.76        |                | 90,316.76        |
| 2) 其他(汇率变动) | 1,077,590.53     |                | 1,077,590.53     |
| 期末数         | 557,323,389.37   |                | 557,323,389.37   |
| 减值准备        |                  |                |                  |
| 期初数         | 14,047,929.59    | 90,944,753.82  | 104,992,683.41   |
| 本期增加金额      |                  |                |                  |
| 1) 计提       |                  |                |                  |

| 项 目         | 房屋及建筑物         | 土地使用权         | 合 计            |
|-------------|----------------|---------------|----------------|
| 本期减少金额      |                | 2,025,380.11  | 2,025,380.11   |
| 1) 处置       |                |               |                |
| 2) 其他(汇率变动) |                | 2,025,380.11  | 2,025,380.11   |
| 期末数         | 14,047,929.59  | 88,919,373.71 | 102,967,303.30 |
| 账面价值        |                |               |                |
| 期末账面价值      | 503,214,422.16 | 19,420,237.01 | 522,634,659.17 |
| 期初账面价值      | 496,062,530.91 | 19,862,585.63 | 515,925,116.54 |

### 13. 固定资产

| 项 目      | 房屋及建筑物        | 运输设备         | 电子设备及其他      | 合 计            |
|----------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| 账面原值     |               |              |              |                |
| 期初数      | 99,967,911.10 | 7,491,729.61 | 8,345,607.75 | 115,805,248.46 |
| 本期增加金额   | -             |              | 572,220.99   | 572,220.99     |
| 1) 购置    |               |              | 572,220.99   | 572,220.99     |
| 2) 其他增加  |               |              |              |                |
| 本期减少金额   | 332,006.34    | 337,241.00   | 463,752.98   | 1,133,000.32   |
| 1) 处置或报废 | 332,006.34    | 337,241.00   | 176,879.56   | 846,126.90     |
| 2) 其他减少  |               |              | 286,873.42   | 286,873.42     |
| 期末数      | 99,635,904.76 | 7,154,488.61 | 8,454,075.76 | 115,244,469.13 |
| 累计折旧     |               |              |              |                |
| 期初数      | 85,851,256.18 | 6,053,367.82 | 6,411,416.89 | 98,316,040.89  |
| 本期增加金额   | 2,141,291.07  | 236,905.80   | 478,314.57   | 2,856,511.44   |
| 1) 计提    | 2,141,291.07  | 236,905.80   | 478,314.57   | 2,856,511.44   |
| 2) 其他增加  |               |              |              |                |
| 本期减少金额   | 179,611.33    | 303,516.90   | 394,855.42   | 877,983.65     |
| 1) 处置或报废 | 179,611.33    | 303,516.90   | 169,117.89   | 652,246.12     |
| 2) 其他减少  |               |              | 225,737.53   | 225,737.53     |
| 期末数      | 87,812,935.92 | 5,986,756.72 | 6,494,876.04 | 100,294,568.68 |

| 项 目      | 房屋及建筑物        | 运输设备         | 电子设备及其他      | 合 计           |
|----------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 减值准备     |               |              |              |               |
| 期初数      |               |              |              |               |
| 本期增加金额   |               |              |              |               |
| 1) 计提    |               |              |              |               |
| 2) 其他增加  |               |              |              |               |
| 本期减少金额   |               |              |              |               |
| 1) 处置或报废 |               |              |              |               |
| 2) 其他减少  |               |              |              |               |
| 期末数      |               |              |              |               |
| 账面价值     |               |              |              |               |
| 期末账面价值   | 11,822,968.84 | 1,167,731.89 | 1,959,199.72 | 14,949,900.45 |
| 期初账面价值   | 14,116,654.92 | 1,438,361.79 | 1,934,190.86 | 17,489,207.57 |

#### 14. 在建工程

##### (1) 明细情况

| 工程名称             | 期末数        |      |            |
|------------------|------------|------|------------|
|                  | 账面余额       | 减值准备 | 账面价值       |
| 深房广场直升机场恢复、改造工程  | 398,222.67 |      | 398,222.67 |
| 深房广场裙楼中庭电梯更新改造工程 | 173,600.00 |      | 173,600.00 |
| 合 计              | 571,822.67 |      | 571,822.67 |

##### (2) 在建工程增减变动情况

| 工程名称                 | 期初数 | 本期增加       | 本期转入<br>固定资产 | 本期其他<br>减少 | 期末数        |
|----------------------|-----|------------|--------------|------------|------------|
| 深房广场直升机场<br>恢复、改造工程  |     | 398,222.67 |              |            | 398,222.67 |
| 深房广场裙楼中庭<br>电梯更新改造工程 |     | 173,600.00 |              |            | 173,600.00 |
| 合 计                  |     | 571,822.67 |              |            | 571,822.67 |

#### 15. 无形资产

| 项 目 | 软件 | 合 计 |
|-----|----|-----|
|     |    |     |

| 项 目    | 软件           | 合 计          |
|--------|--------------|--------------|
| 账面原值   |              |              |
| 期初数    | 2,192,000.00 | 2,192,000.00 |
| 本期增加金额 |              |              |
| 1) 购置  |              |              |
| 本期减少金额 |              |              |
| 1) 处置  |              |              |
| 期末数    | 2,192,000.00 | 2,192,000.00 |
| 累计摊销   |              |              |
| 期初数    | 2,192,000.00 | 2,192,000.00 |
| 本期增加金额 |              |              |
| 1) 计提  |              |              |
| 本期减少金额 |              |              |
| 1) 处置  |              |              |
| 期末数    | 2,192,000.00 | 2,192,000.00 |
| 减值准备   |              |              |
| 期初数    |              |              |
| 本期增加金额 |              |              |
| 1) 计提  |              |              |
| 本期减少金额 |              |              |
| 1) 处置  |              |              |
| 期末数    |              |              |
| 账面价值   |              |              |
| 期末账面价值 |              |              |
| 期初账面价值 |              |              |

16. 长期待摊费用

| 项 目 | 期初数          | 本期增加       | 本期摊销       | 其他减少 | 期末数          |
|-----|--------------|------------|------------|------|--------------|
| 装修费 | 1,578,307.83 | 761,576.34 | 724,200.25 |      | 1,615,683.92 |

| 项目 | 期初数          | 本期增加       | 本期摊销       | 其他减少      | 期末数          |
|----|--------------|------------|------------|-----------|--------------|
| 其他 | 141,603.89   |            | 59,001.60  | 82,602.29 |              |
| 合计 | 1,719,911.72 | 761,576.34 | 783,201.85 | 82,602.29 | 1,615,683.92 |

#### 17. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

| 项目        | 期末数           |              | 期初数            |               |
|-----------|---------------|--------------|----------------|---------------|
|           | 可抵扣暂时性差异      | 递延所得税资产      | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产       |
| 资产减值准备    | 17,373,070.56 | 4,343,267.64 | 17,887,164.32  | 4,471,791.08  |
| 可抵扣亏损     | 9,058,968.76  | 2,264,742.19 | 34,153,954.30  | 8,538,488.58  |
| 内部交易未实现利润 |               |              | 78,405,738.36  | 19,601,434.58 |
| 合同暂估成本    |               |              | 3,839,130.81   | 959,782.70    |
| 合计        | 26,432,039.32 | 6,608,009.83 | 134,285,987.79 | 33,571,496.94 |

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

| 项目             | 期末数          |              | 期初数          |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 应纳税暂时性差异     | 递延所得税负债      | 应纳税暂时性差异     | 递延所得税负债      |
| 未到期利息          | 2,778,907.00 | 694,726.75   | 2,340,498.77 | 585,124.68   |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | 2,571,511.84 | 642,877.96   | 2,697,341.18 | 674,335.30   |
| 合计             | 5,350,418.84 | 1,337,604.71 | 5,037,839.95 | 1,259,459.98 |

##### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目      | 期末数            |                 | 期初数            |                 |
|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|         | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 |
| 递延所得税资产 | 469,690.21     | 6,138,319.62    |                | 33,571,496.94   |
| 递延所得税负债 | 469,690.21     | 867,914.50      |                | 1,259,459.98    |

##### (4) 未确认递延所得税资产明细

| 项目       | 期末数              | 期初数              |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 1,176,975,484.48 | 1,313,992,914.93 |
| 可抵扣亏损    | 142,018,237.92   | 94,399,508.95    |

| 项 目 | 期末数              | 期初数              |
|-----|------------------|------------------|
| 合 计 | 1,318,993,722.40 | 1,408,392,423.88 |

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 份    | 期末数            | 期初数           | 备注 |
|--------|----------------|---------------|----|
| 2025 年 |                | 1,629.25      |    |
| 2026 年 | 346,891.06     | 346,891.06    |    |
| 2027 年 | 48,904,614.38  | 48,904,614.38 |    |
| 2028 年 | 18,354,716.24  | 18,354,716.24 |    |
| 2029 年 | 24,953,841.51  | 26,791,658.02 |    |
| 2030 年 | 49,458,174.73  |               |    |
| 合 计    | 142,018,237.92 | 94,399,508.95 |    |

#### 18. 所有权或使用权受到限制的资产

##### (1) 期末资产受限情况

| 项 目  | 期末账面余额        | 期末账面价值        | 受限类型 | 受限原因                        |
|------|---------------|---------------|------|-----------------------------|
| 货币资金 | 5,674,439.78  | 5,674,439.78  | 扣押   | 深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金 |
| 货币资金 | 50,154.19     | 50,154.19     | 扣押   | 施工保证金                       |
| 货币资金 | 70,010.20     | 70,010.20     | 扣押   | 停止支付，中止账户                   |
| 应收账款 | 7,379,890.15  | 7,158,493.45  | 质押   | 短期借款质押                      |
| 合 计  | 13,174,494.32 | 12,953,097.62 |      |                             |

##### (2) 期初资产受限情况

| 项 目  | 期初账面余额       | 期初账面价值       | 受限类型 | 受限原因                                    |
|------|--------------|--------------|------|---|
| 货币资金 | 5,817,217.78 | 5,817,217.78 | 扣押   | 深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金;光明里项目土地复垦费用 |
| 货币资金 | 2,306,548.48 | 2,306,548.48 | 冻结   | 诉讼冻结                                    |
| 货币资金 | 50,155.58    | 50,155.58    | 扣押   | 施工保证金                                   |
| 货币资金 | 158,549.08   | 158,549.08   | 扣押   | 停止支付，中止账户                               |

| 项 目    | 期初账面余额         | 期初账面价值         | 受限类型 | 受限原因    |
|--------|----------------|----------------|------|---------|
| 应收账款   | 4,918,250.30   | 4,770,702.79   | 质押   | 短期借款质押  |
| 存货     | 234,599,800.76 | 161,509,611.70 | 诉讼保全 | 供应商诉讼保全 |
| 投资性房地产 | 137,329,055.83 | 38,505,029.10  | 抵押   | 借款抵押    |
| 合 计    | 385,179,577.81 | 213,117,814.51 |      |         |

#### 19. 短期借款

| 项 目    | 期末数       | 期初数          |
|--------|-----------|--------------|
| 应收账款保理 | 50,000.00 | 1,563,000.00 |
| 合 计    | 50,000.00 | 1,563,000.00 |

#### 20. 应付账款

##### (1) 明细情况

| 项 目            | 期末数            | 期初数            |
|----------------|----------------|----------------|
| 工程材料采购、工程施工采购款 | 171,738,333.04 | 450,147,073.38 |
| 其他             |                | 14,341,908.92  |
| 合 计            | 171,738,333.04 | 464,488,982.30 |

##### (2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

| 项 目               | 期末数           | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|---------------|-----------|
| 深圳市光明建工第一建设工程有限公司 | 69,727,732.09 | 暂未结算      |
| 深圳市市政工程总公司        | 16,073,112.33 | 暂未结算      |
| 小 计               | 85,800,844.42 |           |

#### 21. 预收款项

| 项 目 | 期末数        | 期初数          |
|-----|------------|--------------|
| 租金  | 722,042.14 | 1,398,988.78 |
| 合 计 | 722,042.14 | 1,398,988.78 |

#### 22. 合同负债

(1) 明细情况

| 项 目   | 期末数           | 期初数              |
|-------|---------------|------------------|
| 预收售房款 | 15,710,437.24 | 1,284,864,387.02 |
| 预收工程款 | 8,115,281.04  | 8,705,289.17     |
| 其他    | 4,574,940.92  | 4,576,556.16     |
| 合 计   | 28,400,659.20 | 1,298,146,232.35 |

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

| 项 目 | 期末数          | 未结转原因       |
|-----|--------------|-------------|
| 光明里 | 2,525,427.51 | 尚未与业主完成房屋移交 |
| 合 计 | 2,525,427.51 |             |

(3) 重要项目预售房产收款情况

| 项目名称 | 期末数          | 期初数              | 竣工时间    | 住宅签售比例 (%) |
|------|--------------|------------------|---------|------------|
| 光明里  | 2,525,427.51 | 1,270,976,624.80 | 2024 年底 | 99.74      |
| 小 计  | 2,525,427.51 | 1,270,976,624.80 |         |            |

(4) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

| 项 目 | 变动金额             | 变动原因               |
|-----|------------------|--------------------|
| 光明里 | 1,268,451,197.29 | 2025 年光明里向业主完成房屋移交 |
| 小 计 | 1,268,451,197.29 |                    |

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目          | 期初数           | 本期增加          | 本期减少          | 期末数           |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 短期薪酬         | 22,443,222.88 | 65,878,356.82 | 58,653,769.62 | 29,667,810.08 |
| 离职后福利—设定提存计划 | 56,145.41     | 7,174,258.36  | 7,228,564.97  | 1,838.80      |
| 辞退福利         |               | 3,837,029.46  | 749,335.46    | 3,087,694.00  |
| 合 计          | 22,499,368.29 | 76,889,644.64 | 66,631,670.05 | 32,757,342.88 |

(2) 短期薪酬明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----|-----|------|------|-----|
|-----|-----|------|------|-----|

| 项 目         | 期初数           | 本期增加          | 本期减少          | 期末数           |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 22,165,168.53 | 56,498,322.84 | 49,113,053.85 | 29,550,437.52 |
| 职工福利费       |               | 3,124,994.52  | 3,124,994.52  |               |
| 社会保险费       |               | 2,500,080.97  | 2,500,080.97  |               |
| 其中：医疗保险费    |               | 2,098,667.34  | 2,098,667.34  |               |
| 工伤保险费       |               | 205,554.23    | 205,554.23    |               |
| 生育保险费       |               | 194,891.40    | 194,891.40    |               |
| 残疾人就业保障金    |               | 968.00        | 968.00        |               |
| 住房公积金       |               | 2,232,140.90  | 2,232,140.90  |               |
| 工会经费和职工教育经费 | 278,054.35    | 1,411,985.20  | 1,572,666.99  | 117,372.56    |
| 短期带薪缺勤      |               | 92,125.08     | 92,125.08     |               |
| 其他短期薪酬      |               | 18,707.31     | 18,707.31     |               |
| 小 计         | 22,443,222.88 | 65,878,356.82 | 58,653,769.62 | 29,667,810.08 |

(3) 设定提存计划明细情况

| 项 目    | 期初数       | 本期增加         | 本期减少         | 期末数      |
|--------|-----------|--------------|--------------|----------|
| 基本养老保险 |           | 6,505,753.23 | 6,505,753.23 |          |
| 失业保险费  |           | 354,846.59   | 354,846.59   |          |
| 企业年金缴费 | 56,145.41 | 313,658.54   | 367,965.15   | 1,838.80 |
| 小 计    | 56,145.41 | 7,174,258.36 | 7,228,564.97 | 1,838.80 |

24. 应交税费

| 项 目       | 期末数           | 期初数           |
|-----------|---------------|---------------|
| 增值税       | 937,306.31    | 1,926,338.10  |
| 企业所得税     | 16,169,391.23 | 15,240,318.16 |
| 代扣代缴个人所得税 | 2,139,885.12  | 2,614,360.35  |
| 城市维护建设税   | 1,336,686.83  | 1,231,330.83  |
| 土地增值税     | 4,645,184.15  | 4,645,184.15  |
| 房产税       | 537,531.44    | 352,632.19    |

| 项 目    | 期末数           | 期初数           |
|--------|---------------|---------------|
| 教育费附加  | 577,466.85    | 868,224.47    |
| 地方教育附加 | 368,675.16    | 546,470.88    |
| 其他     | 209,955.49    | 129,950.88    |
| 合 计    | 26,922,082.58 | 27,554,810.01 |

25. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目   | 期末数            | 期初数            |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息  | 16,535,277.94  | 16,535,277.94  |
| 其他应付款 | 127,745,131.22 | 544,481,375.23 |
| 合 计   | 144,280,409.16 | 561,016,653.17 |

(2) 应付利息

1) 明细情况

| 项 目                | 期末数           | 期初数           |
|--------------------|---------------|---------------|
| 非金融机构借款利息(应付母公司利息) | 16,535,277.94 | 16,535,277.94 |
| 小 计                | 16,535,277.94 | 16,535,277.94 |

2) 重要的已逾期未支付利息情况

| 借款单位        | 逾期金额          | 逾期原因 |
|-------------|---------------|------|
| 深圳市投资控股有限公司 | 16,535,277.94 | 暂未支付 |
| 小 计         | 16,535,277.94 |      |

(3) 其他应付款

| 项 目      | 期末数            | 期初数            |
|----------|----------------|----------------|
| 非关联方往来款项 | 26,581,817.09  | 177,773,291.96 |
| 关联方往来款项  | 9,065,673.97   | 234,015,438.99 |
| 押金       | 23,487,225.44  | 25,941,548.11  |
| 其他       | 68,610,414.72  | 106,751,096.17 |
| 小 计      | 127,745,131.22 | 544,481,375.23 |

26. 一年内到期的非流动负债

| 项 目        | 期末数 | 期初数           |
|------------|-----|---------------|
| 一年内到期的长期借款 |     | 33,888,347.83 |
| 合 计        |     | 33,888,347.83 |

27. 其他流动负债

| 项 目    | 期末数          | 期初数            |
|--------|--------------|----------------|
| 待转销项税额 | 235,112.72   | 114,948,818.17 |
| 应收账款保理 | 7,329,890.15 | 3,355,250.30   |
| 合 计    | 7,565,002.87 | 118,304,068.47 |

28. 长期借款

| 项 目          | 期末数 | 期初数           |
|--------------|-----|---------------|
| 抵押借款         |     | 96,162,025.65 |
| 减：一年内到期的长期借款 |     | 33,888,347.83 |
| 合 计          |     | 62,273,677.82 |

29. 股本

| 项 目  | 期初数              | 本期增减变动(减少以“—”表示) |    |       |    |    | 期末数              |
|------|------------------|------------------|----|-------|----|----|------------------|
|      |                  | 发行新股             | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |                  |
| 股份总数 | 1,011,660,000.00 |                  |    |       |    |    | 1,011,660,000.00 |

30. 资本公积

| 项 目        | 期初数            | 本期增加 | 本期减少 | 期末数            |
|------------|----------------|------|------|----------------|
| 资本溢价(股本溢价) | 557,433,036.93 |      |      | 557,433,036.93 |
| 其他资本公积     | 420,811,873.18 |      |      | 420,811,873.18 |
| 合 计        | 978,244,910.11 |      |      | 978,244,910.11 |

### 31. 其他综合收益

| 项 目                | 期初数           | 本期发生额         |  |             |              |               | 减：前<br>期计入<br>其他综<br>合收益<br>当期转<br>入留存<br>收益<br>(税后<br>归属于<br>母公<br>司) | 期末数 |
|--------------------|---------------|---------------|--|-------------|--------------|---------------|--|-----|
|                    |               | 其他综合收益的税后净额   |  |             |              |               |  |     |
|                    |               | 本期所得税前<br>发生额 | 减：前期<br>计入其<br>他综合<br>收益当<br>期转入<br>损益 | 减：所得税<br>费用 | 税后归属于母<br>公司 | 税后归属于少<br>数股东 |  |     |
| 不能重分类进损益的其他综合收益    | 2,439,210.13  | -125,829.37   |  | -31,457.34  | -94,372.03   |               | 2,344,838.10   |     |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额   |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益   |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 其他权益工具投资公允价值变动     | 2,439,210.13  | -125,829.37   |  | -31,457.34  | -94,372.03   |               | 2,344,838.10   |     |
| 企业自身信用风险公允价值变动     |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 将重分类进损益的其他综合收益     | 20,621,206.18 | 1,536,756.74  |  |             | 349,071.24   | 1,187,685.50  | 20,970,277.42  |     |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 其他债权投资公允价值变动       |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 其他债权投资信用减值准备       |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 现金流量套期储备           |               |               |  |             |              |               |  |     |
| 外币财务报表折算差额         | 20,621,206.18 | 1,536,756.74  |  |             | 349,071.24   | 1,187,685.50  | 20,970,277.42  |     |
| 其他综合收益合计           | 23,060,416.31 | 1,410,927.37  |  | -31,457.34  | 254,699.21   | 1,187,685.50  | 23,315,115.52  |     |

### 32. 盈余公积

| 项 目    | 期初数            | 本期增加 | 本期减少 | 期末数            |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 275,253,729.26 |      |      | 275,253,729.26 |
| 合 计    | 275,253,729.26 |      |      | 275,253,729.26 |

### 33. 未分配利润

| 项 目                    | 本期数              | 上年同期数            |
|------------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润            | 1,223,893,437.74 | 1,400,604,385.39 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) |                  |                  |
| 调整后期初未分配利润             | 1,223,893,437.74 | 1,400,604,385.39 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润     | 99,956,003.75    | -176,710,947.65  |
| 减: 提取法定盈余公积            |                  |                  |
| 应付普通股股利                |                  |                  |
| 期末未分配利润                | 1,323,849,441.49 | 1,223,893,437.74 |

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

| 项 目               | 本期数              |                  | 上年同期数          |                |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                   | 收入               | 成本               | 收入             | 成本             |
| 主营业务收入            | 1,475,508,650.42 | 1,066,407,099.14 | 399,806,208.89 | 329,523,182.30 |
| 其他业务收入            | 7,363,648.94     | 3,405,345.60     | 7,215,982.55   | 2,802,468.00   |
| 合 计               | 1,482,872,299.36 | 1,069,812,444.74 | 407,022,191.44 | 332,325,650.30 |
| 其中: 与客户之间的合同产生的收入 | 1,420,214,184.88 | 1,028,129,256.31 | 337,868,729.90 | 290,264,756.49 |

#### (2) 收入分解信息

##### 1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-----|-----|-------|
|-----|-----|-------|

|      | 收入               | 成本               | 收入             | 成本             |
|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 房地产  | 1,324,656,290.59 | 937,154,626.27   | 162,523,053.49 | 127,086,267.87 |
| 工程施工 | 81,299,490.77    | 82,326,326.57    | 160,327,744.72 | 154,348,805.43 |
| 其他   | 14,258,403.52    | 8,648,303.47     | 15,017,931.69  | 8,829,683.19   |
| 小计   | 1,420,214,184.88 | 1,028,129,256.31 | 337,868,729.90 | 290,264,756.49 |

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

| 项目  | 本期数              |                  | 上年同期数          |                |
|-----|------------------|------------------|----------------|----------------|
|     | 收入               | 成本               | 收入             | 成本             |
| 广东省 | 1,419,516,215.79 | 1,028,129,256.31 | 337,173,047.00 | 290,264,756.49 |
| 美国  | 697,969.09       |                  | 695,682.90     |                |
| 小计  | 1,420,214,184.88 | 1,028,129,256.31 | 337,868,729.90 | 290,264,756.49 |

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

| 项目         | 本期数              | 上年同期数          |
|------------|------------------|----------------|
| 在某一时点确认收入  | 1,324,656,290.59 | 162,523,053.49 |
| 在某一时段内确认收入 | 95,557,894.29    | 175,345,676.41 |
| 小计         | 1,420,214,184.88 | 337,868,729.90 |

(3) 履约义务的相关信息

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

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 1,277,707,691.77 元。

2. 税金及附加

| 项目      | 本期数           | 上年同期数        |
|---------|---------------|--------------|
| 土地增值税   | 2,493,584.64  | 2,714,249.05 |
| 房产税     | 10,144,167.53 | 9,956,557.84 |
| 城市维护建设税 | 3,728,882.75  | 1,012,893.50 |

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数         |
|----------|---------------|---------------|
| 教育费附加    | 1,583,420.73  | 411,819.81    |
| 地方教育附加   | 1,073,716.28  | 274,953.45    |
| 土地使用税    | 1,004,517.36  | 1,120,370.46  |
| 印花税等其他税费 | 1,851,122.87  | 1,250,438.60  |
| 合 计      | 21,879,412.16 | 16,741,282.71 |

### 3. 销售费用

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数         |
|----------|---------------|---------------|
| 销售代理费及佣金 | 6,225,248.69  | 1,863,418.96  |
| 职工薪酬     | 5,112,278.69  | 3,362,219.19  |
| 物业管理费    | 3,924,137.90  | 3,906,657.98  |
| 业务费      | 192,056.24    | 136,489.27    |
| 广告费      | 2,815,526.99  | 2,488,123.19  |
| 其他       | 2,505,974.90  | 1,407,764.34  |
| 合 计      | 20,775,223.41 | 13,164,672.93 |

### 4. 管理费用

| 项 目   | 本期数           | 上年同期数         |
|-------|---------------|---------------|
| 职工薪酬  | 59,783,269.03 | 48,292,124.93 |
| 中介机构费 | 3,169,937.43  | 6,587,170.53  |
| 诉讼费   | 834,607.10    | 4,504,258.91  |
| 业务招待费 | 114,180.32    | 532,812.45    |
| 折旧费   | 2,640,488.36  | 3,020,894.71  |
| 办公费   | 739,390.62    | 1,634,523.51  |
| 修理费   | 147,807.43    | 380,818.94    |
| 差旅费   | 40,070.56     | 235,772.33    |
| 水电费   | 356,140.75    | 395,856.79    |
| 其他    | 4,679,357.43  | 4,534,298.91  |

| 项 目 | 本期数           | 上年同期数         |
|-----|---------------|---------------|
| 合 计 | 72,505,249.03 | 70,118,532.01 |

#### 5. 财务费用

| 项 目    | 本期数           | 上年同期数         |
|--------|---------------|---------------|
| 利息费用   | 3,760,510.21  | 2,586,822.94  |
| 减：利息收入 | 3,829,111.01  | 7,998,718.28  |
| 汇兑损益   | -1,522,796.04 | -465,656.39   |
| 手续费    | 371,261.82    | 374,804.61    |
| 合 计    | -1,220,135.02 | -5,502,747.12 |

#### 6. 其他收益

| 项 目          | 本期数       | 上年同期数      | 计入本期非经常性损益的金额 |
|--------------|-----------|------------|---------------|
| 与收益相关的政府补助   |           | 753,298.54 |               |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 31,652.46 | 86,280.28  |               |
| 增值税加计抵减      |           | 2,627.57   |               |
| 合 计          | 31,652.46 | 842,206.39 |               |

#### 7. 投资收益

| 项 目                  | 本期数             | 上年同期数        |
|----------------------|-----------------|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益       |                 |              |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | 136,518.90      | 568,863.59   |
| 丧失控制权产生的利得           | -151,858,626.57 |              |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益    |                 |              |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 778,495.00      | 777,600.00   |
| 合 计                  | -150,943,612.67 | 1,346,463.59 |

#### 8. 公允价值变动收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-----|-----|-------|
|-----|-----|-------|

| 项 目                                     | 本期数           | 上年同期数         |
|---|---------------|---------------|
| 交易性金融资产                                 | 16,621,332.22 | 18,461,736.59 |
| 其中：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产生的公允价值变动收益 | 16,621,332.22 | 18,461,736.59 |
| 合 计                                     | 16,621,332.22 | 18,461,736.59 |

#### 9. 信用减值损失

| 项 目       | 本期数           | 上年同期数         |
|-----------|---------------|---------------|
| 应收账款坏账损失  | 457,485.01    | -8,437,909.31 |
| 其他应收款坏账损失 | -2,544,245.75 | -515,171.21   |
| 合 计       | -2,086,760.74 | -8,953,080.52 |

#### 10. 资产减值损失

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数           |
|----------|---------------|-----------------|
| 存货跌价损失   |               | -374,863,314.48 |
| 合同资产减值损失 | -2,407,322.73 | -324,845.35     |
| 合 计      | -2,407,322.73 | -375,188,159.83 |

#### 11. 资产处置收益

| 项 目      | 本期数       | 上年同期数      | 计入本期非经常性损益的金额 |
|----------|-----------|------------|---------------|
| 固定资产处置收益 | -5,767.73 | 195,840.20 | -5,767.73     |
| 合 计      | -5,767.73 | 195,840.20 | -5,767.73     |

#### 12. 营业外收入

| 项 目         | 本期数        | 上年同期数        | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|--------------|---------------|
| 非流动资产毁损报废利得 | 1,475.00   |              | 1,475.00      |
| 罚款、违约收入     | 923,846.06 | 2,170,800.00 | 923,846.06    |
| 其他          | 18,312.66  | 243,877.03   | 18,312.66     |
| 合 计         | 943,633.72 | 2,414,677.03 | 943,633.72    |

### 13. 营业外支出

| 项 目         | 本期数       | 上年同期数      | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|-----------|------------|---------------|
| 对外捐赠        | 1,614.33  | 31,795.00  | 1,614.33      |
| 非流动资产毁损报废损失 | 35,685.54 | 23,829.37  | 35,685.54     |
| 滞纳金及违约金     |           | 212,363.60 |               |
| 其他          | 32.50     |            | 32.50         |
| 合 计         | 37,332.37 | 267,987.97 | 37,332.37     |

### 14. 所得税费用

#### (1) 明细情况

| 项 目     | 本期数           | 上年同期数         |
|---------|---------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 61,525,217.02 | -4,272,520.91 |
| 递延所得税费用 | 157,641.58    | 894,975.30    |
| 合 计     | 61,682,858.60 | -3,377,545.61 |

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目                            | 本期数            | 上年同期数           |
|--------------------------------|----------------|-----------------|
| 利润总额                           | 161,235,927.20 | -380,973,503.91 |
| 按母公司适用税率计算的所得税费用               | 40,308,981.80  | -95,243,375.98  |
| 子公司适用不同税率的影响                   | 132,546.07     | 465,029.57      |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -10,666,216.42 | -6,533,032.37   |
| 非应税收入的影响                       |                | -4,809,834.15   |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 3,748,571.21   | 251,199.32      |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -99,497.07     | -1,349,670.39   |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 28,258,473.01  | 103,842,138.39  |
| 所得税费用                          | 61,682,858.60  | -3,377,545.61   |

### 15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)31之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 取得投资收益收到的现金

| 项 目          | 本期数        | 上年同期数      |
|--------------|------------|------------|
| 其他权益工具投资股利收入 | 778,495.00 | 777,600.00 |
| 小 计          | 778,495.00 | 777,600.00 |

(2) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额

| 项 目    | 本期数        | 上年同期数      |
|--------|------------|------------|
| 处置长期资产 | 162,736.20 | 519,930.21 |
| 小 计    | 162,736.20 | 519,930.21 |

(3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

| 项 目                       | 本期数        | 上年同期数      |
|---------------------------|------------|------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     |            |            |
| 其中：深圳市物业管理有限公司            |            |            |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | 58,433.25  |            |
| 其中：深圳市物业管理有限公司            |            |            |
| 建邦公司                      | 58,433.25  |            |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 136,518.90 | 568,863.59 |
| 其中：深圳市物业管理有限公司            | 136,518.90 | 568,863.59 |
| 处置子公司收到的现金净额              | 78,085.65  | 568,863.59 |

(4) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

| 项 目      | 本期数          | 上年同期数        |
|----------|--------------|--------------|
| 购买固定资产   | 572,220.99   | 739,401.36   |
| 长期待摊费用支出 | 761,576.34   | 807,914.47   |
| 在建工程支出   | 571,822.67   |              |
| 小 计      | 1,905,620.00 | 1,547,315.83 |

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目    | 本期数          | 上年同期数         |
|--------|--------------|---------------|
| 利息收入   | 3,829,111.01 | 7,559,725.59  |
| 往来款及其他 | 973,811.18   | 8,330,076.43  |
| 合 计    | 4,802,922.19 | 15,889,802.02 |

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数         |
|----------|---------------|---------------|
| 财务费用-手续费 | 371,261.82    | 374,804.61    |
| 付现经营费用   | 25,259,295.06 | 28,607,966.11 |
| 往来款及其他   | 27,171,214.96 | 22,960,703.60 |
| 合 计      | 52,801,771.84 | 51,943,474.32 |

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

| 项 目    | 本期数              | 上年同期数 |
|--------|------------------|-------|
| 基金理财产品 | 1,114,167,212.32 |       |
| 合 计    | 1,114,167,212.32 |       |

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

| 项 目    | 本期数              | 上年同期数         |
|--------|------------------|---------------|
| 基金理财产品 | 1,160,000,000.00 | 90,000,000.00 |
| 合 计    | 1,160,000,000.00 | 90,000,000.00 |

3. 现金流量表补充资料

| 补充资料                            | 本期数           | 上年同期数           |
|---------------------------------|---------------|-----------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量:            |               |                 |
| 净利润                             | 99,553,068.60 | -377,595,958.30 |
| 加: 资产减值准备                       | 2,407,322.73  | 375,188,159.83  |
| 信用减值准备                          | 2,086,760.74  | 8,953,080.52    |
| 固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 28,521,195.63 | 28,234,946.71   |
| 无形资产摊销                          |               |                 |
| 长期待摊费用摊销                        | 783,201.85    | 686,525.85      |

| 补充资料                             | 本期数             | 上年同期数           |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列) | 5,767.73        | -195,840.20     |
| 固定资产报废损失(收益以“—”号填列)              | 34,210.54       | 23,829.37       |
| 公允价值变动损失(收益以“—”号填列)              | -16,621,332.22  | -18,461,736.59  |
| 财务费用(收益以“—”号填列)                  | 3,867,783.17    | 2,586,822.94    |
| 投资损失(收益以“—”号填列)                  | 150,943,612.67  | -1,346,463.59   |
| 递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)             | 517,729.72      | 2,741,314.32    |
| 递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)             | -360,088.14     | -1,846,339.02   |
| 存货的减少(增加以“—”号填列)                 | 967,660,785.97  | -96,487,621.86  |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)            | -752,415,765.38 | -50,483,605.92  |
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)            | -582,303,687.54 | 598,936.15      |
| 其他                               |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -95,319,433.93  | -127,403,949.79 |
| (2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:           |                 |                 |
| 债务转为资本                           |                 |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                 |                 |
| 新增使用权资产                          |                 |                 |
| (3) 现金及现金等价物净变动情况:               |                 |                 |
| 现金的期末余额                          | 278,891,920.87  | 520,910,254.44  |
| 减: 现金的期初余额                       | 520,910,254.44  | 859,146,413.35  |
| 加: 现金等价物的期末余额                    |                 |                 |
| 减: 现金等价物的期初余额                    |                 |                 |
| 现金及现金等价物净增加额                     | -242,018,333.57 | -338,236,158.91 |

#### 4. 现金和现金等价物的构成

##### (1) 明细情况

| 项 目          | 期末数            | 期初数            |
|--------------|----------------|----------------|
| 1) 现金        | 278,891,920.87 | 520,910,254.44 |
| 其中: 库存现金     | 19,892.83      | 38,975.98      |
| 可随时用于支付的银行存款 | 278,872,028.04 | 518,481,597.91 |

| 项 目                         | 期末数            | 期初数            |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 可随时用于支付的其他货币资金              |                | 2,389,680.55   |
| 可用于支付的存放中央银行款项              |                |                |
| 存放同业款项                      |                |                |
| 拆放同业款项                      |                |                |
| 2) 现金等价物                    |                |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |                |                |
| 3) 期末现金及现金等价物余额             | 278,891,920.87 | 520,910,254.44 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 |                |                |

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

| 项 目  | 期末数          | 期初数          | 使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由 |
|------|--------------|--------------|-------------------------|
| 货币资金 | 5,794,604.17 | 8,332,470.92 | 诉讼冻结、保证金等受监管账户          |
| 小 计  | 5,794,604.17 | 8,332,470.92 |                         |

5. 筹资活动相关负债变动情况

| 项 目               | 期初数           | 本期增加      |       | 本期减少          |              | 期末数       |
|-------------------|---------------|-----------|-------|---------------|--------------|-----------|
|                   |               | 现金变动      | 非现金变动 | 现金变动          | 非现金变动        |           |
| 短期借款              | 1,563,000.00  | 50,000.00 |       |               | 1,563,000.00 | 50,000.00 |
| 长期借款（含一年内到期的长期借款） | 96,162,025.65 |           |       | 96,162,025.65 |              |           |
| 小 计               | 97,725,025.65 | 50,000.00 |       | 96,162,025.65 | 1,563,000.00 | 50,000.00 |

(四) 其他

1. 外币货币性项目

| 项 目   | 期末外币余额       | 折算汇率    | 期末折算成人民币余额   |
|-------|--------------|---------|--------------|
| 货币资金  |              |         | 4,015,874.15 |
| 其中：美元 | 30,040.81    | 7.0288  | 211,150.85   |
| 港币    | 4,212,399.31 | 0.90322 | 3,804,723.30 |
| 应收账款  |              |         | 327,542.08   |
| 其中：美元 | 46,600.00    | 7.0288  | 327,542.08   |

| 项 目   | 期末外币余额        | 折算汇率    | 期末折算成人民币余额    |
|-------|---------------|---------|---------------|
| 其他应收款 |               |         | 18,689,770.43 |
| 其中：港币 | 20,692,378.86 | 0.90322 | 18,689,770.43 |
| 其他应付款 |               |         | 21,941,821.60 |
| 其中：美元 | 722,044.70    | 7.0288  | 5,075,107.79  |
| 港币    | 18,673,981.77 | 0.90322 | 16,866,713.81 |
| 应付账款  |               |         | 142,421.23    |
| 其中：美元 | 100.00        | 7.0288  | 702.88        |
| 港币    | 156,903.47    | 0.90322 | 141,718.35    |

## 2. 租赁

### (1) 公司作为承租人

1) 公司对使用权资产的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。

计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

| 项 目    | 本期数       | 上年同期数     |
|--------|-----------|-----------|
| 短期租赁费用 | 99,475.70 | 56,045.24 |
| 合 计    | 99,475.70 | 56,045.24 |

### 3) 与租赁相关的当期损益及现金流

| 项 目         | 本期数       | 上年同期数     |
|-------------|-----------|-----------|
| 租赁负债的利息费用   |           |           |
| 与租赁相关的总现金流出 | 99,475.70 | 56,045.24 |

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

### (2) 公司作为出租人

#### 经营租赁

##### 1) 租赁收入

| 项 目                           | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 租赁收入                          | 62,658,114.48 | 69,153,461.54 |
| 其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额<br>相关收入 |               |               |

2) 经营租赁资产

| 项 目    | 期末数            | 上年年末数          |
|--------|----------------|----------------|
| 投资性房地产 | 522,634,659.17 | 515,925,116.54 |
| 小 计    | 522,634,659.17 | 515,925,116.54 |

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

| 剩余期限 | 期末数            | 上年年末数          |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 56,116,305.50  | 52,670,249.55  |
| 1-2年 | 41,138,989.98  | 36,475,042.36  |
| 2-3年 | 27,878,059.45  | 22,511,849.37  |
| 3-4年 | 20,246,078.56  | 12,694,568.09  |
| 4-5年 | 13,037,427.03  | 10,772,038.12  |
| 5年以后 | 1,496,990.34   | 8,015,870.44   |
| 合 计  | 159,913,850.86 | 143,139,617.93 |

## 六、在其他主体中的权益

### (一) 企业集团的构成

1. 公司将深圳市深房集团龙岗开发有限公司、美国长城地产有限公司等 12 家子公司纳入合并财务报表范围。

### 2. 重要子公司基本情况

单位：万元

| 子公司名称           | 注册资本       | 主要经营地及注册地 | 业务性质    | 持股比例 (%) |       | 取得方式 |
|-----------------|------------|-----------|---------|----------|-------|------|
|                 |            |           |         | 直接       | 间接    |      |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 3,000.00   | 深圳        | 房地产业    | 95.00    | 5.00  | 设立   |
| 美国长城地产有限公司      | 50.00(万美元) | 美国        | 房地产业    | 70.00    |       | 设立   |
| 深圳海燕大酒店有限公司     | 3,000.00   | 深圳        | 物业出租及管理 | 68.10    | 31.90 | 设立   |
| 深圳圳通工程有限公司      | 1,000.00   | 深圳        | 建筑业     | 73.00    | 27.00 | 设立   |
| 深圳市华展建设监理有限公司   | 800.00     | 深圳        | 建筑业     | 75.00    | 25.00 | 设立   |
| 深圳市联华企业         | 1,000.00   | 深圳        | 建筑业     | 95.00    | 5.00  | 设立   |

| 子公司名称            | 注册资本          | 主要经营地及注册地 | 业务性质  | 持股比例 (%) |       | 取得方式 |
|------------------|---------------|-----------|-------|----------|-------|------|
|                  |               |           |       | 直接       | 间接    |      |
| 新峰企业有限公司         | 100.00 (万港币)  | 香港        | 投资、管理 | 100.00   |       | 设立   |
| 深圳市深房保税贸易有限公司    | 500.00        | 深圳        | 进出口贸易 | 95.00    | 5.00  | 设立   |
| 深圳市深房投资有限公司      | 1,000.00      | 深圳        | 投资    | 90.00    | 10.00 | 设立   |
| 华林有限公司           | 1.00 (万港币)    | 香港        | 投资、管理 | 100.00   |       | 设立   |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司  | 1000.00 (万美元) | 北京        | 房地产业  | 75.00    | 25.00 | 设立   |
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司 | 3,000.00      | 深圳        | 房地产业  | 100.00   |       | 设立   |

(2) 其他说明

1) 本公司纳入合并范围的长期停业且工商登记处于已吊销未注销状态的子公司共 3 家, 分别为北京新峰房地产开发经营有限公司及新峰企业有限公司持股的二级子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司、新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司, 这 3 家子公司以非持续经营为基础列报。

2) 建邦公司于 2025 年 11 月 30 日破产清算, 由破产管理人接管, 自该日起不再纳入合并范围。

(二) 其他原因的合并范围变动

合并范围减少

| 公司名称 | 股权处置方式  | 股权处置时点           | 处置日净资产        | 期初至处置日净利润   |
|------|---------|------------------|---------------|-------------|
| 建邦公司 | 破产管理人接管 | 2025 年 11 月 30 日 | 55,460,144.68 | -589,075.49 |

[注]2025 年 11 月, 公司收到广东省惠州市中级人民法院《决定书》((2025)粤 13 破 45-1 号), 法院裁定建邦公司破产并被破产管理人接管。根据企业会计准则的规定, 建邦公司不再纳入公司合并财务报表范围。公司以经第一次债权人会议统计的建邦公司财产调查情况和债权核查情况为基础, 参考第三方评估的单位面积房产和土地销售价格估计建邦公司剩余资产可收回金额测算归属于公司债权可清偿价值, 在合并报表层面公司对建邦公司其他应收款项估计的公允价值为 74,297.47 万元确认应收款项。原账面余额与应收款项可收回金额之间

的差额抵减处置子公司产生的投资收益。

(三) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

| 子公司名称      | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额      |
|------------|----------|--------------|----------------|-----------------|
| 美国长城地产有限公司 | 30.00%   | -98,694.29   |                | -22,801,466.23  |
| 新峰投资有限公司   | 45.00%   | -15,574.61   |                | -116,172,006.07 |
| 柏伟置业有限公司   | 20.00%   | -19.24       |                | -3,870,524.87   |
| 建邦公司       | 49.00%   | -288,646.99  |                |                 |

2. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

| 子公司名称      | 期末数        |               |               |                |       |                |
|------------|------------|---------------|---------------|----------------|-------|----------------|
|            | 流动资产       | 非流动资产         | 资产合计          | 流动负债           | 非流动负债 | 负债合计           |
| 美国长城地产有限公司 | 526,052.05 | 19,420,237.01 | 19,946,289.06 | 111,745,358.13 |       | 111,745,358.13 |
| 新峰投资有限公司   | 517.26     | 2,292.80      | 2,810.06      | 258,164,218.56 |       | 258,164,218.56 |
| 柏伟置业有限公司   |            |               |               | 32,812,021.68  |       | 32,812,021.68  |
| 建邦公司       |            |               |               |                |       |                |

(续上表)

| 子公司名称      | 期初数        |               |               |                |       |                |
|------------|------------|---------------|---------------|----------------|-------|----------------|
|            | 流动资产       | 非流动资产         | 资产合计          | 流动负债           | 非流动负债 | 负债合计           |
| 美国长城地产有限公司 | 334,066.53 | 19,862,585.63 | 20,196,652.16 | 113,755,645.58 |       | 113,755,645.58 |
| 新峰投资有限公司   | 193,038.35 | 36,016.90     | 229,055.25    | 259,168,553.63 |       | 259,168,553.63 |
| 柏伟置业有限公司   | 1,084.11   |               | 1,084.11      | 33,634,035.70  |       | 33,634,035.70  |

| 子公司名称 | 期初数              |              |                  |                  |       |                  |
|-------|------------------|--------------|------------------|------------------|-------|------------------|
|       | 流动资产             | 非流动资产        | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债 | 负债合计             |
| 建邦公司  | 1,546,413,206.24 | 6,596,481.14 | 1,553,009,687.38 | 1,496,960,467.21 |       | 1,496,960,467.21 |

(2) 损益和现金流量情况

| 子公司名称      | 本期数        |               |               |            | 上年同期数      |                 |                 |               |
|------------|------------|---------------|---------------|------------|------------|-----------------|-----------------|---------------|
|            | 营业收入       | 净利润           | 综合收益总额        | 经营活动现金流量   | 营业收入       | 净利润             | 综合收益总额          | 经营活动现金流量      |
| 美国长城地产有限公司 | 697,969.09 | -328,980.98   | 1,759,924.36  | 158,148.77 | 695,682.90 | -351,389.23     | -1,731,679.70   | -124,152.78   |
| 新峰投资有限公司   |            | -34,610.25    |               |            |            | -64,961.29      |                 |               |
| 柏伟置业有限公司   |            | -96.22        | 820,929.91    |            |            |                 | -713,023.86     |               |
| 建邦公司[注]    |            | -1,918,706.24 | -1,918,706.24 | -2,412.86  |            | -409,694,614.91 | -409,694,614.91 | -5,663,416.92 |

[注]建邦公司于2025年11月30日由破产管理人接管进行破产清算，2025年11月30日起不再纳入合并范围。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

| 项目              | 期末数/本期数 | 期初数/上年同期数 |
|-----------------|---------|-----------|
| 合营企业            |         |           |
| 投资账面价值合计        |         |           |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |         |           |
| 净利润             |         |           |
| 其他综合收益          |         |           |
| 综合收益总额          |         |           |
| 联营企业            |         |           |
| 投资账面价值合计        |         |           |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |         |           |

| 项 目    | 期末数/本期数 | 期初数/上年同期数 |
|--------|---------|-----------|
| 净利润    |         |           |
| 其他综合收益 |         |           |
| 综合收益总额 |         |           |

## 2. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或<br>联营企业名称 | 前期累积未<br>确认的损失 | 本期未确认的损失<br>(或本期分享的净利<br>润) | 本期末累积<br>未确认的损失 |
|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|
| 深圳市新峰地产顾问有限公司   | 2,217,955.89   |                             | 2,217,955.89    |

## 七、政府补助

计入当期损益的政府补助金额

| 项 目           | 本期数 | 上年同期数      |
|---------------|-----|------------|
| 计入其他收益的政府补助金额 |     | 753,298.54 |
| 合 计           |     | 753,298.54 |

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级

以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

#### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

#### 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）4、五（一）6、五（一）8之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择

与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的 38.71%（2024 年 12 月 31 日：40.97%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

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

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

### 金融负债按剩余到期日分类

| 项 目    | 期末数            |                |                |       |       |
|--------|----------------|----------------|----------------|-------|-------|
|        | 账面价值           | 未折现合同金额        | 1 年以内          | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 短期借款   | 50,000.00      | 50,000.00      | 50,000.00      |       |       |
| 应付账款   | 171,738,333.04 | 171,738,333.04 | 171,738,333.04 |       |       |
| 其他应付款  | 144,280,409.16 | 144,280,409.16 | 144,280,409.16 |       |       |
| 其他流动负债 | 7,329,890.15   | 7,329,890.15   | 7,329,890.15   |       |       |
| 小 计    | 323,398,632.35 | 323,398,632.35 | 323,398,632.35 |       |       |

（续上表）

| 项 目         | 期初数            |                |                |       |       |
|-------------|----------------|----------------|----------------|-------|-------|
|             | 账面价值           | 未折现合同金额        | 1 年以内          | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 短期借款        | 1,563,000.00   | 1,599,446.39   | 1,599,446.39   |       |       |
| 应付账款        | 464,488,982.30 | 464,488,982.30 | 464,488,982.30 |       |       |
| 其他应付款       | 561,016,653.17 | 561,016,653.17 | 561,016,653.17 |       |       |
| 一年内到期的非流动负债 | 33,888,347.83  | 36,522,809.86  | 36,522,809.86  |       |       |
| 其他流动负债      | 118,304,068.47 | 118,304,068.47 | 118,304,068.47 |       |       |

| 项 目  | 期初数              |                  |                  |              |               |
|------|------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|
|      | 账面价值             | 未折现合同金额          | 1 年以内            | 1-3 年        | 3 年以上         |
| 长期借款 | 62,273,677.82    | 67,283,938.91    |                  | 4,788,462.25 | 62,495,476.66 |
| 小 计  | 1,241,534,729.59 | 1,249,215,899.10 | 1,181,931,960.19 | 4,788,462.25 | 62,495,476.66 |

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

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

截至2025年12月31日，本公司无浮动利率计息的银行借款（2024年12月31日：人民币62,273,677.82元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结算货币的资产外，只有小额香港市场投资业务，本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)1之说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

| 项 目 | 期末公允价值 |
|-----|--------|
|-----|--------|

|                               | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量       | 合计               |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|------------------|
| 持续的公允价值计量                     |            |            |                  |                  |
| 1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产          |            |            | 1,050,256,058.41 | 1,050,256,058.41 |
| (1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            |                  |                  |
| 基金理财                          |            |            | 1,050,256,058.41 | 1,050,256,058.41 |
| (2) 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 |            |            |                  |                  |
| 债务工具投资                        |            |            |                  |                  |
| 2. 其他权益工具投资                   |            |            | 14,571,511.81    | 14,571,511.81    |
| 持续以公允价值计量的资产总额                |            |            | 1,064,827,570.22 | 1,064,827,570.22 |

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

对于不在活跃市场上交易的基金理财，其剩余期限较短，采用账面价值与预期收益的和确定其公允价值。对于不在活跃市场上交易的其他权益工具投资，该投资金额较小，且被投资单位净资产变动很小，账面价值与公允价值相近，采用账面价值确定其公允价值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

| 母公司名称       | 注册地  | 业务性质        | 注册资本(万元)     | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|-------------|------|-------------|--------------|-----------------|------------------|
| 深圳市投资控股有限公司 | 广东深圳 | 投资、房地产开发、担保 | 3,358,600.00 | 54.79           | 54.79            |

(2) 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。

### 4. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称                  | 其他关联方与本公司关系        |
|--------------------------|--------------------|
| 深圳东方新世界百货有限公司            | 参股公司               |
| 深圳深喜建筑装饰公司               | 未纳入合并的已吊销未注销控股子公司  |
| 深圳市圳通新机电实业发展有限公司         | 未纳入合并的长期停业控股子公司    |
| 深圳市南洋大酒店有限公司             | 未纳入合并的已吊销未注销控股子公司  |
| 深圳市房产机电管理公司              | 未纳入合并的已吊销未注销控股子公司  |
| 深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司          | 未纳入合并的已吊销未注销控股子公司  |
| 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司[注]      | 未纳入合并的已进入破产程序控股子公司 |
| 广州博琵企业管理咨询有限公司(以下简称广州博琵) | 子公司股东              |
| 深圳市物业管理有限公司              | 母公司的控股子公司          |
| 国任财产保险股份有限公司             | 母公司的控股子公司          |
| 深圳市水务规划设计院股份有限公司         | 母公司的控股子公司          |
| 深圳市建筑设计研究总院有限公司          | 母公司的控股子公司          |
| 深圳市深房物业清洁有限公司            | 母公司的控股子公司          |
| 深圳市物业管理有限公司汕头分公司         | 母公司的控股子公司          |
| 深圳市新峰地产顾问有限公司            | 参股公司               |
| 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司        | 参股公司               |
| 深圳润华汽车贸易公司               | 参股公司               |
| 加拿大长城(温哥华)有限公司           | 参股公司               |
| 澳洲柏克顿有限公司                | 参股公司               |
| 百立有限公司                   | 参股公司               |
| 深圳市深房百货有限公司              | 参股公司               |
| 深圳市荣华机电工程有限公司            | 参股公司               |
| 西安新峰物业商贸有限公司             | 参股公司               |
| 封开县联峰水泥制造有限公司            | 参股公司               |
| 北京深房物业管理有限责任公司           | 参股公司               |

[注]2025年11月30日前,广东建邦集团(惠阳)实业有限公司为本公司的控股子公司,2025年11月30日及之后,广东建邦集团(惠阳)实业有限公司进入破产清算程序,并由管理人接管。本公司对其失去控制,不再将其纳入合并报表范围,在失去控制权时点,相应长期股权投资账面余额450,000,000.00元,长期股权投资减值准备450,000,000.00元。

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品和接受劳务的关联交易

| 关联方              | 关联交易内容 | 本期数          | 上年同期数         |
|------------------|--------|--------------|---------------|
| 深圳市水务规划设计院股份有限公司 | 检测服务   |              | 27,169.81     |
| 国任财产保险股份有限公司     | 保险服务   | 265,372.43   | 322,255.28    |
| 深圳市物业管理有限公司      | 物业服务   | 3,718,815.11 | 7,472,214.59  |
| 深圳市深房物业清洁有限公司    | 清洁服务   | 520,444.89   | 497,453.20    |
| 深圳市物业管理有限公司汕头分公司 | 物业服务   | 2,553,168.28 | 2,480,734.94  |
| 深圳市荣华机电工程有限公司    | 工程服务   | 310,179.94   |               |
| 小计               |        | 7,367,980.65 | 10,799,827.82 |

#### (2) 出售商品和提供劳务的关联交易

| 关联方           | 关联交易内容 | 本期数          | 上年同期数        |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 国任财产保险股份有限公司  | 租赁服务   | 424,754.28   | 773,325.68   |
| 深圳市物业管理有限公司   | 租赁服务   | 5,199,896.63 | 5,476,586.12 |
| 深圳市深房物业清洁有限公司 | 租赁服务   | 41,714.28    | 39,999.96    |
| 小计            |        | 5,666,365.19 | 6,289,911.76 |

### 2. 关联租赁情况

#### 公司出租情况

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上年同期确认的租赁收入 |
|-------|--------|-----------|-------------|
|       |        |           |             |

| 承租方名称         | 租赁资产种类 | 本期确认的<br>租赁收入 | 上年同期确认的<br>租赁收入 |
|---------------|--------|---------------|-----------------|
| 深圳市物业管理有限公司   | 房屋、建筑物 | 5,199,896.63  | 5,476,586.12    |
| 深圳市深房物业清洁有限公司 | 房屋、建筑物 | 41,714.28     | 39,999.96       |
| 国任财产保险股份有限公司  | 房屋、建筑物 | 424,754.28    | 773,325.68      |
| 小计            |        | 5,666,365.19  | 6,289,911.76    |

### 3. 关键管理人员报酬

| 项目       | 本期数          | 上年同期数        |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员报酬 | 6,981,280.00 | 8,572,590.00 |

### 4. 其他关联交易

为倡导集团核心员工与公司共享市场化项目的经营成果,共担经营风险,激发其提效率、增效益的内生动力,提升资产管理效率,实现国有资产保值增值,公司于2021年7月制定了《深房集团林溪郡项目员工跟投管理办法》,根据上述管理办法规定,跟投事项将会与公司部分董事、监事、高管构成共同投资的关联交易。公司已于2025年6月解除对该林馨苑项目的跟投,并于2025年全额归还跟投款金额。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

| 项目名称  | 关联方              | 期末数            |                | 期初数          |              |
|-------|------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|       |                  | 账面余额           | 坏账准备           | 账面余额         | 坏账准备         |
| 应收账款  |                  |                |                |              |              |
|       | 深圳市物业管理有限公司      | 500,000.00     |                | 1,025,942.86 |              |
|       | 深圳市新峰地产顾问有限公司    | 1,212,232.73   | 1,212,232.73   | 1,237,010.58 | 1,237,010.58 |
| 小计    |                  | 1,712,232.73   | 1,212,232.73   | 2,262,953.44 | 1,237,010.58 |
| 其他应收款 |                  |                |                |              |              |
|       | 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司 | 843,296,961.67 | 102,965,447.05 |              |              |
|       | 深圳市物业管理有限公司      |                |                | 5,500.00     |              |

| 项目名称 | 关联方               | 期末数              |                | 期初数            |                |
|------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|      |                   | 账面余额             | 坏账准备           | 账面余额           | 坏账准备           |
|      | 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司 | 10,465,168.81    | 10,465,168.81  | 10,465,168.81  | 10,465,168.81  |
|      | 深圳润华汽车贸易公司        | 3,072,764.42     | 3,072,764.42   | 3,072,764.42   | 3,072,764.42   |
|      | 加拿大长城(温哥华)有限公司    | 89,035,748.07    | 89,035,748.07  | 89,035,748.07  | 89,035,748.07  |
|      | 澳洲柏克顿有限公司         | 12,559,290.58    | 12,559,290.58  | 12,559,290.58  | 12,559,290.58  |
|      | 百立有限公司            | 19,363,348.69    | 19,363,348.69  | 20,251,959.02  | 20,251,959.02  |
|      | 深圳市深房百货有限公司       | 237,648.82       | 237,648.82     | 237,648.82     | 237,648.82     |
|      | 深圳市荣华机电工程有限公司     | 475,223.46       | 475,223.46     | 475,223.46     | 475,223.46     |
|      | 西安新峰物业商贸有限公司      | 8,391,333.18     | 8,391,333.18   | 8,419,205.19   | 8,419,205.19   |
|      | 深圳深喜建筑装饰公司        | 7,660,529.37     | 7,660,529.37   | 7,660,529.37   | 7,660,529.37   |
|      | 深圳市南洋大酒店有限公司      | 3,168,721.00     | 3,168,721.00   | 3,168,721.00   | 3,168,721.00   |
|      | 北京深房物业管理有限责任公司    | 6,905,673.69     | 6,533,817.09   | 6,905,673.69   | 6,533,817.09   |
| 小计   |                   | 1,004,632,411.76 | 263,929,040.54 | 162,257,432.43 | 161,880,075.83 |

## 2. 应付关联方款项

| 项目名称       | 关联方          | 期末数           | 期初数           |
|------------|--------------|---------------|---------------|
| 其他应付款-应付利息 |              |               |               |
|            | 深圳市投资控股有限公司  | 16,535,277.94 | 16,535,277.94 |
| 小计         |              | 16,535,277.94 | 16,535,277.94 |
| 应付账款       |              |               |               |
|            | 深圳市物业管理有限公司  | 8,127,082.22  | 12,658,092.83 |
| 小计         |              | 8,127,082.22  | 12,658,092.83 |
| 其他应付款      |              |               |               |
|            | 深圳市物业管理有限公司  | 171,466.20    | 244,304.26    |
|            | 国任财产保险股份有限公司 |               | 74,332.00     |

| 项目名称 | 关联方              | 期末数           | 期初数            |
|------|------------------|---------------|----------------|
|      | 公司               |               |                |
|      | 深圳东方新世界百货有限公司    | 902,974.64    | 902,974.64     |
|      | 封开县联峰水泥制造有限公司    | 1,867,348.00  | 1,867,348.00   |
|      | 深圳市房产机电管理公司      | 14,981,420.99 | 14,981,420.99  |
|      | 深圳市圳通新机电实业发展有限公司 | 8,260,832.50  | 8,310,832.50   |
|      | 深圳市深房百货有限公司      | 639,360.38    | 639,360.38     |
|      | 深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司  | 165,481.09    | 165,481.09     |
|      | 广州博琵企业管理咨询有限公司   |               | 206,903,717.13 |
| 小 计  |                  | 26,988,883.80 | 234,089,770.99 |

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无需披露的重要承诺事项。

### (二) 或有事项

#### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

| 原告   | 被告               | 案由          | 受理法院      | 标的额                          | 备注  |
|--|------------------|-------------|-----------|------------------------------|---|
| 中山市盛唐广告有限公司                                | 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司 | 申请破产清算      | 惠州市中级人民法院 | 债权债务审核中                      | 破产清算中，管理人已接管建邦公司。<br>案件详情：[注 1]                         |
| 惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司、惠州市锦隆昇实业有限公司 | 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司 | 票据付款请求权纠纷诉讼 | 惠阳区法院     | 本金 17,715.14 万元，利息 284.82 万元 | 案情进展：终结本次执行程序。建邦公司已进入破产清算程序，债权人可向管理人申报债权。<br>案件详情：[注 2] |
| 深圳经济特区房地                                   | 广州博琵企业管理         | 合资、合作       | 广东省惠      | 74,357.50 万元                 | 案件进展：二审   |

|                     |  |           |            |                      |  |
|---------------------|--|-----------|------------|----------------------|--|
| 产(集团)股份有限公司         | 咨询有限公司、恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司(以下简称深圳祺谨),第三人为广东建邦集团(惠阳)实业有限公司 | 开发房地产合同纠纷 | 州市中级人民法院   |                      | 中。恒大珠三角公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。<br>案件详情:[注3]            |
| 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 | 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司   | 借款合同纠纷    | 深圳市罗湖区人民法院 | 本金及利息<br>39,568.85万元 | 案件进展:终结执行程序。建邦公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。<br>案件详情:[注4]                                  |
| 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 | 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司、广州博琵企业管理咨询有限公司、恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司       | 借款合同纠纷    | 惠州市惠阳区人民法院 | 本金及利息<br>41,952.29万元 | 案件进展:建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序,已分别向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。<br>案件详情:[注5] |

[注1]2025年10月27日,建邦公司收到惠州市中级人民法院作出的《民事裁定书》《决定书》,法院裁定受理中山市盛唐广告有限公司(以下简称盛唐公司)对建邦公司的破产清算申请,并指定管理人,详见本公司于2025年10月30日发布的《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》(公告编号:2025-030)。本公司于2025年12月8日依据生效民事判决书确认的债权金额、债权债务确认书、转账凭证等向建邦公司管理人提交债权申报资料;本公司积极参加债权人会议,依法行使债权人权利。

[注2]建邦公司是本公司持51%股份的子公司,因建邦公司无力兑付于2022年1月到期的商业承兑汇票,合计金额为17,715.14万元,原告公司向惠阳区法院提起票据付款请

求权纠纷诉讼。2023年3月14日，法院已判决，判令建邦公司于15日内支付三家公司商票及逾期利息(包括承担诉讼费及保全费约103万元)。该案查封深房林馨苑项目一期2、4栋按备案价估算2.2亿元房产，共计153套。原告已向惠州市中级人民法院申请执行，2026年2月，惠州市中级人民法院作出执行裁定书，裁定终结本次执行程序。截至2025年12月31日，鉴于建邦公司进入破产清算程序，管理人接管建邦公司并统一处理各诉讼、执行案件。

[注3]2021年4月30日，本公司与广州博琵、恒大珠三角、建邦公司签署《合作开发协议》和《委托管理协议》，广州博琵承诺建邦公司2021-2025年实现累计净利润不低于12.5亿元，如广州博琵未能完成利润承诺，由其补足差额。2021年6月30日，因深圳祺谨收购了广州博琵51%股权，本公司、广州博琵、恒大珠三角与深圳祺谨共同签署《合作开发协议》补充协议一，约定深圳祺谨对《合作开发协议》约定的广州博琵对本公司的利润承诺和差额补足事项与恒大珠三角一起承担连带责任。现因广州博琵和恒大珠三角的行为已根本违约，且实际上已丧失履约能力，造成本公司合同目的和预期利益无法实现，本公司提起诉讼。2025年1月8日，本公司收到该案一审民事判决书，一审法院惠州市中级人民法院作出的判决支持了本公司部分诉讼请求。2025年1月22日，本公司就未支持的诉请提起上诉，本案于2025年5月22日二审开庭审理，现处于二审中。鉴于恒大珠三角公司已进入破产清算程序，本公司已向管理人申报债权，同时广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销，本公司已分别向清算组申报债权。

[注4]2021年本公司收购广州博琵持有建邦公司51%股权，收购时约定本公司按股权比例给建邦公司提供有息借款。后建邦公司向本公司分两次借款并签订《借款协议》。协议签订后，本公司依约向建邦公司提供借款，履行出借义务。现该两笔借款均已到期届满，但建邦公司均未偿还，构成违约。本公司作为国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。本案于2023年12月一审已判决，2024年1月本公司收到广东省深圳市罗湖区人民法院作出的《民事判决书》：判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司偿还借款本金344,696,200.26元并支付利息；判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司支付违约金。本公司已申请强制执行，2025年12月2日收到《执行裁定书》，裁定终结执行程序。鉴于建邦公司已进入破产清算程序，本公司已向管理人申报债权。

[注5]2021年本公司收购广州博琵持有建邦公司51%股权，收购时约定按股权比例给建邦公司提供有息借款。后五方签订协议，约定本公司向建邦公司提供借款，建邦公司提供相

应抵押，同时广州博琵、恒大珠三角、深圳祺谨对借款总额的 49%及利息和违约金承担连带保证责任。协议签订后，本公司依约向建邦公司提供借款，履行出借义务，但建邦公司无力偿还借款，本公司作为国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。2024 年 6 月 7 日本公司收到一审胜诉判决，2024 年 6 月 24 日广州博琵提起上诉，但未按期缴纳案件受理费，2024 年 10 月，惠州市中级人民法院作出《民事裁定书》，按撤诉处理，一审判决生效。本公司于 2025 年 1 月向法院申请强制执行。鉴于建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序，本公司已分别向管理人申报债权，同时广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销，本公司已分别向清算组申报债权。

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保以及子公司贷款担保合计 18,167.69 万元。

| 被担保单位 | 贷款金融机构                            | 担保借款金额(万元) | 担保到期日              | 备注     |
|-------|-----------------------------------|------------|--------------------|--------|
| 购房人   | 建设银行                              | 38.85      | 至办理完房产证抵押登记并交由银行保管 | 尚林苑    |
| 购房人   | 农业银行                              | 151.43     | 至办理完房产证抵押登记并交由银行保管 | 翠林苑    |
| 购房人   | 农业银行                              | 631.55     | 至办理完房产证抵押登记并交由银行保管 | 传麒东湖名苑 |
| 购房人   | 建设银行、交通银行、工商银行、中国银行、光大银行、邮储银行     | 1,787.98   | 至办理完房产证抵押登记并交由银行保管 | 天悦湾    |
| 购房人   | 工商银行、华夏银行、农商行、农业银行、邮储银行、招商银行、中国银行 | 15,557.88  | 至办理完房产证抵押登记并交由银行保管 | 光明里    |
| 小 计   |                                   | 18,167.69  |                    |        |

## 十二、资产负债表日后事项

### 资产负债表日后利润分配情况

本公司拟以 2025 年 12 月 31 日总股本 1,011,660,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元(含税)，合计 35,408,100.00 元。

## 十三、其他重要事项

### 分部信息

本公司主要业务为开发建设和销售房地产产品、出租物业收取租赁费和管理费。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1之说明。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 母公司资产负债表项目注释

##### 1. 应收账款

##### (1) 账龄情况

| 账 龄    | 期末数           | 期初数           |
|--------|---------------|---------------|
| 1 年以内  | 8,724,709.94  | 13,309,107.41 |
| 1-2 年  | 1,992,924.09  |               |
| 5 年以上  | 4,450,138.62  | 4,450,138.62  |
| 账面余额合计 | 15,167,772.65 | 17,759,246.03 |
| 减：坏账准备 | 10,324,219.89 | 10,559,107.12 |
| 账面价值合计 | 4,843,552.76  | 7,200,138.91  |

##### (2) 坏账准备计提情况

##### 1) 类别明细情况

| 种 类       | 期末数           |        |               |          | 账面价值         |
|-----------|---------------|--------|---------------|----------|--------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备          |          |              |
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |              |
| 单项计提坏账准备  | 10,069,296.06 | 66.39  | 10,069,296.06 | 100.00   |              |
| 按组合计提坏账准备 | 5,098,476.59  | 33.61  | 254,923.83    | 5.00     | 4,843,552.76 |
| 合 计       | 15,167,772.65 | 100.00 | 10,324,219.89 | 68.07    | 4,843,552.76 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数           |        |               |          | 账面价值         |
|-----------|---------------|--------|---------------|----------|--------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备          |          |              |
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |              |
| 单项计提坏账准备  | 10,084,109.60 | 56.78  | 10,084,109.60 | 100.00   |              |
| 按组合计提坏账准备 | 7,675,136.43  | 43.22  | 474,997.52    | 6.19     | 7,200,138.91 |
| 合 计       | 17,759,246.03 | 100.00 | 10,559,107.12 | 59.46    | 7,200,138.91 |

##### 2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

| 单位名称     | 期初数           |               | 期末数           |               |          |        |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|--------|
|          | 账面余额          | 坏账准备          | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例 (%) | 计提依据   |
| 长期未收回售房款 | 10,084,109.60 | 10,084,109.60 | 10,069,296.06 | 10,069,296.06 | 100.00   | 预计无法收回 |
| 小计       | 10,084,109.60 | 10,084,109.60 | 10,069,296.06 | 10,069,296.06 | 100.00   |        |

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

| 项目           | 期末数          |            |          |
|--------------|--------------|------------|----------|
|              | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 应收房产销售款组合    | 5,098,476.59 | 254,923.83 | 5.00     |
| 应收合并范围内关联方组合 |              |            |          |
| 小计           | 5,098,476.59 | 254,923.83 | 5.00     |

(3) 坏账准备变动情况

| 项目        | 期初数           | 本期变动金额 |            |    |    | 期末数           |
|-----------|---------------|--------|------------|----|----|---------------|
|           |               | 计提     | 收回或转回      | 核销 | 其他 |               |
| 单项计提坏账准备  | 10,084,109.60 |        | 110,856.38 |    |    | 9,973,253.22  |
| 按组合计提坏账准备 | 474,997.52    |        | 124,030.85 |    |    | 350,966.67    |
| 合计        | 10,559,107.12 |        | 234,887.23 |    |    | 10,324,219.89 |

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

| 单位名称           | 期末账面余额       |      |              | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%) | 应收账款坏账准备和合同资产减值准备 |
|----------------|--------------|------|--------------|--------------------------|-------------------|
|                | 应收账款         | 合同资产 | 小计           |                          |                   |
| 深圳市华堂名酒城投资有限公司 | 3,080,162.00 |      | 3,080,162.00 | 20.31                    | 154,008.10        |
| 大兴汽车配件有限公司     | 2,052,228.46 |      | 2,052,228.46 | 13.53                    | 2,052,228.46      |
| 深圳市罗湖医院集团      | 1,240,986.00 |      | 1,240,986.00 | 8.18                     | 62,049.30         |
| 深圳市新峰地产顾问有限公司  | 1,212,232.73 |      | 1,212,232.73 | 7.99                     | 1,212,232.73      |
| 王卫东            | 1,200,000.00 |      | 1,200,000.00 | 7.91                     | 1,200,000.00      |
| 小计             | 8,785,609.19 |      | 8,785,609.19 | 57.92                    | 4,680,518.59      |

2. 其他应收款

(1) 明细情况

| 项 目   | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 应收股利  | 24,222,722.88    | 29,222,722.88    |
| 其他应收款 | 1,856,205,185.25 | 1,722,328,667.65 |
| 合 计   | 1,880,427,908.13 | 1,751,551,390.53 |

(2) 应收股利

1) 明细情况

| 项 目             | 期末数           | 期初数           |
|-----------------|---------------|---------------|
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 24,222,722.88 | 29,222,722.88 |
| 小 计             | 24,222,722.88 | 29,222,722.88 |

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

| 项 目             | 期末数           | 账龄    | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
|-----------------|---------------|-------|--------|--------------|
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 24,222,722.88 | 3-4 年 | 暂缓支付   | 否            |
| 小 计             | 24,222,722.88 |       |        |              |

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末数              | 期初数              |
|------------|------------------|------------------|
| 应收关联方款项组合  | 2,633,214,641.39 | 2,403,869,206.91 |
| 应收政府部门款项组合 | 165,460.00       | 165,460.00       |
| 应收员工备用金组合  |                  | 93,900.00        |
| 应收代收代付款组合  | 500,018.15       | 1,002,722.31     |
| 应收其他往来款项组合 | 144,601,238.67   | 142,474,366.82   |
| 账面余额小计     | 2,778,481,358.21 | 2,547,605,656.04 |
| 减：坏账准备     | 922,276,172.96   | 825,276,988.39   |
| 账面价值小计     | 1,856,205,185.25 | 1,722,328,667.65 |

2) 账龄情况

| 账 龄 | 期末数 | 期初数 |
|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|

| 账 龄    | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 1年以内   | 258,963,768.91   | 452,103,220.23   |
| 1-2年   | 424,416,517.52   | 6,102,884.22     |
| 2-3年   | 6,100,266.94     | 642,158.28       |
| 3-4年   | 243,411.53       | 456,845,625.71   |
| 4-5年   | 456,845,625.71   | 104,875,297.41   |
| 5年以上   | 1,631,911,767.60 | 1,527,036,470.19 |
| 账面余额小计 | 2,778,481,358.21 | 2,547,605,656.04 |
| 减：坏账准备 | 922,276,172.96   | 825,276,988.39   |
| 账面价值小计 | 1,856,205,185.25 | 1,722,328,667.65 |

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

| 种 类       | 期末数              |        |                |          |                  |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|           | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                  |
| 单项计提坏账准备  | 1,662,432,598.59 | 59.83  | 922,101,083.97 | 55.47    | 740,331,514.62   |
| 按组合计提坏账准备 | 1,116,048,759.62 | 40.17  | 175,088.99     | 0.02     | 1,115,873,670.63 |
| 小 计       | 2,778,481,358.21 | 100.00 | 922,276,172.96 | 33.19    | 1,856,205,185.25 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数              |        |                |          |                  |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|           | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                  |
| 单项计提坏账准备  | 825,174,418.56   | 32.39  | 825,174,418.56 | 100.00   |                  |
| 按组合计提坏账准备 | 1,722,431,237.48 | 67.61  | 102,569.83     | 0.01     | 1,722,328,667.65 |
| 小 计       | 2,547,605,656.04 | 100.00 | 825,276,988.39 | 32.39    | 1,722,328,667.65 |

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称      | 期末数              |      |          |
|-----------|------------------|------|----------|
|           | 账面余额             | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 应收关联方款项组合 | 1,111,796,074.26 |      |          |

| 组合名称       | 期末数              |            |          |
|------------|------------------|------------|----------|
|            | 账面余额             | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 应收政府部门款项组合 | 165,460.00       |            |          |
| 应收代收代付款组合  | 500,018.15       | 25,000.91  | 5.00     |
| 应收其他往来款项组合 | 3,587,207.21     | 150,088.08 | 4.18     |
| 小 计        | 1,116,048,759.62 | 175,088.99 | 0.02     |

4) 坏账准备变动情况

| 项 目                | 第一阶段               | 第二阶段                          | 第三阶段                          | 小 计            |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
|                    | 未来 12 个月<br>预期信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失 (未发<br>生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失 (已发<br>生信用减值) |                |
| 期初数                | 102,289.83         |                               | 825,174,698.56                | 825,276,988.39 |
| 期初数在本期             | ---                | ---                           | ---                           |                |
| --转入第二阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转入第三阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转回第二阶段           |                    |                               |                               |                |
| --转回第一阶段           |                    |                               |                               |                |
| 本期计提               | 19,877.93          | 52,921.23                     |                               | 72,799.16      |
| 本期收回或转回            |                    |                               |                               |                |
| 本期核销               |                    |                               |                               |                |
| 其他变动               |                    |                               | 96,926,385.41                 | 96,926,385.41  |
| 期末数                | 122,167.76         | 52,921.23                     | 922,101,083.97                | 922,276,172.96 |
| 期末坏账准备计<br>提比例 (%) | 0.05               | 0.41                          | 55.47                         | 32.48          |

5) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项性质       | 期末账面余额         | 账龄                                    | 占其他应收<br>款余额的比<br>例 (%) | 期末坏账准备         |
|------|------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------|
| 建邦公司 | 子公司<br>往来款 | 843,296,961.67 | 1 年以<br>内、1-2<br>年、2-3<br>年、5 年<br>以上 | 30.35                   | 102,965,447.05 |

| 单位名称             | 款项性质   | 期末账面余额           | 账龄             | 占其他应收款余额的比例 (%) | 期末坏账准备         |
|------------------|--------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 汕头市华峰房地产开发有限公司   | 子公司往来款 | 734,160,642.87   | 1-2年、5年以上      | 26.42           |                |
| 新峰企业有限公司         | 子公司往来款 | 535,292,823.86   | 1-2年、5年以上      | 19.26           | 535,292,823.86 |
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司 | 子公司往来款 | 262,695,711.25   | 1年以内、1-2年、5年以上 | 9.45            |                |
| 美国长城地产有限公司       | 子公司往来款 | 104,182,848.13   | 5年以上           | 3.75            | 104,182,848.13 |
| 小计               |        | 2,479,628,987.78 |                | 89.24           | 742,441,119.04 |

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

| 项目         | 期末数              |                |                  | 期初数              |                |                  |
|------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备           | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备           | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 1,265,520,833.00 | 133,339,271.15 | 1,132,181,561.85 | 1,715,520,833.00 | 554,754,168.86 | 1,160,766,664.14 |
| 对联营、合营企业投资 | 11,977,845.58    | 11,977,845.58  |                  | 11,977,845.58    | 11,977,845.58  |                  |
| 合计         | 1,277,498,678.58 | 145,317,116.73 | 1,132,181,561.85 | 1,727,498,678.58 | 566,732,014.44 | 1,160,766,664.14 |

#### (2) 对子公司投资

| 被投资单位       | 期初数           |      | 本期增减变动 |      |        |    | 期末数           |      |
|-------------|---------------|------|--------|------|--------|----|---------------|------|
|             | 账面价值          | 减值准备 | 追加投资   | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 | 账面价值          | 减值准备 |
| 深圳海燕大酒店有限公司 | 20,605,047.50 |      |        |      |        |    | 20,605,047.50 |      |
| 深圳市深房投资有限公司 | 9,000,000.00  |      |        |      |        |    | 9,000,000.00  |      |
| 新峰企业有限公司    | 556,500.00    |      |        |      |        |    | 556,500.00    |      |

| 被投资单位            | 期初数              |                | 本期增减变动 |      |               |                | 期末数              |                |
|------------------|------------------|----------------|--------|------|---------------|----------------|------------------|----------------|
|                  | 账面价值             | 减值准备           | 追加投资   | 减少投资 | 计提减值准备        | 其他             | 账面价值             | 减值准备           |
| 新峰置业有限公司         | 22,717,697.73    |                |        |      |               |                | 22,717,697.73    |                |
| 深圳圳通工程有限公司       | 11,332,321.45    |                |        |      |               |                | 11,332,321.45    |                |
| 美国长城地产有限公司       | 1,435,802.00     |                |        |      |               |                | 1,435,802.00     |                |
| 深圳市深房保税贸易有限公司    | 4,750,000.00     |                |        |      |               |                | 4,750,000.00     |                |
| 深圳市华展建设监理有限公司    | 6,000,000.00     |                |        |      |               |                | 6,000,000.00     |                |
| 深圳市联华企业有限公司      | 13,458,217.05    |                |        |      |               |                | 13,458,217.05    |                |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司  | 30,850,000.00    |                |        |      |               |                | 30,850,000.00    |                |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司  |                  | 64,183,888.90  |        |      |               |                |                  | 64,183,888.90  |
| 汕头市华峰房地产开发有限公司   | 16,467,021.02    |                |        |      |               |                | 16,467,021.02    |                |
| 百立有限公司           |                  | 201,100.00     |        |      |               |                |                  | 201,100.00     |
| 澳洲柏克顿公司          |                  | 906,630.00     |        |      |               |                |                  | 906,630.00     |
| 深圳市深房百货有限公司      |                  | 9,500,000.00   |        |      |               |                |                  | 9,500,000.00   |
| 汕头新峰大厦           |                  | 58,547,652.25  |        |      |               |                |                  | 58,547,652.25  |
| 建邦公司             | 28,585,102.29    | 421,414,897.71 |        |      | 28,585,102.29 | 450,000,000.00 |                  |                |
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司 | 995,000,000.00   |                |        |      |               |                | 995,000,000.00   |                |
| 华林有限公司           | 8,955.10         |                |        |      |               |                | 8,955.10         |                |
| 小计               | 1,160,766,664.14 | 554,754,168.86 |        |      | 28,585,102.29 | 450,000,000.00 | 1,132,181,561.85 | 133,339,271.15 |

## (3) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位         | 期初数  |               | 本期增减变动 |      |             |          |
|---------------|------|---------------|--------|------|-------------|----------|
|               | 账面价值 | 减值准备          | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 合营企业          |      |               |        |      |             |          |
| 封开杏花宾馆        |      | 9,455,465.38  |        |      |             |          |
| 小计            |      | 9,455,465.38  |        |      |             |          |
| 联营企业          |      |               |        |      |             |          |
| 深圳市荣华机电工程有限公司 |      | 1,076,954.64  |        |      |             |          |
| 深圳润华汽车贸易公司    |      | 1,445,425.56  |        |      |             |          |
| 小计            |      | 2,522,380.20  |        |      |             |          |
| 合计            |      | 11,977,845.58 |        |      |             |          |

(续上表)

| 被投资单位         | 本期增减变动 |             |        |    | 期末数  |               |
|---------------|--------|-------------|--------|----|------|---------------|
|               | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | 账面价值 | 减值准备          |
| 合营企业          |        |             |        |    |      |               |
| 封开杏花宾馆        |        |             |        |    |      | 9,455,465.38  |
| 小计            |        |             |        |    |      | 9,455,465.38  |
| 联营企业          |        |             |        |    |      |               |
| 深圳市荣华机电工程有限公司 |        |             |        |    |      | 1,076,954.64  |
| 深圳润华汽车贸易公司    |        |             |        |    |      | 1,445,425.56  |
| 小计            |        |             |        |    |      | 2,522,380.20  |
| 合计            |        |             |        |    |      | 11,977,845.58 |

## (4) 长期股权投资减值测试情况

## 1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

| 项目 | 账面价值 | 可收回金额 | 本期计提减值金额 |
|----|------|-------|----------|
|    |      |       |          |

| 项 目  | 账面价值          | 可收回金额 | 本期计提减值金额      |
|------|---------------|-------|---------------|
| 建邦公司 | 28,585,102.29 |       | 28,585,102.29 |
| 小 计  | 28,585,102.29 |       | 28,585,102.29 |

(续上表)

| 项 目  | 公允价值和处置费用的确定方式                | 关键参数及其确定依据            |
|------|-------------------------------|-----------------------|
| 建邦公司 | 公允价值以资产基础法确定，相关处置费用以预计处置费用率确定 | 产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用 |
| 小 计  |                               |                       |

## 2) 其他说明

建邦公司于 2025 年 11 月进入破产清算程序，公司报告期末对建邦公司长期股权投资，按照预计可回收金额计提了减值准备。

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

| 项 目              | 本期数           |               | 上年同期数         |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 主营业务             | 55,192,364.38 | 32,158,574.37 | 66,692,989.08 | 35,527,944.94 |
| 其他业务             | 226,373.11    | 225,325.47    | 55,199.50     |               |
| 合 计              | 55,418,737.49 | 32,383,899.84 | 66,748,188.58 | 35,527,944.94 |
| 其中：与客户之间的合同产生的收入 | 5,371,428.57  | 161,228.70    | 8,980,139.71  | 1,396,009.16  |

#### (2) 收入分解信息

##### 1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

| 项 目 | 本期数          |            | 上年同期数        |              |
|-----|--------------|------------|--------------|--------------|
|     | 收入           | 成本         | 收入           | 成本           |
| 房地产 | 5,371,428.57 | 161,228.70 | 8,980,139.71 | 1,396,009.16 |
| 小 计 | 5,371,428.57 | 161,228.70 | 8,980,139.71 | 1,396,009.16 |

##### 2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

| 项 目 | 本期数          |            | 上年同期数        |              |
|-----|--------------|------------|--------------|--------------|
|     | 收入           | 成本         | 收入           | 成本           |
| 广东省 | 5,371,428.57 | 161,228.70 | 8,980,139.71 | 1,396,009.16 |

| 项 目 | 本期数          |            | 上年同期数        |              |
|-----|--------------|------------|--------------|--------------|
|     | 收入           | 成本         | 收入           | 成本           |
| 小 计 | 5,371,428.57 | 161,228.70 | 8,980,139.71 | 1,396,009.16 |

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

| 项 目       | 本期数          | 上年同期数        |
|-----------|--------------|--------------|
| 在某一时刻确认收入 | 5,371,428.57 | 8,980,139.71 |
| 小 计       | 5,371,428.57 | 8,980,139.71 |

(3) 履约义务的相关信息

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

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 6,857.14 元。

## 2. 投资收益

| 项 目                  | 本期数        | 上年同期数        |
|----------------------|------------|--------------|
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | 136,518.90 | 568,863.59   |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 778,495.00 | 777,600.00   |
| 合 计                  | 915,013.90 | 1,346,463.59 |

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 非经常性损益明细表

| 项 目   | 金额              | 说明 |
|---|-----------------|----|
| 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分                                      | -151,762,085.94 |    |
| 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外 |                 |    |

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | 16,621,332.22   |  |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费  |                 |  |
| 委托他人投资或管理资产的损益   |                 |  |
| 对外委托贷款取得的损益  |                 |  |
| 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失  |                 |  |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回  |                 |  |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                 |                 |  |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益  |                 |  |
| 非货币性资产交换损益   |                 |  |
| 债务重组损益   |                 |  |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等                                     |                 |  |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响   |                 |  |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用   |                 |  |
| 对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益                               |                 |  |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                     |                 |  |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益   |                 |  |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益  |                 |  |
| 受托经营取得的托管费收入   |                 |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | 940,511.89      |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目  |                 |  |
| 小 计  | -134,200,241.83 |  |
| 减:企业所得税影响数(所得税减少以“—”表示)  | 210,384.02      |  |
| 少数股东权益影响额(税后)  | -13,705.11      |  |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额   | -134,396,920.74 |  |

2. 根据定义和原则将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性

损益（2023年修订）》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

| 项 目          | 金 额       | 原 因                    |
|--------------|-----------|------------------------|
| 代扣个人所得税手续费返还 | 31,652.46 | 各年持续发生，不具有偶发性，认定为经常性损益 |

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

| 报告期利润                   | 加权平均净资产<br>收益率 (%) | 每股收益 (元/股) |        |
|-------------------------|--------------------|------------|--------|
|                         |                    | 基本每股收益     | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 2.81               | 0.0988     | 0.0988 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 6.58               | 0.2317     | 0.2317 |

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

| 项 目                         | 序 号  | 本 期 数            |            |
|-----------------------------|--|------------------|------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润              | A  | 99,956,003.75    |            |
| 非经常性损益                      | B  | -134,396,920.74  |            |
| 扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润    | C=A-B  | 234,352,924.49   |            |
| 归属于公司普通股股东的期初净资产            | D  | 3,512,112,493.42 |            |
| 发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产 | E  |                  |            |
| 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数         | F  |                  |            |
| 回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产  | G  |                  |            |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数         | H  |                  |            |
| 其他                          | 其他   | I                | 254,699.21 |
|                             | 增减净资产次月起至报告期期末的累计月数  | J                | 6          |
| 报告期月份数                      | K  | 12               |            |
| 加权平均净资产                     | $L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$ | 3,562,217,844.90 |            |
| 加权平均净资产收益率                  | $M = A/L$  | 2.81%            |            |
| 扣除非经常损益加权平均净资产收益率           | $N = C/L$  | 6.58%            |            |

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

| 项 目 | 序 号 | 本 期 数 |
|-----|-----|-------|
|-----|-----|-------|

| 项 目                      | 序号                                  | 本期数              |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润           | A                                   | 99,956,003.75    |
| 非经常性损益                   | B                                   | -134,396,920.74  |
| 扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | C=A-B                               | 234,352,924.49   |
| 期初股份总数                   | D                                   | 1,011,660,000.00 |
| 因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数    | E                                   |                  |
| 发行新股或债转股等增加股份数           | F                                   |                  |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数       | G                                   |                  |
| 因回购等减少股份数                | H                                   |                  |
| 减少股份次月起至报告期期末的累计月数       | I                                   |                  |
| 报告期缩股数                   | J                                   |                  |
| 报告期月份数                   | K                                   | 12               |
| 发行在外的普通股加权平均数            | $L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$ | 1,011,660,000.00 |
| 基本每股收益                   | $M=A/L$                             | 0.0988           |
| 扣除非经常损益基本每股收益            | $N=C/L$                             | 0.2317           |

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

二〇二六年三月十八日