



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2025 年年度报告

(公告编号: 2026-06)

**【2026 年 3 月】**

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人唐小平、主管会计工作负责人刘强及会计机构负责人（会计主管人员）蔡克林声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司年度报告中部分涉及未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 595,979,092 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理、环境和社会 .....	30
第五节 重要事项 .....	46
第六节 股份变动及股东情况 .....	59
第七节 债券相关情况 .....	65
第八节 财务报告 .....	68

## 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团、深物业、深物业集团	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深投控、投控公司	指	深圳市投资控股有限公司
皇城地产	指	深圳市皇城地产有限公司
东莞公司	指	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司
徐州公司	指	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司
扬州公司	指	深物业扬州房地产开发有限公司
物合城更公司	指	深圳市物合城市更新有限公司
荣耀地产	指	深圳市荣耀房地产开发有限公司
国贸物业	指	深圳市国贸物业管理有限公司
国贸科技园	指	深圳市国贸科技园服务有限公司
国贸美生活	指	深圳市国贸美生活服务有限公司
商业运营公司	指	深圳市深物业商业运营有限公司
国贸餐饮	指	深圳市国贸餐饮有限公司
监理公司	指	深圳市物业工程建设监理有限公司
物合公司	指	深圳市物合产业投资发展有限公司
深物公司	指	深圳市物业管理有限公司
外贸物业	指	深圳外贸物业管理有限公司
深福保物业	指	深圳市深福保物业发展有限公司
水电公司	指	深圳市深福保水电市政服务有限公司
保安公司	指	深圳市保税区保安服务有限公司
设施之家	指	深圳市设施之家科技有限公司
春天公司	指	深圳市国贸春天商业管理有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
变更前的股票简称（如有）	不适用		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市物业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深物业集团		
公司的外文名称（如有）	ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SZPRD		
公司的法定代表人	唐小平		
注册地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 16 层、20 层、39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张戈坚	陈倩颖
联系地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 20 层	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》和巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层董事会办公室

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日决定以新设合并的方式成立深圳市投资控股有限公司，本次新设合并中被合并方

	<p>包括公司原控股股东深圳市投资管理公司和深圳市建设投资控股公司。本次被合并方深建投持有深物业 323,796,324 股股份，深投管持有深物业 56,582,573 股股份，上述股份合计占深物业总股本的 63.82%。</p> <p>公司于 2018 年 10 月 19 日收到实际控股股东深投控通知，深投控已取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，至此，深投控股权过户工作已完成，公司控股股东变更为深投控。</p> <p>公司于本报告期内控股股东无变更。</p>
--	--

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	赵娟娟、周义兰

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05	-12.83%	2,965,117,025.04
归属于上市公司股东的净利润（元）	33,885,110.58	-1,114,764,922.17	103.04%	464,014,492.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,386,354.39	-1,328,523,983.50	99.07%	-172,360,115.90
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,086,069,661.63	-1,423,998,174.52	-46.49%	-264,092,984.33
基本每股收益（元/股）	0.0569	-1.8705	103.04%	0.7786
稀释每股收益（元/股）	0.0569	-1.8705	103.04%	0.7786
加权平均净资产收益率	1.00%	-28.00%	29.00%	10.26%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	15,428,127,953.74	15,293,205,498.30	0.88%	16,988,062,068.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,394,933,772.35	3,361,683,048.50	0.99%	4,661,810,328.75

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。
与主营业务无关的业务收入	90,983,184.75	63,518,310.93	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	90,983,184.75	63,518,310.93	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。
营业收入扣除后金额（元）	2,292,305,065.27	2,670,640,573.12	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	493,396,461.75	594,512,474.12	627,863,129.86	667,516,184.29
归属于上市公司股东的净利润	5,005,715.62	9,422,304.01	17,793,178.39	1,663,912.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	170,711.89	-25,583,691.29	14,667,807.67	-1,641,182.66
经营活动产生的现金流量净额	-271,334,001.08	164,146,485.82	-2,267,983,635.15	289,101,488.78

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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)	38,538,640.97	44,657,387.86	702,127,250.52	主要为投资性房地产处置收益
计入当期损益的政府补助 (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)	10,813,006.40	1,099,426.89	7,802,977.21	主要为收到的一次性政府补助
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	1,765,714.20			主要为货币基金公允价值变动
债务重组损益		-54,026.93		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,008,622.89	-7,288,158.92	-2,773,489.32	主要为没收定金
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-80,226.78	184,906,343.25	5,684,844.32	主要为调整增值税加计抵减
减: 所得税影响额	16,242,730.99	9,424,345.24	76,182,752.47	
少数股东权益影响额(税后)	2,531,561.72	137,565.58	284,222.25	
合计	46,271,464.97	213,759,061.33	636,374,608.01	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### (一) 主要业务概述

深物业集团成立于1982年，公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985年8月改名为深圳市物业发展总公司，1988年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司。1992年3月，公司股票(深物业A/B, 000011/200011)正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺前行。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新阶段，公司审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

#### 1. 产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日等品牌项目。基于现有房地产开发业务，公司将通过存量优化提升与增量开发建设并进，以下属公司皇城地产、荣耀地产、物合城更公司等作为开发主体和城市更新主体，依托公司上市平台加大资本运作力度，合理布局城市空间开发板块。报告期内，各在售项目根据市场形势适时调整促销策略，在全力以赴完成年度销售回款任务的同时，确保实现资金投入、建设节奏与市场去化的动态匹配。

#### 2. 物业管理服务

公司物管板块以国贸物业为平台，国贸物业作为国家首批物业管理一级资质企业，历经三十多年发展，已成为具备多元业务能力和科技实力的国内一流物业服务供应商，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，在管项目遍布全国，业务辐射华南、西南、华东、华北等全国各个地区以及越南中越合作区。现有业务已涵盖产业园区、文旅景区、政府机关、轨道交通、住宅、医院、学校、酒店等各种业态，正布局进入基层治理领域，协同政府营造安全、和谐、文明、有序的城市环境，基本形成多业态综合发展的良好格局。国贸物业下设20余家子公司，以总部各职能部门为平台，积极构建“市场、赋能、监管”三大中心，形成专业业态公司、专业公司、外地公司三大模块的业务中心、利润中心，以持续、有效实现“1+1>2”的协调发展新格局。

#### 3. 产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势，围绕“存量资产运营增值”和“轻资产运营输出”两大战略抓手，加强内外部战略合作，致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈，已初步具备各类资产从前期策划、项目清拆、建设施工管控、招商、运营、现场管控等全链条能力和经验，形成独特成熟的业务发展模式。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理，未来将逐步扩大租赁业务范围，提升物业租赁发展能力，在此基础上，逐步将产业生态运营重心转向科技园区，提供产业生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务，塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

#### 4. 其他业务

报告期内公司经营业务还包括餐饮业务、工程监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，国贸餐饮于1986年成立，1992年作为“南巡讲话”发表地闻名中外，开业至今累计接待过600多名中外政要、名人和无以计数的中外来宾，声誉远播海内外。工程监理业务由监理公司运营，其具备国家建设部房屋建筑工程甲级监理资质，前身是深物业工程管理部，直接参与了深圳国际贸易大厦的建设和管理工作，见证了创造“深圳速度”的全过程，长期以来以服务集团开发项目为主。

## （二）公司 2025 年经营情况

2025 年面对房地产行业深度重构的复杂环境和市场波动带来的多重挑战，公司始终坚守国企担当，在攻坚克难中筑牢发展根基，在转型升级中积累前进动能。地产板块顶住市场压力，重点项目有序推进，通过存量盘活与精准营销实现了现金流基本盘稳定；物业管理板块持续扩容，智慧化升级与增值服务拓展有序推进，在管面积成功突破 4800 万平方米，国贸物业的行业标杆效应进一步凸显；资产运营板块保持稳定收益，为集团提供了可靠的利润支撑。报告期内，集团总资产规模约 154.28 亿元，全年营业收入约 23.83 亿元，总体完成年度主要经济指标。

**一是产城空间开发板块承压奋进，稳妥推进房地产去化相关工作。**房地产业务全年实现营业收入 5.67 亿元，占总营收比重为 23.79%。在宏观经济波动及行业转型调整的双重挑战下，地产板块以“尽去化、促回款、稳效益”为目标，保持定力、积极施策，总体完成了年度销售任务。报告期内，光明御棠上府项目、澜湖时代项目、深扬数智城项目、滨海海湾项目各大房地产项目齐发，营销管理积极应对市场变化、审慎研判，密切监控各重点区域市场动态，抢抓市场时机销售去化。持续强化节点目标和资源保障协同，集团设计、招采、工程等各业务线条坚持市场化的管理理念，高度协同联动，加强精细化管控应对市场变化，全盘统筹牵引项目建设，提前谋划开展了项目方案设计、招标采购、目标成本确定、现场施工等系列工作，实现各在建项目高效有序开发，房地产项目开发全过程的精细化管控体系已趋于成熟。

**二是物业管理板块锐意改革，持续加强市场拓展力度。**物业管理业务全年实现营业收入 16.37 亿元，占总营收比重为 68.70%，较 2024 年比重有所上升。物管板块紧扣高质量发展策略，实现经营规模、经济效益与品牌价值的多点突破。在管面积突破 4800 万平方米，成功开拓了“物业城市”新赛道与西北市场新版图，首次进军国际化高端创新教育服务与高铁交通枢纽领域，在管业态持续丰富升级。积极探索增值服务新动能，紧扣“基础服务+多种经营”核心战略，多种经营收入稳步增长。深入推进专业化布局，激发内部协同势能，聚焦水电、电梯等核心业务实行“战略统筹+独立运营”模式，完成内部业务整合，业务融合成效显著。加大应收账款清收力度，综合回款率持续改善。在深圳市经济特区建立 45 周年之际，公司入选“品牌发展典型案例”，获颁“卓越品牌”证书；参与编制深圳市住宅小区党建与物业服务融合团体标准，并先后获得“2025 年度服务力产业园标杆项目”、“粤港澳大湾区物业服务力百强企业”及“产业园区物业服务力 TOP10”等多项荣誉，品牌价值和美誉度不断提升。

**三是产业生态运营板块深耕细作，持续夯实资产管理业务基础。**资产运营业务全年实现营业收入 1.79 亿元，占总营收比重为 7.52%。近年来，公司多措并举加快转型升级，聚焦存量升级、增量突破与平台构建，全力打造首个自主运营的商业品牌。报告期内，采用轻资产管理及包租模式运营国贸商场，建设工程上攻克多项技术难题，在开创集团自主商业品牌、探索市场化商业运营的征程上不断前行。产业运营板块通过建立“小总部+项目部”的平台管控架构，编制轻资产委托管理业务实施方案，初步构建起项目全周期商业运作模型。产业招商方面，质效并重，不断提升项目差异化竞争力，积极推动项目招商工作等。

## （三）公司 2025 年安全生产情况

2025 年，深物业集团坚守安全生产红线底线，统筹发展与安全，积极贯彻落实各级政府部门有关安全生产工作的部署和要求，全面压实企业主体责任，严格执行安全生产“三管三必须”与“一岗双责”。集团全年安全生产形势平稳可控，全年未发生重大安全生产责任事故，为集团高质量发展创造了安全稳定的良好环境。

### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无								

### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
惠阳淡水土地	1.77	4.25	4.25
海口红旗镇土地	15.80	-	-
总计	17.57	4.25	4.25

### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
东莞	滨海港湾花园	虎门镇	住宅	100%	2022年3月22日	在建	86.48%	51,687	113,713	0	0	321,759	278,270
深圳	御棠上府	光明区	住宅	100%	2022年3月1日	竣工	84.69%	14,901	81,960	0	125,424.67	265,868	225,166
深圳	澜湖时代	龙华区	住宅、产业、商业、公寓	69%	2020年10月15日	在建	75.42%	68,298	433,640	0	0	840,000	633,563
扬州	深扬数智城	平山乡	住宅、产业、办公	67%	2023年3月6日	在建	43.71%	231,612	370,258	0	0	377,479	165,010
深圳	深物业国贸商场改造项目	罗湖区	商业	100%	2025年2月25日	在建	86%	11,717.27	26,225	0	0	17,880	7,960

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳市	澜湖时代	龙华区	住宅 (含保障房)、产业、宿舍、商业	69.00%	433,640	304,884.3	15,432.38	4,153.38	13,404	0	0	0
深圳市	金领假日公寓	福田区	住宅、单身公寓、商业	100.00%	133,800.6	127,232.97	127,232.97	922.67	2,744.95	127,232.97	1,699.24	7,840.76
深圳市	御棠上府	光明区	住宅 (含人才住房)、商业、社区菜市场	100.00%	89,098.19	78,355.93	43,829.87	13,523.42	39,545.61	42,030.77	12,780.65	37,229.34
深圳市	廊桥花园	福田区	住宅、商业	100.00%	68,203.04	55,856.05	55,005.14	1,907	9,251	55,856.87	1,907.3	8,811
深圳市	皇御苑一期	福田区	住宅、商业	100.00%	114,583.82	108,676.68	108,676.68	157	663	108,676.68	157.91	631.64
东莞	滨海	虎门	住宅	100.00%	113,7	11,34	4,756	4,756	9,809	0	0	0

市	港湾花园	镇	(含安居房)、车位	%	13.44	9	.87	.87	.97			
东莞市	松湖朗苑	大朗镇	住宅、商业、幼儿园、车位	100.00%	147,139.96	157,911.56	150,346.71	288	191.93	150,345.84	300	190.58
扬州市	深扬数智城	邗江区	住宅、办公、商业、车库、车位	67.00%	370,556.76	502,813.45	73,359.75	73,158.93	47,223.61	0	0	0
扬州市	湖畔御景	邗江区	住宅、商铺、公寓、车库、车位	100.00%	93,077.03	122,811.43	116,163.12	588.41	563.93	115,630.88	236.88	78.64

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m <sup>2</sup> )	累计已出租面积(m <sup>2</sup> )	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3967.05	3967.05	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1589.6	1042	66.00%
福民综合楼	深圳市	商业、公寓	100.00%	6490.99	6151.89	95.00%
文锦渡口岸大楼 A 座	深圳市	写字楼	75.00%	5913.3	5633.3	93.00%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	6635.08	6375.08	96.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	1414	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1652.7	1652.7	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	567.56	567.56	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	1483.88	1483.88	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417.15	1417.15	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	21434.61	20573.55	96.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3149.03	1458.77	46.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	12296.72	11897.5	97.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2095.87	2095.87	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1146.81	1146.81	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	7106.95	6778.1	86.00%
莲花北村 48 栋首层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000.34	1000.34	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1802.61	471.38	26.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2277.9	2233.05	98.00%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	47131.4	44292.2	94.00%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	74864.25	68178.8	91.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10396.64	10396.64	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9519.34	8577.34	90.00%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9093.07	5866.05	65.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471.36	7471.36	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4599.72	4599.72	100.00%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%
百货广场	深圳市	办公	33.00%	12751.15	12751.15	100.00%
南方证券大厦	深圳市	办公	33.00%	8809.8	8809.8	100.00%
免税单身公寓	深圳市	公寓	33.00%	3440.12	3440.12	100.00%
向富楼	深圳市	商业	33.00%	3109.4	3109.4	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本(万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	797,395.33	2.9%-3.5%	456,504.54	183,478.18	154,293.33	3,119.28
债券	55,000.00	2.3%			55,000.00	
非银行类贷款	39,920.00	4%-6%	40.00	39,880.00		
合计	892,315.33	3%-4%	456,544.54	223,358.18	209,293.33	3,119.28

发展战略和未来一年经营计划

2025 年度，面对国内外形势深刻复杂变化，党中央提出坚持稳中求进工作总基调，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，推动我国经济顶压前行、向新向优发展，“十四五”圆满收官，第二个百年奋斗目标新征程实现良好开局。党的二十届四中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出“推动房地产高质量发展”，长远看，我国房地产发展仍有较大潜力和空间。深物业集团将继续积极对接协同国资系统重大战略导向，紧紧抓住存量资产价值管理和产业生态运营服务核心环节，重点发展以产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资为主的四大业务，努力在房地产行业调整阶段抢占先机，注重提升产品品质和服务，坚持稳健经营，共谋持续发展，打造市场化运作的商置物业平台，以确定性工作扎实推动企业高质量发展。未来一年，集团将在抓好存量项目开发、销售的同时，持续跟进寻求增量资源，为“十五五”期间发展奠定基础。项目开发方面，稳妥推进澜湖时代项目及深扬数智城项目开发建设、国贸商场改造，打造品质标杆示范项目，持续提升开发能力，强化质量管控，深化精益管理，提升产品综合竞争力，积极打造“好房子”；销售去化方面，动态调整在售项目促销策略，实现资金投入、建设节奏与市场去化的动态匹配；土地储备方面，深挖存量资产价值，探索轻资产运作路径，加快构建房地产开发新模式，为公司可持续发展获得更多资源。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对 2026 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,136,395.96 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未解除担保的担保余额为 542,029,425.42 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额 (元)	投资金额占 比	占项目资金 峰值比例	累计收益 (元)	退出情 况	实际投资金额 与收益分配金 额的匹配性
观澜街道蚌岭片区城市更新项目 <sup>1</sup>	强制性跟投人员 (包含董事、高级 管理人员)	26,040,000 .00	65.81%	不适用	无	无	不适用
	自愿性跟投人员	13,530,000 .00	34.19%	不适用	无	无	不适用

注：1 此项目正在进行中，项目资金峰值、累计收益和退出情况尚不适用，详见公司于 2019 年 11 月 9 日在巨潮资讯网披露的相关公告。

## 二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

### （一）宏观经济形势及行业发展现状

2025 年，全球房地产市场表现分化，部分发达经济体房价保持韧性，而新兴市场普遍承压，国内资本市场流动与市场情绪仍受全球货币政策变化牵动。中国经济温和修复，房地产作为重要支柱仍具支撑作用，中央层面强化“稳预期、去库存、优供给”政策导向，通过收储存量房用于保障住房、优化公积金、降低首付与利率等组合措施系统托底市场。住房公积金制度改革全面深化，“好房子”建设纳入国家行动，推动安全、舒适、绿色、智慧住宅标准落地；“保交房”白名单机制持续扩容，保障项目融资与交付。同时，探索存量土地与房屋盘活路径，推动城市更新与危旧房改造，构建以“以人定房、以房定钱”为核心的新发展模式。政策组合拳从供需两端协同发力，标志着行业正加速告别高杠杆旧循环，迈向高质量、可持续发展新阶段。

### （二）行业政策环境

2025 年，全国房地产市场整体延续调整态势。二季度以来新房销售边际转弱，二手房市场持续“以价换量”，市场整体仍处于“止跌回稳”过程中。8 月，国务院会议重申要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，释放积极信号。10 月，《“十五五”规划建议》明确指出要“推动房地产高质量发展”，并提出清理住房消费不合理限制性措施。12 月，中央政治局会议指出“明年经济工作要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能”并强调“要坚持内需主导，建设强大国内市场”，为 2026 年宏观政策定调。

**需求端政策多维度协同发力激活市场。**核心城市全面取消限购、限售，非户籍居民购房门槛显著降低；个人住房贷款加权平均利率下降，首套房首付比例下调，存量房贷利率持续压降；“卖旧买新”换购住房个税退税政策延长至 2027 年，增值税对满 2 年住房免征、不足 2 年降至 3%；公积金政策围绕“支持多子女家庭、扩大异地使用、拓展提取范围”三大方向持续优化，推动公积金从“购房专属”向“全周期居住支持”转型；鼓励收购存量商品房转化为保障性住房，释放改善型需求。政策精准聚焦新市民、多子女家庭及换房群体，推动市场从“刚需主导”向“品质改善”转型，增强居民购房意愿与支付能力。

**供给端改革聚焦“控增量、去库存、优供给”，通过系统性政策重塑市场结构。**严控新开工与土地供应，2025 年全国房屋新开工面积同比下降，推动资源向核心城市优质项目集中。加速存量商品房盘活，央行设立保障性住房再贷款，支持地方政府收购存量房转化为保障性住房、人才房，强化市场化激励机制。推行“好房子”国家标准，15 个省份出台安全、舒适、绿色、智慧住宅规范，多地推出符合自身需求的优化阳台计容、绿色建材等细化标准。“保交房”白名单制度在 2025 年实现规模化扩容与机制优化。支持房企通过 REITs、定增等拓宽股权融资，稳定资金链，推动行业从高周转转向高品质、可持续模式转型。

### （三）区域市场格局

2025 年深圳房地产市场呈现“政策托底、需求分化、企业集中、结构优化”的核心格局，房地产政策持续宽松，重点围绕需求端和供给端发力，市场在调整中逐步修复，不同细分领域呈现显著差异。新房供应收缩、二手房主导市场，价格走势结构性分化显著，核心区优质住宅、商办项目韧性较强，非核心区去化压力较大；房企集中度提升，央国企与本地龙头主导市场；商业办公市场需等待产业需求进一步释放。2026 年政策有望继续优化，市场或在“稳需求、去库存、优供给”中实现动态平衡。

### （四）公司所面临的形势与任务

当前，宏观形势与行业格局正在发生深刻变革。中央城市工作会议明确了房地产发展新模式，“好房子”建设、城市更新等政策为我们提供了发展机遇；深圳“十五五”规划提出打造“五个中心”，为企业发展拓展了广阔空间；房地产行业已从“增量时代”进入“存量时代”与“质量时代”，市场逻辑从规模扩张转向价值创造，竞争焦点从资源争夺转向能力比拼。地产行业精细化转型、物管行业品质化升级、资产运营行业规模化发展，为公司发展开辟了新的转型空间。目前公司的第一要务是确保现金流安全、严防流动性风险，关键核心是存量去化与资金回笼，同时加速物管板块高

质量发展、纵深推进商管板块价值实现，探索主业一体化发展生态。坚持“稳中求进、提质增效”工作总基调，坚定“去库存、防风险、提质效、促转型”的工作思路，统筹兼顾高质量发展与高水平安全，以更高站位、更大格局、更实作为，推动年度各项任务目标全面完成、各项事业再启新篇。

**(五) 公司所处行业地位**

深物业集团与深圳改革开放相伴而生，深耕房地产和物业管理等领域四十余载，行业地位和品牌影响力持续提升，历年来荣获多项荣誉和奖项。报告期内获得“2025 年度服务力产业园标杆项目”“粤港澳大湾区物业服务力百强企业”及“产业园区物业服务力 TOP10”。在深圳市经济特区建立 45 周年之际，公司入选“品牌发展典型案例”，获颁“卓越品牌”证书，并参与编制深圳市住宅小区党建与物业服务融合团体标准。

**三、核心竞争力分析**

**品牌和文化沉淀优势：**深物业集团作为深圳市属国企，历经 40 年波澜壮阔、开拓进取的发展历程，逐步形成以房地产开发为主营产业，涉及城市更新、物业管理、资产运营、产业投资等多元化发展格局，承载着改革开放国贸精神的“深物业”品牌价值和综合实力得到市场的高度认可，公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长。“敢为人先、变革图强”这一企业文化与攻坚克难的“拓荒牛”精神的结合化作行动指南推动深物业集团从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越。

**全产业链优势：**多年来，深物业集团形成了项目获取、开发建设、招商销售、租赁管理和物业管理等全过程全产业链优势，特别是高端园区底层服务和物业品质服务方面已经形成明显细分优势，铸就了公司的核心竞争能力。

**产城融合优势：**公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，从最早的国贸大厦城市综合体、皇岗口岸片区开发到澜湖时代项目大型产城综合体项目开发运营，深物业集团产城综合体特色开发产品优势已经凸显，后续随着城市更新项目和产业勾地项目的落地推进，产城综合体优势将进一步巩固和增强。

**市场化优势：**公司始终坚持深化落实市场化运作机制，持续将公司体制机制改革推向纵深发展，目前已基本形成前端（资源获取）—中端（资源开发）—末端（价值变现）全过程全链条市场化运作机制，尤其是在全周期工程管理、全流程成本管控、全模块人力资源管理等方面高标准对接市场行情及行业标杆，尊重市场规律，健全经营机制，持续保持公司自身活力及发展效率，各项经营工作均有序开展并取得良好成效。

**四、主营业务分析**

**1、概述**

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

**2、收入与成本**

**(1) 营业收入构成**

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,383,288,250.02	100%	2,734,158,884.05	100%	-12.83%
<b>分行业</b>					
房地产	566,898,152.30	23.79%	1,003,780,119.17	36.71%	-43.52%
物业管理	1,637,200,390.78	68.69%	1,594,488,341.49	58.32%	2.68%
资产运营	179,189,706.94	7.52%	135,890,423.39	4.97%	31.86%
<b>分产品</b>					
房地产	566,898,152.30	23.79%	1,003,780,119.17	36.71%	-43.52%

物业管理	1,637,200,390.78	68.69%	1,594,488,341.49	58.32%	2.68%
资产运营	179,189,706.94	7.52%	135,890,423.39	4.97%	31.86%
分地区					
深圳	1,969,016,251.92	82.62%	2,316,973,557.44	84.74%	-15.02%
其他	414,271,998.10	17.38%	417,185,326.61	15.26%	-0.70%
分销售模式					

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	566,898,152.30	352,384,575.15	37.84%	-43.52%	-58.23%	21.88%
物业管理	1,637,200,390.78	1,302,960,305.27	20.42%	2.68%	-1.34%	3.24%
分产品						
房地产	566,898,152.30	352,384,575.15	37.84%	-43.52%	-58.23%	21.88%
物业管理	1,637,200,390.78	1,302,960,305.27	20.42%	2.68%	-1.34%	3.24%
分地区						
分销售模式						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		352,384,575.15	20.29%	843,578,721.75	37.49%	-17.21%
物业管理		1,302,960,305.27	75.00%	1,320,671,101.86	58.70%	16.31%
资产运营		81,813,841.32	4.71%	85,764,264.72	3.81%	0.90%

说明

无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见本报告第八节财务报告九、合并范围的变更

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	277,068,294.12
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.63%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.20%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	瘦西湖(扬州)商旅产业发展集团有限公司	91,743,119.28	3.85%
2	深圳湾科技发展有限公司	76,239,227.65	3.20%
3	江苏邗建集团有限公司	43,119,266.05	1.81%
4	脸萌技术(深圳)有限公司	36,823,824.00	1.55%
5	罗有雄	29,142,857.14	1.22%
合计	--	277,068,294.12	11.63%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

深圳湾科技发展有限公司是公司控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司，除此之外，其余四名客户与公司不存在关联关系。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	397,351,492.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	43.20%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	7.07%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	江苏邗建集团有限公司	247,027,237.89	26.86%
2	深圳湾科技发展有限公司	65,019,674.57	7.07%
3	深圳市建侨建工集团有限公司	36,723,856.80	3.99%
4	深圳市蛇口保安服务有限公司	25,480,426.00	2.77%
5	深圳市花梨园林绿化有限公司	23,100,296.78	2.51%
合计	--	397,351,492.04	43.20%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

深圳湾科技发展有限公司是公司控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司，除此之外，其余四名供应商与公司不存在关联关系。

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	64,517,135.81	43,995,985.41	46.64%	本期支付的销售代理费用增加
管理费用	237,736,204.21	284,433,101.74	-16.42%	
财务费用	113,732,502.36	41,043,648.75	177.10%	本期利息费用增加
研发费用	4,842,422.28	5,351,808.44	-9.52%	

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
边缘智能分析系统	利用物联网技术，对设施设备管控全覆盖，实现信息资源共享与管理，预警并快速响应，提高工效，减员增效。	已交付	提供工业设备智控与能效优化服务：支持 5000+点位接入及 MQTT/HTTP/Websocket/OPC 等协议解析，实现数据采集、协议转换与边缘计算；内置故障诊断模块，采用 LSTM 算法实时预测设备异常；集成制冷站房优化策略，实现水系统变压差控制、冷机 AI 调度及冷却水变温调节；云端部署可视化驾驶舱，支持实时数据刷新及能耗多维度分析；结合 BYOS 云平台动态下发控制策略，降低能耗，提升运维效率。	增加新的适配场景，促进原有产品的市场纵深发展和护城河。
无人值守机房	通过对机房基础设施的感知、智能诊断和自动化控制，实现机房的无人化、智能化运维，降本增效，保障关键业务。	已交付	开发一个统一的、平台化的物联网集成系统。该系统旨在打破在建筑各类设备机房中的各业务子系统壁垒，通过标准协议接入各类机房设施（动环、安防、消防、IT 设备等），并利用 AI 算法对海量运维数据进行智能分析，实现从“被动响应”到“主动预测”、“无人值守”到“智能运维”的转变。	增加新的适配场景，促进原有产品的市场拓展范围。
建筑孪生地图	打造一个能够承载物联网数据、支持三维空间模型渲染交互、提供丰富可视化能力的专用引擎。	已交付	软件是一款建筑楼宇数字孪生地图引擎，核心功能包括：通过组态管理平台进行三维空间模型构建与维护；利用监测视图实现物联网设备、监测点位与模型构件的可视化关联绑定；最终通过 KBI 看板平台集成展示，将实时数据驱动至三维场景，实现设备状态监控、告警可视化及二维图表联动，构建沉浸式、交互式的数字孪生监控与管理体验。	增加产品优势和市场竞争能力
冷站调优系统	通过人工智能算法，实现冷站系统全局自动化节能优化，大幅降低能耗与运营成本	已交付	高效冷站 AI 智控平台旨在通过先进的人工智能与自动化控制技术，对冷站设备进行实时监控和优化控制，从而实现节能、舒适	增加新的市场机会点

	本, 实现智慧运维与安全保障。		与高效运行。平台利用机器学习算法, 根据环境变化、建筑特点和冷负荷需求, 动态调节温度设定点, 确保冷站在保证舒适度的前提下最大化能效。其核心功能包括站内寻优控制、建筑寻优控制、冷站运行监测及综合能效分析。	
学校智慧后勤系统	解决传统后勤管理的“信息孤岛、服务滞后、决策盲区”问题, 并通过 AIoT 技术实现“全场景覆盖、全资产可控、全流程优化”的数字化管理升级。	进行中	1. 业务目标: 实现后勤服务响应效率提升、提高设备故障预测准确率、降低综合能耗; 2. 技术目标: 构建“AI+IoT+数字孪生”三位一体平台, 支持多行业多场景快速适配。	开辟“平台+增值服务”新盈利模式, 通过标杆项目切入智慧后勤市场。持续输出行业标准解决方案, 带动后续订单增长。
管理型智慧运营系统	计划在 2 年内让 E-IOC 项目产品成为行业一线产品, 打造标杆用户, 以产品专业性和服务口碑在行业内站稳脚跟持续发展。	进行中	本系统作为企业行政管理的统一的智慧运营中心, 以数字中台为基础层, 构建数据采集及业务自运行能力; 以专业管理为服务层, 打造行政运营管控平台 (E-IOC)。系统主要面向企业行政与后勤的相关管理层、员工、以及 IT 管理员, 从“实用、简洁、高效”的角度出发, 并视项目的实际情况, 考虑智能化和智慧化的场景设计, 从而最终实现打造智慧企业行政管理运营中心的目标。	增加产品优势和市场竞争能力

## 公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量 (人)	33	41	-19.51%
研发人员数量占比	0.38%	0.46%	-0.08%
研发人员学历结构			
本科	26	31	-16.13%
硕士	1	1	0.00%
大专	6	9	-33.33%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	18	24	-25.00%
30~40 岁	12	14	-14.29%
40 岁以上	3	3	0.00%

## 公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额 (元)	4,842,422.28	5,351,808.44	-9.52%
研发投入占营业收入比例	0.20%	0.20%	0.00%
研发投入资本化的金额 (元)	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

## 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

## 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,342,118,873.00	3,047,561,766.41	9.67%
经营活动现金流出小计	5,428,188,534.63	4,471,559,940.93	21.39%
经营活动产生的现金流量净额	-2,086,069,661.63	-1,423,998,174.52	-46.49%
投资活动现金流入小计	122,623,795.75	55,996,880.52	118.98%
投资活动现金流出小计	414,566,828.88	67,756,411.99	511.85%
投资活动产生的现金流量净额	-291,943,033.13	-11,759,531.47	-2,382.61%
筹资活动现金流入小计	5,078,494,859.21	1,239,948,405.21	309.57%
筹资活动现金流出小计	2,267,135,843.40	927,580,751.94	144.41%
筹资活动产生的现金流量净额	2,811,359,015.81	312,367,653.27	800.02%
现金及现金等价物净增加额	431,245,500.68	-1,122,339,250.82	-138.42%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- ①经营活动现金流出同比增加，主要原因是：报告期支付土地增值税增加所致。
- ②投资活动现金流入同比增加，主要原因是：报告期定期存款到期所致。
- ③投资活动现金流出同比增加，主要原因是：报告期购买货币基金所致。
- ④筹资活动现金流入同比增加，主要原因是：报告期新增银行借款增加所致。
- ⑤筹资活动现金流出同比增加，主要原因是：报告期偿还银行借款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期公司经营活动产生的现金流量净额-2,086,069,661.63,与报告期净利润4,693,347.66元存在较大差异，主要原因是：报告期支付之前年度已计提的税金。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	930,705.77	0.76%	主要是合营企业投资收益	否
公允价值变动损益	1,765,714.20	1.45%	主要是投资货币基金产生的公允价值变动	否
资产减值	-5,007,842.82	-4.11%	主要是计提商誉减值准备	否
营业外收入	15,699,075.70	12.90%	主要是没收定金及保证金	否
营业外支出	1,690,452.81	1.39%	主要是支付滞纳金及违约金	否
信用减值损失	-7,297,655.34	-6.00%	主要是计提坏账准备	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	2,124,343,056.19	13.77%	1,678,116,644.12	10.97%	2.80%	销售回款增加及新增借款增加
应收账款	417,784,270.44	2.71%	476,014,729.60	3.11%	-0.40%	房地产销售回款增加
合同资产	580,850.15	0.00%	468,765.62	0.00%	0.00%	
存货	11,103,909,470.05	71.97%	10,685,045,153.41	69.87%	2.10%	开发成本增加
投资性房地产	398,400,543.06	2.58%	374,035,893.07	2.45%	0.13%	投资性房地产装修增加
长期股权投资	269,002,577.39	1.74%	268,187,805.52	1.75%	-0.01%	对合营企业的投资收益增加
固定资产	41,751,582.46	0.27%	52,712,396.64	0.34%	-0.07%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	22,450,067.81	0.15%	16,967,620.03	0.11%	0.04%	租赁资产增加
短期借款	449,458,211.11	2.91%	190,165,458.33	1.24%	1.67%	银行借款增加
合同负债	711,605,295.76	4.61%	336,164,629.72	2.20%	2.41%	预售房款增加
长期借款	3,681,594,912.20	23.86%	4,755,314,631.26	31.09%	-7.23%	银行借款增加
租赁负债	10,602,827.46	0.07%	11,089,072.57	0.07%	0.00%	重分类至一年内到期的租赁负债增加
交易性金融资产	301,765,714.20	1.96%	0.00	0.00%	1.96%	购买货币基金增加
持有待售资产	0.00	0.00%	170,154.05	0.00%	0.00%	持有待售非流动资产减少
其他流动资产	210,498,041.00	1.36%	181,721,113.82	1.19%	0.17%	待抵扣进项税增加
无形资产	2,155,206.62	0.01%	471,565.39	0.00%	0.01%	无形资产增加
商誉	4,441,864.30	0.03%	9,446,847.38	0.06%	-0.03%	计提商誉减值准备
长期待摊费用	15,046,783.07	0.10%	22,110,090.13	0.14%	-0.04%	
递延所得税资产	212,669,324.77	1.38%	1,232,152,522.89	8.06%	-6.68%	已预提待抵扣的土地增值税减少
其他非流动资产	25,657,943.53	0.17%	13,875,501.61	0.09%	0.08%	预付非流动资产购置款增加
应付账款	875,642,952.68	5.68%	1,043,092,277.27	6.82%	-1.14%	应支付工程款减少
应交税费	78,010,841.03	0.51%	3,224,280,429.52	21.08%	-20.57%	支付之前年度已计提的税金增加
一年内到期的非流动负债	3,865,235,312.29	25.05%	506,702,676.30	3.31%	21.74%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	58,886,145.36	0.38%	23,186,263.57	0.15%	0.23%	待转销项税额增加
应付债券	548,236,650.58	3.55%	0.00	0.00%	3.55%	发行公司债
递延所得税负债	5,972,301.83	0.04%	4,100,164.35	0.03%	0.01%	使用权资产增加
其他综合收益	-3,587,793.95	-0.02%	-2,200,355.67	-0.01%	-0.01%	其他权益工具投资公允价值变动及外币报表折算差额

境外资产占比较高

□适用 ☑不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	586,231.82		-4,277.54				-14,636.58	567,317.70
上述合计	586,231.82		-4,277.54				-14,636.58	567,317.70
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他变动系汇率变化影响。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	账面余额	账面价值	受限原因
货币资金	82,297,671.21	82,297,671.21	[注 1]-[注 8]
澜湖时代项目地块土地使用权	424,356,240.00	424,356,240.00	[注 9]
扬州深扬数智城项目 B、D 地块土地使用权及 D 地块在建工程	987,723,102.87	905,257,200.61	[注 10]
存货-开发产品	4,839,083.09	4,839,083.09	[注 11]
固定资产	3,483,700.15	3,483,700.15	
投资性房地产	180,144,668.70	180,144,668.70	
合计	1,682,844,466.02	1,600,378,563.76	

[注 1]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 2,950,000.00 元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司的银行保函保证金。

[注 2]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 3,000,000.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

[注 3]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 138,064.00 元子公司深圳市设施之家科技有限公司履约保证金。

[注 4]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,136,395.96 元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金。

[注 5]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 500,000.00 元系子公司深圳市金海联物业管理有限公司因诉讼案件被冻结资金。

[注 6]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 162,969.00 元系子公司深圳市国贸科技园服务有限公司因诉讼案件被冻结资金。

[注 7]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 74,359,856.86 元系期末购买的定期存款及其利息。

[注 8]：期末使用权受到限制的货币资金中，存在 50,385.39 元系子公司深圳市佳源物业管理有限公司托收业务保证金。

[注 9]：公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的澜湖时代项目地块土地使用权进行抵押。

[注 10]：公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程进行抵押。

[注 11]：公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的自有商业物业进行抵押。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份A、金田股份B	3,565,856.06	公允价值计量	586,231.82	0.00	-4,277.54	0.00	0.00	-14,636.58	567,317.70	其他权益工具投资	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	586,231.82	0.00	-4,277.54	0.00	0.00	-14,636.58	567,317.70	--	--

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	30,000,000.00	498,957,880.54	176,961,749.22	192,765,434.75	45,881,210.19	41,742,681.66
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	物业管理服务	20,000,000.00	4,380,461,779.63	545,017,059.17	1,646,905,032.62	128,298,542.88	85,894,324.48

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局和趋势

参见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“二、报告期内公司所处的行业情况”。

(二) 公司发展战略

随着传统房地产市场发展总体呈下行趋势，以传统地产为主业的深物业公司面临严峻的行业形势。在此背景下，公司提出“1个愿景+2大板块+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路。围绕“产城空间资产经营”和“空间数字生态运营”两大核心模式精准发力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资为主的四大业务，快速布局和嫁接高端咨询服务、定制管家服务、智能运营平台、数据挖掘利用、商业生态圈整合等五大增值服务，以科技创新为第一驱动力，充分发挥资金资本的撬动作用，建设门户型智能管控服务平台，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，构建智能社会基点功能，打造中国领先的产城空间智慧运营商。未来公司将立足发展现状，把握发展步骤节奏，按照“强本固基、边缘突破、专注引领”三步走的实施路径，在发展中谋求转型升级机遇，在转型中推动增量发展，构建公司独特发展新优势，开创公司创新发展新格局。

(三) 2026 年经营计划

2026 年是“十五五”规划的开局之年，集团总体工作思路是：坚持“稳中求进、提质增效”总基调，锚定“轻重平衡”转型目标，以现金流安全为第一要务，以销售去化与资金回笼为关键核心，以“深耕主业、数智赋能、强基固本”为年度战略主题，统筹高质量发展和高水平安全，推动三大核心业务协同提质，全面激活企业发展内生动力，实现企业高质量、可持续发展。重点抓好以下四个方面工作：

一是深度融入发展大局，稳固经营发展底盘。公司将紧扣城市发展战略布局，集中资源深耕核心市场，在科创空间打造、产业园区运营等领域主动作为。坚持战略引领，高质量编制“十五五”战略规划，推动公司发展与城市升级、产

业进步同频共振。始终将现金流安全作为战略落地的首要底线，优化融资结构，强化资金精细运作与预算刚性管控，层层压实经营责任，守住企业发展的资金生命线。

二是优化主业板块协同，提升核心运营效能。坚持业务向主责主业集中、向优势领域集聚，构建地产、物管、商置一体化发展生态。地产板块聚焦“去化回款、盘活存量、创新模式”，动态调整销售策略，深挖存量资产价值，探索轻资产运作路径，加快构建房地产开发新模式；物管板块以提质升级、规模突破为目标，确保在管面积稳步突破的同时积极拓展高端业态与增值服务，构建综合性专业配套服务平台；商业运营板块紧扣商管平台定位，全力保障重点项目如期开业，打造轻资产输出样板，推动存量资产管理向“主动经营”转型，全面提升资产运营效益。

三是夯实核心底层能力，全面提升公司治理水平。以组织、人才、科技为抓手，持续优化组织架构，深化选人用人与薪酬绩效改革，激活组织内生动力。加速数字化转型，构建统一的数据标准与中台，深化 AI 技术在多场景的应用，充分发挥数据驱动的决策支持作用，推进标准化建设。提升总部运营与资产管理效能，完善资产“投、融、管、退”全流程体系，打造专业化资产管理团队，实现资产价值最大化。加强企业交流合作，引入先进管理经验与国际服务标准，推动整体服务能级迈上新台阶。

四是筑牢安全发展根基，擦亮上市公司品牌价值。将合规风控、安全维稳、品牌建设等融入企业发展各环节，恪守国资监管与上市公司运作要求，严控法律、合规、廉洁等各类风险。坚守安全底线，严格落实安全生产“三管三必须”与“一岗双责”，常态化开展隐患排查治理，确保企业经营大局安全稳定。厚植企业文化底蕴，传承“敢为人先、变革图强”的企业精神，践行“同心、同创、同享”的核心价值观，推动全员形成干事创业的强大合力。

#### （四）可能面临的风险

##### 1. 市场风险

房地产市场在“房住不炒”等政策导向下，需求端仍处于下行通道，地产行业发展空间不断被压缩，行业利润大幅降低，从以往土地红利转变为向管理要红利的时代，尤其是对成本设计、工程等业务能力提出了前所未有的挑战，城市更新项目推进条件复杂、阻力重重，公司的经营发展面临机遇与挑战。面对严峻形势，公司深入研究宏观经济走势和政策动向带来的机遇和挑战，积极寻求战略突围方向，坚持稳健经营，多渠道筹措资金，着力提升管理水平，抓住土地市场机会，立足深圳，以粤港澳大湾区及周边地区为扩张区域，着力提升可持续发展能力。

##### 2. 土地储备风险

公司土地储备总量相对有限，可持续发展能力仍存在一定短板，对未来业务规模与经营稳定性构成潜在影响。当前房地产行业深度调整，行业格局持续优化，市场竞争日趋激烈；叠加核心城市土地供应趋紧、行业投资约束增强、增量市场空间收窄等多重因素，优质土地资源及项目获取难度进一步加大，项目拓展面临一定不确定性。公司将坚持稳健经营、审慎投资、风险可控的总体原则，合理把握投资节奏，优化投资决策机制，严控投资风险。聚焦核心区域与优势赛道，优先通过市场化竞争、合作开发、城市更新及存量资源盘活等方式稳妥补充优质项目资源，推动项目合规落地与高效转化，持续提升土储质量与发展韧性。

##### 3. 融资风险

近年来，公司积极增加土地储备，加速业务发展，在此过程中需投入大量的资金用于土地获取和项目开发。公司项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。公司目前财务状况稳健、资信状况良好，未来将进一步严控财务风险，积极探索多种融资途径，为项目开发建设筹措资金。

上述经营计划、经营目标并不代表上市公司对 2026 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引

2025年01月06日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问同业竞争相关情况	不适用
2025年01月21日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩情况和董事会换届情况	不适用
2025年01月21日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩情况	不适用
2025年01月23日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司投资计划	不适用
2025年02月06日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司城市空气污染问题措施及看法	不适用
2025年02月16日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司物业管理和租赁运营2022-2024年经营情况	不适用
2025年02月27日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司光明项目销售情况	不适用
2025年02月27日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司投资性房地产、固定资产相关情况	不适用
2025年02月27日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司历史存量房产处置相关情况	不适用
2025年03月07日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司资产出租明细	不适用
2025年03月21日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东人数及经营计划	不适用
2025年03月27日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司B股市值管理情况	不适用
2025年03月30日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司运营情况	不适用
2025年04月01日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2025年04月16日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司一季度业绩预告相关情况	不适用
2025年04月21日	网络平台	网络平台线上交流	其他	通过路演平台参与公司2024年度业绩说明会的投资者	公司经营情况、财务状况、分红情况、发展规划	详见公司于2025年4月21日在巨潮资讯网披露的《2025年4月21日投资者关系活动记录表》
2025年05月15日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问在管物业面积	不适用
2025年06月10日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司2024年经营情况	不适用
2025年07月14日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司半年度业绩情况及领导班子选任情况	不适用
2025年07月17日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司项目建设、销售情况及董事会换届情况	不适用
2025年07月23日	公司	实地调研	个人	自称私募	询问公司资金状况、行业现状	不适用
2025年07月25日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司发行债券情况	不适用
2025年07月29日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司物业公司相关经营情况	不适用
2025年08月06日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司董事会换届进展及发债进展	不适用
2025年08月11日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价上涨原因	不适用
2025年08月14日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营情况	不适用
2025年08月28日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营计划及半年业绩情况	不适用
2025年08月29日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司诉讼及经营情况	不适用
2025年09月01日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股价及经营计划	不适用
2025年09月04日	公司	电话沟通	个人	个人	询问东方资产持股数变动情况	不适用
2025年09月04日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司人员变动公告情况	不适用
2025年09月05日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司AB股股东户数	不适用
2025年09月08日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司重大仲裁公告发布时间及进展	不适用
2025年09月08日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营计划及半年报相关情况	不适用
2025年09月22日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股票及股东相关情况	不适用

2025年09月22日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年09月30日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年10月01日	公司	实地调研	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年10月10日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司是否会发布三季度业绩预告	不适用
2025年10月10日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司董事会换届进展及股东人数	不适用
2025年10月10日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东会安排及三季度业绩预告相关情况	不适用
2025年10月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司仲裁相关情况	不适用
2025年10月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司重大仲裁赔偿进展	不适用
2025年10月14日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	请问公司人员变动情况	不适用
2025年10月15日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司重大仲裁赔偿进展、股东人数及B股相关情况	不适用
2025年10月16日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司资产相关情况	不适用
2025年10月17日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营计划相关情况	不适用
2025年10月21日	公司	电话沟通	个人	个人	询问A股最新股东人数	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问董事及经营计划相关情况	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营计划相关情况	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问董事及经营计划相关情况	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营计划相关情况	不适用
2025年10月21日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营计划相关情况	不适用
2025年10月30日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司三季度应交税费相关情况	不适用
2025年10月31日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年11月03日	公司	电话沟通	个人	个人	询问A股最新股东人数及仲裁相关情况	不适用
2025年11月07日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营计划相关情况	不适用
2025年11月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年11月20日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年11月24日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司股东人数	不适用
2025年11月24日	公司	电话沟通	个人	个人	询问国贸春天开业时间及公司仲裁相关情况	不适用
2025年11月26日	公司	电话沟通	个人	个人	询问东方资产股权划转进展、公司资产情况及经营计划	不适用
2025年11月27日	公司	电话沟通	个人	个人	询问同业竞争解决进展及国贸商场改造进展	不适用
2025年11月27日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营计划	不适用
2025年11月28日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营情况及同业竞争进展	不适用
2025年11月29日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年12月01日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司相关业务情况	不适用
2025年12月04日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营情况	不适用
2025年12月05日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司相关业务情况	不适用
2025年12月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年12月16日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司经营计划	不适用
2025年12月16日	公司	电话沟通	个人	个人	询问公司仲裁赔偿进展	不适用
2025年12月19日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用
2025年12月29日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司经营情况	不适用
2025年12月31日	公司	网络平台线上交流	个人	个人	询问公司最新股东人数	不适用

### 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

#### 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东会、董事会均能严格按照相关规章制度规范召开，各位董事、高级管理人员均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

公司部门机构设置遵循科学、精简、高效的原则，目前设党群办公室、董事会办公室、综合办公室（流程与信息化中心、信访办）、纪检监察室（审计部）、人力资源部（培训中心）、财务管理部（结算中心）、投资发展部、经营管理部、设计管理部（技术中心）、成本合约部、工程管理部（安委会办公室）、产业运营办公室，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常高效运转。

公司一贯重视规范内幕信息管理工作，制定完善了包括《信息披露事务管理规定》、《审计、风险与合规管理委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《投资者关系管理制度》等一系列内控制度，确保公司信息披露真实、准确、完整。报告期内，公司严格按照证券监管要求开展信息披露、法人治理会议组织等工作，信息披露及时、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。业务方面，公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力；人员方面，公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同，公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方；资产方面，公司资产完整、独立、产权关系明确，不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东；机构方面，公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明、科学合理的内部控制体系；财务方面，本公司财务独立，有独立的财务部门、财务核算体系、财务管理制度和独立的财务账户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司董事会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	根据深圳市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市	为避免同业竞争，深投控作出承诺：1.关于深圳城建的同业竞争解决方案：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于	深投控自做出相关承诺以来，一直积极致力于履行承诺。在承诺期内，深投控未

				<p>国资委决定以新设合并的方式成立深投控，合并深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及深圳市商贸投资控股公司。由此，深投控依法承继深圳市建设投资控股公司以及深圳市投资管理公司持有的上市公司深物业 63.82% 的股权。2018 年 10 月 19 日，深投控取得关于深物业股权的《证券过户登记确认书》，完成深物业股权过户。深投控下属全资子公司深圳市城市建设开发(集团)有限公司(以下简称“深圳城建”)、深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深深房”)以及深物业均存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形，属于同一行业，存在同业竞争的情形。</p>	<p>深圳城建现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规允许的范围内，自深物业股权过户至深投控名下之日起 12 个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在深物业股权过户至深投控名下之日起 3 年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题：</p> <p>(1) 深圳城建与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；(2) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；(3) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；(4) 其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及深投控控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”)从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，深投控作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。</p> <p>2. 深深房同业竞争解决方案：深深房自 2016 年 9 月 14 日因筹划重大资产重组停牌。根据深深房 2016 年 11 月 26 日公布的中信证券股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司各自出具的《关于深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司重大资产重组事项延期复牌的核查意见》，重组方案为深深房拟以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司 100% 股权(以下简称“深深房重组”)，深深房重组完成后，广州市凯隆置业有限公司将成为深深房的控股股东。若深深房重组顺利完成，深投控将失去深深房控制权，届时深深房与深物业间同业竞争问题将得到解决。若深深房本次重组因故终止，对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务，深投控将在法律法规</p>	<p>以深物业控股股东的地位谋求不正当利益，损害深物业及其股东的权益。在承诺期内，深投控积极梳理深圳城建的相关资产和业务，并致力于尽快制订解决与深物业同业竞争实际操作可行的方案，深投控也积极推进深深房的重组事项。但考虑到客观情况，深投控尚未能实现原避免同业竞争的承诺。深投控已于 2024 年 9 月 26 日重新做出了《关于变更避免同业竞争承诺的函》，该承诺变更事项已经公司在 2024 年 10 月 18 日召开的 2024 年第二次临时股东大会批准。详见公司于 2024 年 10 月 19 日在巨潮资讯网披露的《2024 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2024-47 号)。</p>
--	--	--	--	---	---	---

													允许的范围内，自深深房本次重组终止并公告复牌之日起 12 个月内根据复牌当时的实际情况启动一种合理的同业竞争解决方案并及时履行公告义务，同时在深深房重组终止并公告复牌之日起 3 年内实施完毕该方案并解决深物业与深深房存在的同业竞争问题。3. 其他避免同业竞争的承诺：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，深投控其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。深投控承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺，深投控将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### 四、董事和高级管理人员情况

##### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
唐小平	男	55	党委书记、董事长	现任	2025年11月07日	2028年11月06日						
蔡丽莉	女	53	董事、党委副书记、总经理	现任	2025年11月07日	2028年11月06日						
张志民	男	48	董事、党委副书记、工会主席	现任	2022年06月29日	2028年11月06日						
刘强	男	42	董事、财务总监	现任	2025年11月07日	2028年11月06日						
邓映萍	女	52	董事	现任	2025年11月07日	2028年11月06日						
王航军	男	59	董事	现任	2025年11月07日	2028年11月06日						
李东辉	男	53	独立董事	现任	2021年09月27日	2027年09月26日						

胡彩梅	女	43	独立董事	现任	2021年 09月27 日	2027年 09月26 日						
宋少华	男	62	独立董事	现任	2024年 10月18 日	2028年 11月06 日						
蔡丽莉	女	53	党委委员、 副总经理	任免	2018年 06月15 日	2024年 09月26 日						
刘声向	男	54	党委书记、 董事长	离任	2018年 06月15 日	2024年 09月26 日						
王航军	男	59	董事、党委 副书记、总 经理	任免	2018年 06月15 日	2024年 09月26 日						
沈雪英	女	56	董事、财务 总监	离任	2018年 06月15 日	2024年 09月26 日						
王戈	男	54	董事	离任	2018年 06月15 日	2024年 09月26 日						
谢畅	男	53	董事	离任	2020年 04月07 日	2024年 09月26 日						
张戈坚	男	50	党委委员、 副总经理、 董事会秘书	现任	2018年 06月15 日	2028年 11月06 日						
倪卉川	女	52	党委委员、 副总经理	现任	2024年 10月30 日	2028年 11月06 日						
李鹏	男	49	党委委员、 副总经理	离任	2018年 06月15 日	2028年 11月06 日						
陈鸿基	男	57	党委委员、 副总经理	离任	2020年 12月28 日	2024年 09月26 日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

沈雪英女士因达到法定退休年龄，根据《公司法》《公司章程》等有关规定，申请辞去公司第十届董事会董事、财务总监及董事会相关专门委员会的职务（详见公司公告 2025-07 号）。

刘声向先生因任期届满和个人原因申请辞去公司第十届董事会董事长、董事及董事会相关专门委员会的职务（详见公司公告 2025-08 号）。

王戈先生、谢畅先生因董事会换届，不再担任公司董事职务（详见公司公告 2025-52 号）。

李鹏先生因工作调动，申请辞去公司副总经理及在公司兼任的其他职务（详见公司公告 2026-01 号）。

陈鸿基先生因个人原因，申请辞去公司副总经理职务（详见公司公告 2025-31 号）。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
沈雪英	董事、财务总监	离任	2025年01月23日	退休
刘声向	党委书记、董事长	离任	2025年01月23日	个人原因
王戈	董事	任期满离任	2025年11月07日	换届

谢 畅	董事	任期满离任	2025 年 11 月 07 日	换届
李 鹏	党委委员、副总经理	解聘	2026 年 01 月 22 日	工作调动
陈鸿基	党委委员、副总经理	解聘	2025 年 05 月 29 日	个人原因
唐小平	党委书记、董事长	被选举	2025 年 11 月 07 日	换届
蔡丽莉	董事、党委副书记、总经理	任免	2025 年 11 月 07 日	换届
刘 强	董事、财务总监	被选举	2025 年 11 月 07 日	换届
邓映萍	董事	被选举	2025 年 11 月 07 日	换届
王航军	董事	任免	2025 年 11 月 07 日	换届

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 董事会成员：

**唐小平先生** 1970 年 10 月出生，中共党员，管理学硕士，高级会计师、高级职业指导师、高级房地产策划师。曾任深圳市长城润达资产管理公司财务总监兼财务部长，深圳市对外劳动服务公司财务运营管理部部长兼深圳市外事服务中心执行董事，2012 年 5 月加入深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司，历任计划财务部经理、副总经理、董事会秘书、党委副书记；2023 年 3 月起任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司党委书记、董事长、总经理；2025 年 11 月起任本公司党委书记、董事长。

**蔡丽莉女士** 1972 年 11 月出生，中共党员，大学本科学历，经济学硕士。1995 年起在深圳市国税局工作，曾任深圳市国税局征管和科技发展处副处长，深圳市福田区国税局党组成员、副局长，2018 年 6 月起任公司党委委员、副总经理、财务负责人，2025 年 11 月起任本公司董事、党委副书记、总经理。

**张志民先生** 1977 年 10 月出生，中共党员，硕士研究生学历。张志民先生于 2016 年进入深圳市人民政府国有资产监督管理委员会工作，历任办公室（信访室）主任科员、办公室（机关党委）主任科员、办公室（机关党委）副调研员、办公室（机关党委）四级调研员、办公室（机关党委）三级调研员。2022 年 5 月起任本公司党委副书记，2022 年 6 月起任本公司董事、党委副书记、工会主席。

**刘强先生** 1983 年 9 月出生，中共党员，高级会计师，注册会计师（非执业），大学本科学历，会计硕士。刘强先生从事多年的财务管理工作，历任广州广船国际股份有限公司重构事业部财务部副部长（主持工作）、财务中心资金计划部部长，广船国际有限公司财务中心主任助理兼资金计划部部长、审计部副部长（主持工作）；2019 年 1 月至 2023 年 12 月任深圳市物业发展(集团)股份有限公司财务管理部部长；2023 年 12 月至 2025 年 7 月任深圳市城市建设开发(集团)有限公司董事、财务总监；2024 年 11 月起任深圳微众信用科技股份有限公司董事、财务总监。2025 年 11 月起任本公司董事、财务总监。

**邓映萍女士** 1973 年 10 月出生，中共党员，大学本科学历，管理学硕士。邓映萍女士从事多年的企业管理工作，历任深圳湾科技发展有限公司运营总监、项目拓展中心常务副总经理、公司副总经理，2025 年 8 月起任深圳湾科技发展有限公司党委副书记、总经理。2025 年 11 月起兼任公司董事。

**王航军先生** 1966 年 11 月出生，中共党员，研究生学历，经济学硕士，高级审计师。王航军先生曾任深圳市南山区审计局副科长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007 年 10 月加入本公司任副总经理，2018 年 6 月起任本公司董事、党委副书记、总经理，2025 年 11 月起任公司董事。

**李东辉先生** 1972年6月出生，武汉大学经济学院审计系本科，澳大利亚新南威尔士大学商学院财务与金融学博士研究生毕业。曾任职中华人民共和国审计署金融司公务员、暨南大学管理学院执行院长，现任深圳大学经济学院财务金融学特聘教授、博士生导师、经济学院教授委员会主任。多篇文章发表在国际顶级期刊和中国国家重点权威学术刊物，被评为深圳市海外高层次“孔雀计划”人才、被聘为深圳市财政局高级职称评审委员会专家、深圳报业集团深新传播智库专家、国家自然科学基金评审人。

**胡彩梅女士** 1982年出生，管理学博士，经济学博士后，正高级研究员，深圳市后备级人才。现任中国（深圳）综合开发研究院金融发展与国资国企研究所所长，长期从事地方金融和国资国企领域政策研究与咨询，具有丰富的国资国企改革咨询经验。主持和参与国家、省部级科研项目多项，咨询课题50余项，研究成果多次被政府部门采纳和科研奖励。

**宋少华先生** 1963年3月出生，武汉大学法学学士及经济学学士，中国社科院研究生院经济学博士。2006-2007年任深圳华发电子股份有限公司董事，2007-2012年任香港保利达国际有限公司董事、副总经理，2014-2016年任深圳龙浩南方投资管理有限公司董事、总经理，2016-2018年任香港保利达国际有限公司董事、副总经理，2016年8月至今任深圳老茶投资有限公司执行董事，2023年11月至今任深圳市捷佳伟创新能源装备股份有限公司独立董事。

#### 高级管理人员：

**张戈坚先生** 1975年9月出生，中共党员，硕士研究生学历，工商管理硕士，会计师、审计师。1997年7月起在本公司审计部从事内部审计工作；历任本公司审计部经理、监事、成本控制部经理，现任本公司党委委员、副总经理、董事会秘书。

**倪卉川女士** 1973年5月出生，中共党员，研究生学历，工学硕士。倪卉川女士在深圳市政府部门工作多年，曾就职于深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局城市更新科、深圳市规划和国土资源委员会城市设计处、深圳市规划和国土资源委员会龙华管理局。2017年10月至2022年12月任香港利基控股有限公司顾问。2024年10月起任本公司副总经理。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王戈	深圳市投资控股有限公司	总工程师	2017年03月01日		是
谢畅	深圳市投资控股有限公司	综合管理部部长	2020年04月07日		是
在股东单位任职情况的说明	除以上在股东单位的主要任职外，董事王戈、谢畅还在相关股东单位的若干非上市子公司或投资企业中兼任董事职务				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邓映萍	深圳湾科技发展有限公司	党委副书记、总经理	2025年08月01日		是
李东辉	深圳大学	特聘教授、博士生导师	2019年04月01日		是

		师、经济学院教授委员会主任			
胡彩梅	中国（深圳）综合开发研究院	金融发展与国资国企研究所所长	2016年11月01日		是
宋少华	深圳市捷佳伟创新能源装备股份有限公司	独立董事	2023年11月10日		是
刘强	深圳微众信用科技股份有限公司	财务总监	2024年11月21日		否
在其他单位任职情况的说明	不适用				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、高级管理人员薪酬依据《董事、监事年度薪酬管理暂行办法》、《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》等相关制度执行。报告期内，公司董事会与公司管理层签署 2025 年度经营目标责任书，采取经济指标、分类指标和评议指标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。

经公司于 2025 年 4 月 18 日召开的 2024 年度股东会审议通过，公司独立董事津贴标准由 80000 元/年（税前）调整为 120000 元/年（税前），调整后的独立董事津贴标准自股东会审议通过后次月起执行。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
唐小平	男	55	党委书记、董事长	现任	17.43	否
蔡丽莉	女	53	董事、党委副书记、总经理	现任	16.57	否
张志民	男	48	董事、党委副书记、工会主席	现任	89	否
刘强	男	42	董事、财务总监	现任	57.36	否
邓映萍	女	52	董事	现任	0	是
王航军	男	59	董事	现任	5.75	否
李东辉	男	53	独立董事	现任	10.67	否
胡彩梅	女	43	独立董事	现任	10.67	否
宋少华	男	62	独立董事	现任	10.67	否
蔡丽莉	女	53	党委委员、副总经理	任免	74.17	否
刘声向	男	54	党委书记、董事长	离任	8.72	否
王航军	男	59	董事、党委副书记、总经理	任免	91.12	否
沈雪英	女	56	董事、财务总监	离任	0	否
王戈	男	54	董事	离任	0	是
谢畅	男	53	董事	离任	0	是
张戈坚	男	50	党委委员、副总经理、董事会秘书	现任	89	否
倪卉川	女	52	党委委员、副总经理	现任	89	否
李鹏	男	49	党委委员、副总经理	离任	89	否
陈鸿基	男	57	党委委员、副总经理	离任	17.15	否
合计	--	--	--	--	676.26	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司《董事、监事年度薪酬管理暂行办法》《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》等相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期末，董事、高级管理人员未完成年度考核，最终以实际考核发放数为准。独立董事领取的独立董事津贴不适

	用考核情况。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据公司相关制度执行，待考核结束后进行结算。其中，独立董事不适用递延支付安排；2025 年度已发放非独立董事和高级管理人员 2023 年度未结算绩效年薪和 2024 年度部分绩效年薪，2025 年度部分绩效年薪尚未发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
唐小平	3	1	2	0	0	否	1
蔡丽莉	3	1	2	0	0	否	7
张志民	13	2	11	0	0	否	7
刘强	3	1	2	0	0	否	1
邓映萍	3	1	2	0	0	否	1
王航军	13	2	11	0	0	否	7
李东辉	13	2	11	0	0	否	7
胡彩梅	13	2	11	0	0	否	7
宋少华	13	2	11	0	0	否	7
刘声向	1	0	1	0	0	否	0
沈雪英	1	0	1	0	0	否	0
王戈	10	1	9	0	0	否	6
谢畅	10	1	9	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》及相关法律、法规等有关规定和要求，积极出席董事会、股东会，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通

论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

### 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
审计、风险与合规管理委员会	李东辉、胡彩梅、宋少华、刘声向、谢畅	1	2025 年 01 月 15 日	听取会计师事务所关于年度审计预审情况及年审审计计划的汇报	就重点关注事项与年审所进行了沟通，进一步完善 2024 年年报审计工作方案。		
审计、风险与合规管理委员会	李东辉、胡彩梅、宋少华、谢畅	5	2025 年 03 月 11 日	与年审会计师事务所、资产评估机构沟通审计事项	李东辉提出：一是资产评估机构应补充完善相关证明材料，充分说明相关项目定价低于周边竞品价格的合理性；二是年审所应对上述定价予以审慎确认，并建议审计与评估人员对项目测算数据进行复核验算，出具内部评估报告，同时赴项目现场实地核查，必要时审委会委员可陪同现场走访。此外，公司应高度关注业绩波动可能引发的相关风险，防范资本市场对公司经营状况产生质疑。同时，要求公司通过资料核查、实地走访、分析性复核等方式，对资产评估机构出具的存货减值评估报告进行全面复核，并就相关情况向审计委员会作专项汇报。胡彩梅提出：仅以周边配套较为成熟为由，不足以充分说明相关项目定价低于周边竞品的合理性，要求相关机构补充依据并作出详细解释。同时指出，业绩若出现大幅波动将不利于中小股东利益，建议公司加强对宏观经济形势与经营业绩预期的研判，切实维护中小股东合法权益。		
			2025 年 03 月 28 日	1. 审核《公司 2024 年度审计工作报告及 2025 年度审计工作计划》；	李东辉提出：公司 2024 年度审计工作主要针对常规审计事项，对于本次年度报告中计提的大		

				<p>2. 审议《关于公司 2024 年提供担保、关联交易等事项的检查报告》；</p> <p>3. 审阅《公司 2024 年年度财务会计报告》及《公司 2024 年年度报告》；</p> <p>4. 审议《公司 2024 年度内部控制自我评价报告》；</p> <p>5. 审议《关于审计、风险与合规管理委员会对会计师事务所履职情况评估报告及履行监督职责情况报告的议案》；</p> <p>6. 审议《关于续聘会计师事务所的议案》。</p>	额资产减值准备，请公司审计部在后续工作中对于减值的充分性、准确性进行再次复核。		
			2025 年 04 月 28 日	<p>1. 审阅《2025 年第一季度报告》；</p> <p>2. 审议《2024 年度企业内控体系工作报告》；</p> <p>3. 审议《2025 年度重大风险评估报告》；</p> <p>4. 审议《2024 年度合规管理工作报告》；</p> <p>5. 审议《2025 年第一季度审计工作开展情况报告》。</p>	同意		
			2025 年 08 月 27 日	<p>1. 审议《公司 2025 年半年度报告及其摘要》；</p> <p>2. 审阅《2025 年第二季度审计工作开展情况报告》；</p> <p>3. 审阅《2025 年上半年提供担保、关联交易等事项的检查报告》；</p> <p>4. 审阅《2024 年度存货减值评估的复核报告》。</p>	同意		
			2025 年 10 月 29 日	<p>1. 审阅《2025 年第三季度报告》；</p> <p>2. 审议《2025 年第三季度审计工作开展情况报告》；</p> <p>3. 与年审会计师就公司 2025 年年报审计时间安排、重点审计领域及应对措施等进行沟通。</p>	同意		
审计、风险与合规管理委员会	李东辉、唐小平、王航军、宋少华、胡彩梅	1	2025 年 11 月 07 日	审议《关于拟聘任公司财务总监的议案》	同意		
薪酬与考核委员会	胡彩梅、李东辉、谢畅、宋少	3	2025 年 03 月 28 日	审议《关于 2024 年度董事和高级管理人员薪酬的议案》	同意		

	华		2025 年 06 月 06 日	1. 审议《2023 年度集团高级管理人员经营业绩考核工作方案》； 2. 审议 2023 年度高管考核评分人员名单； 3. 审议《关于集团公司 2024 年度绩效考核结果的议案》。	同意		
			2025 年 09 月 01 日	1. 审议《2024 年度集团高级管理人员经营业绩考核工作方案》； 2. 审核《深物业集团高级管理人员 2024 年度个人述职报告》； 3. 审核《深物业集团高级管理人员 2024 年度绩效目标完成情况表》； 4. 审议 2024 年度高管考核附加项及否决项； 5. 审议 2024 年度高管绩效考核经济指标完成情况的议案； 6. 审议《深物业集团经营班子 2022-2024 年任期考核工作方案》； 7. 审核《深物业集团经营班子 2022-2024 年任期述职报告》； 8. 审核《深物业集团经营班子 2022-2024 年任期绩效目标完成情况表》； 9. 审议 2024 年度高管暨任期考核评分人员名单。	同意		
独立董事专门会议	李东辉、胡彩梅、宋少华	2	2025 年 01 月 15 日	审议《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》	同意		
			2025 年 12 月 30 日	审议关于与关联方签订《剥离土地房产委托经营管理协议之补充协议四》及关联交易的议案	同意		
提名委员会	宋少华、胡彩梅、张志民、王戈、李东辉	1	2025 年 10 月 14 日	1. 关于董事会换届选举非独立董事的议案； 2. 关于董事会换届选举独立董事的议案。	同意		
提名委员会	宋少华、张志民、邓映萍、胡彩梅、李东辉	1	2025 年 11 月 07 日	审议《关于拟聘任高级管理人员的议案》	同意		

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	90
报告期末主要子公司在职员工的数量(人)	8,679
报告期末在职员工的数量合计(人)	8,769
当期领取薪酬员工总人数(人)	8,769
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	6,485
销售人员	62
技术人员	1,622
财务人员	121
行政人员	446
研发人员	33
合计	8,769
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
大中专以上文化程度	3,803
高中及以下文化程度	4,966
合计	8,769

### 2、薪酬政策

根据集团发展战略要求，集团公司对下属企业实行了与企业经营业绩挂钩的经理层成员考核管理制度，进一步提高工作效率，营造良好的干事创业氛围。集团总部严格执行各项薪酬管理制度，并根据市场化原则对下属公司的组织架构设计、部门职能划分、定岗定编、薪酬绩效制度进行研究修订。

### 3、培训计划

2025年，集团公司聚焦人才队伍建设，坚持人才强企、革新赋能，激发内部活力。为贯彻坚持人才强企战略，形成人才促发展、发展兴人才的生动局面，集团全面深化人才队伍建设，策划实施2025年度优秀年轻人才治企、兴企专题培训；同时结合业务需求设计多项制度宣讲与业务技能提升活动，强化战略与业务赋能；持续推行“内训师下基层授课”项目，为集团可持续发展筑牢人才根基，实现人才与企业协同成长的良性循环。

### 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.20
分配预案的股本基数 (股)	595,979,092
现金分红金额 (元) (含税)	11,919,581.84
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	11,919,581.84
可分配利润 (元)	2,423,699,479.79
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为: 以当前公司股份总数 595,979,092 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元 (含税), 送红股 0 股 (含税), 不以公积金转增股本。	

## 十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

报告期内, 公司持续完善内部控制体系建设, 结合法律法规、监管要求及业务实际, 全面梳理并优化内控管理制度, 覆盖财务管理、招标采购、投资管理、安全生产等关键领域, 形成权责清晰、流程规范、管控到位的内控制度体系。同步加强内控监督、自查与培训, 对发现的问题及时整改闭环, 不断提升内控执行有效性与风险防控能力, 保障经营管理合法合规、资产安全与信息真实完整。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

### 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

#### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 03 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 控制环境无效;</li> <li>2. 公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为;</li> <li>3. 公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报, 而公司内部控制运行过程中未能发现;</li> <li>4. 公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正;</li> <li>5. 公司审计委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。</li> </ol> <p>重要缺陷:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策;</li> <li>2. 未建立反舞弊程序和控制措施;</li> <li>3. 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制;</li> <li>4. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标;</li> <li>5. 内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。</li> </ol> <p>一般缺陷:</p> <p>除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严重违反国家法律、法规, 导致重大诉讼, 或导致监管机构的调查、责令停业整顿、追究刑事责任或撤换高级管理人员;</li> <li>2. 公司董事、监事、高级管理层及主要技术人员发生非正常重大变化;</li> <li>3. 公司内部缺乏民主的决策程序或程序不科学, 导致重大决策失误;</li> <li>4. 核心管理人员或核心技术人员严重流失;</li> <li>5. 媒体频现恶性负面新闻, 涉及面广且负面影响一直未能消除;</li> <li>6. 公司重要业务缺乏制度控制或制度系统失效, 给公司生产经营造成重大影响;</li> <li>7. 内部控制评价的重大缺陷未得到整改;</li> <li>8. 其他对公司产生重大影响的负面情形。</li> </ol> <p>重要缺陷:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司民主决策程序存在但不够完善, 影响公司生产经营;</li> <li>2. 违反公司内部规章, 造成重要损失;</li> <li>3. 公司被媒体曝光负面新闻, 给公司造成重要影响;</li> <li>4. 重要业务制度或系统存在重要缺陷, 未进行整改;</li> <li>5. 其他对公司产生较大影响的负面情形。</li> </ol> <p>一般缺陷:</p> <p>除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷:</p> <p>营业收入潜在错报<math>\geq</math>公司合并会计报表营业收入的 0.5%, 资产总额潜在错报<math>\geq</math>公司合并会计报表资产总额的 0.10%, 净资产潜在错报<math>\geq</math>公司合并会</p>	<p>重大缺陷:</p> <p>直接财产损失金额<math>\geq</math>上年度净资产额的 0.40%;</p> <p>重要缺陷:</p>

	计报表净资产额的 0.40%；  重要缺陷： 公司合并会计报表营业收入的 0.25%≤错报<公司合并报表营业收入的 0.50%，公司合并会计报表资产总额 0.05%≤错报<公司合并会计报表资产总额 0.10%，公司合并会计报表净资产额的 0.20%≤错报<公司合并会计报表净资产额的 0.40%；  一般缺陷： 营业收入错报<公司合并会计报表营业收入的 0.25%，资产总额错报<公司合并会计报表资产总额 0.05%，净资产错报<公司合并会计报表净资产额的 0.20%。	上年度净资产额的 0.20%≤直接财产损失金额<上年度净资产额的 0.40%；  一般缺陷： 直接财产损失金额<上年度净资产额的 0.20%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深物业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 03 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

### (一) 履行纳税义务、守护股东权益

深物业集团及其所属企业在 2025 年度积极履行纳税义务，共完成 35.16 亿元税款缴纳义务，充分体现企业作为社会公民的责任担当。深物业集团同样注重与股东的沟通与交流，定期召开股东会，听取股东的意见与建议，不断完善公司治理结构，提高公司的决策效率和透明度。

### (二) 解决就业问题

深物业集团及所属企业在 2025 年度共向社会提供岗位 131 个，招收人员共计 2380 人，其中应届生 10 名，退伍军人 33 名。进一步优化自身人才结构，注重人才引进与培养，通过系统培训和职业规划，助力新员工快速成长，为企业持续发展注入新动能。

### (三) 开展员工慰问

为树牢以人民为中心的发展思想，深入贯彻落实集团帮扶工作机制，深物业集团党委召开春节前困难员工慰问座谈会及“七一”困难党员慰问座谈会。春节前困难员工慰问活动前，集团党委通过组织各级党组织认真开展摸底调查、认定及分类登记建档工作，确定困难慰问对象 50 名，其中包括困难党员 8 名。“七一”困难党员慰问活动共慰问困难党员 5 名。

### (四) 深入落实“绿美广东”生态建设要求

深物业集团党委贯彻落实广东省委、深圳市委、市国资委党委和投控公司党委关于“绿美广东”生态建设的部署要求，助力绿美深圳生态建设，紧密结合企业生产建设特点，广泛组织职工参与绿美活动，种植鸭脚木、红背桂等景观树种、观赏花卉近 3000 株绿植，切实将生态文明理念和先行示范精神融入生产经营工作中，稳步推进企业绿色健康发展。

### (五) 组织“投控有爱·助力民生”活动

深物业集团及各所属企业团组织积极响应投控公司团委 2025 年度“投控有爱·助力民生”活动号召，面向全体员工组织开展义捐扶贫公益活动，共募集闲置书籍和闲置文体用品 959 件，对口捐赠汕头市澄海区隆都镇下北小学、前埔华侨小学、上西小学、广西壮族自治区梧州市岑溪市大业镇古静小学、奕清小学，以实际行动助力乡村振兴。

### (六) 发起“红色旗帜、红色行动”公益献血志愿活动

深物业集团所属企业国贸物业公司党委组织各直属党组织、各直管企业联合所在地方街道、血液中心，所服务社区、企业等共同发起“红色旗帜、红色行动”公益献血志愿活动。献血活动自 2011 年首届举办以来，至 2025 年已走过 14 年历程，形成覆盖华南、华北、华东、西南的献血格局。截至 2025 年底，参与活动人数 2800 余人，成功献血人数 2630 余人，献血总量达 95 万毫升。

2025 年度，国贸物业党委所属单位分别于深圳、保定、扬州、呼伦贝尔等多个城市开展公益献血活动，参与人数共计 242 人，成功献血 206 人，献血总量达 70800ml。国贸物业及所属多家公司被企业所在地市血液中心（或中心血站）授予感谢状、荣誉称号等殊荣。

公司履行社会责任情况详细内容见公司于同日在巨潮资讯网披露的《2025 年度 ESG 暨社会责任报告》。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

积极助力“百千万工程”实施：集团所属各公司通过定向采购帮扶地区农产品，助力乡村振兴与农民增收，2025 年消费帮扶采购农产品合计 160 余万元。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>(一) 关于城建集团的同业竞争解决方案：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于城建集团现有的与上市公司存在同业竞争的业务，投控公司将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，并在 2026 年 10 月 19 日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题：</p> <p>(1) 由城建集团与上市公司签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；(2) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；(3) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；(4) 其他能够有效解决同业竞争，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。</p> <p>在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及投控公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，投控公司作为控股股东应当保</p>	2024 年 09 月 26 日	2 年	正常履行中

			<p>持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。</p> <p>(二)关于深深房的同业竞争解决方案：对于深深房现有的与上市公司存在同业竞争的业务，投控公司将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，并在 2026 年 11 月 9 日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题：</p> <p>(1) 通过资产出售或资产置换等方式解决两者间的同业竞争；(2) 通过股权划转等方式解决两者间的同业竞争；(3) 其他能够有效解决同业竞争问题的措施。</p> <p>(三)其他避免同业竞争的承诺：在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，投控公司其他附属公司将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。投控公司承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。</p>			
<p>深圳市投资控股有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>关于减少及规范关联交易的承诺：“为减少及规范与深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“上市公司”或“深物业”)之间发生的关联交易，深圳市投资控股有限公司(以下简称“本公司”)承诺，在作为上市公司控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间：</p> <p>1. 本公司及本公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”)将严格按照法律、法规及其他规范性</p>	<p>2018 年 09 月 06 日</p>	<p>长期</p>	<p>深投控自做出上述相关承诺以来，一直积极致力于履行承诺。在承诺期内，深投控未以深物业控股股东的地位谋求不正当利益，损害深物业及其股东的权益。深投控依法行使股东的权利，履行股东的义务，保持深物业在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；对于</p>	

		<p>文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；</p> <p>2. 本公司承诺不利用控股股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出可能损害上市公司其他股东合法权益的决议；</p> <p>3. 本公司或附属公司将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，本公司或附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与上市公司进行交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；</p> <p>4. 本公司或附属公司将严格按照上市公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务；</p> <p>5. 本公司或附属公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。</p> <p>6. 对于现存的与上市公司间关联交易，本公司承诺在法律法规允许的范围内，在深物业股份过户至本公司名下之日起 12 个月内，确定合理的关联交易解决方案，并在深物业股份过户至本公司名下之日起 5 年内实施完毕该方案，以彻底解决该等关联交易问题。具体形式包括：</p> <p>(1) 现有关联交易合同</p>		<p>不可避免与深物业发生关联交易时，深投控及其关联企业严格按照上市公司章程及相关法律法规履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务，按照公平合理和正常的商业交易条件与深物业进行交易，并善意、严格地履行与深物业签订的各项关联交易协议。</p>
--	--	--	--	---

			<p>执行到期后不再续约，如届时根据上市公司经营需要确有必要续约的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；</p> <p>(2) 具备实现可能的前提下，终止现执行合同，并采取市场化公开招标等方式，重新就该等关联交易涉及服务事项进行市场询价，确定合适的服务提供商，如涉及到关联交易的，严格按照关联交易程序履行相关决策程序；</p> <p>(3) 现有仍在执行的关联交易合同中存在重新协商定价可能的，进行重新协商定价，重新定价后合同金额符合市场价格水平，且不高于现执行合同金额，同时严格按照关联交易程序履行相关决策程序；</p> <p>(4) 其他能够减少并最终消除现存非必须关联交易的合理措施。</p> <p>7. 若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。”</p>			
承诺是否按时履行	是					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用 不适用

**3、公司涉及业绩承诺**

适用 不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、违规对外担保情况**

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

#### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

#### 五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

#### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期合并报表范围变化详见本报告第八节财务报告九、合并范围的变更。

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	105
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵娟娟、周义兰
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	赵娟娟：1、周义兰：1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司因内控审计需要，聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用 15.6 万元。

#### 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

#### 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
因心海荣耀公司违反《深圳市龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新项目股权转让协议》，已构成严重违约，根据协议约定，我公司有权要求心海荣耀公司根据我公司在澜湖时代项目中已投入的资金按 11% 的年利率向我公司支付投资损失补偿，因此我公司提起仲裁。	5,085.23	否	已申请强制执行	裁定心海荣耀向我公司支付投资损失补偿人民币 5000 万元；心海荣耀将其持有荣耀地产公司 30% 股权质押登记给我公司；心海荣耀补偿我公司律师费人民币 150,000 元、保全费人民币 3,000 元、保全保险费人民币 41,120.84 元；心海荣耀公司承担仲裁费人民币 658,188.60 元。	已将心海荣耀公司持有的荣耀地产 30% 股权质押到我公司名下并继续查封冻结，并于 2024 年 11 月 4 日在四川信托持有的荣耀地产 1% 股权过户至心海荣耀公司名下后立即进行司法冻结。		
2019 年 2 月 26 日，公司与荣耀地产、心海荣耀公司、心海控股公司签订了《还款协议书》，详见公司于 2019 年 2 月 28 日在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 披露的《关于签署〈还款协议书〉的公告》（公告编号：2019-9 号）。根据《还款协议书》相关约定，心海荣耀公司、心海控股公司确认应向荣耀地产清偿欠款，心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司作为承担连带担保责任的	53,197.29 <sup>1</sup>	否	已申请强制执行	裁决心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 531,972,922.51 元和以年利率 11% 按相应期限计算的利息，暂计至 2023 年 3 月 31 日为人民币 122,139,715.52 元，后按照年利率 11% 计算至实际清偿之日止；心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司就上述心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产的付款义务承担连带清偿责任；被申请人承担荣耀地产支付的律师费 220,000 元、案件的财产保全费 5,000 元、保全保险费	荣耀地产收到深圳中院《执行裁定书》《查封、扣押、冻结财产通知书》，法院已裁定查封冻结一批财产。	2023 年 6 月 9 日	详见公司于巨潮资讯网披露的 2023-13 号《关于子公司重大仲裁的公告》、2023-21 号《关于子公司重大仲裁的进展公告》、2024-31 号《关于子公司重大仲裁的进展公告》、2025-48 号《关于子公司重大仲裁的进展公告》、2025-73 号《关于子公司重大仲裁的进展公告》

保证人，但上述主体未按约清偿全部欠款，因此荣耀地产提起仲裁。				288,872.88 元；被申请人承担荣耀地产已支付的裁决费人民币 3,440,688.3 元。			
其他合同纠纷诉讼汇总	9,681	见第八节财务报告十六、2 部分	见第八节财务报告十六、2 部分	见第八节财务报告十六、2 部分	见第八节财务报告十六、2 部分		

注：1 及其利息

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	7,623.92	4.66%	7,700	否	现金	7,623.92	2025 年 1 月 16 日	巨潮资讯网公告编号为 2025-03 号的《2025 年度日常关联交易预计公告》
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	购买商品和提供劳务的关联交易	管理服务	市场原则	协议价	6,501.97	4.99%	6,120.1	是	现金	6,501.97		
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	受托管理	房屋受托管理服务	市场原则	协议价	6,671.89	37.23%	5,850.44	是	现金	6,671.89		

合计	--	--	20,79 7.78	--	19,67 0.54	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	2025 年，公司预计发生日常关联交易总金额为 43,259.17 万元，2025 年实际发生关联交易金额未超过获批额度。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	20,150					20,150
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,047.29					33,047.29
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	根据公司聘请的资产评估机构对可收回金额的价值分析结果累计计提坏账准备约 35,622.29 万元。								

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	20,229.67					20,229.67
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43

关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。
---------------------	------------------------------

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司于 2025 年 12 月 30 日召开第十一届董事会第 3 次会议，审议通过了《关于与关联方签订〈剥离土地房产委托经营管理协议之补充协议四〉暨关联交易的议案》，公司与深投控、深圳市深投物业发展有限公司（以下简称“深投发展”）共同签署协议，约定由公司代行深投控与标的资产的权利和义务，包括但不限于负责和承担标的资产的登记保管、维护维修、经营租赁和安全责任，负责和承担标的资产有关的一切税费，负责和承担有关标的资产纠纷处理的一切费用等所有事宜，涉及到安全责任、信访维稳责任的，由公司负责处理。同时，以经审计的标的资产年租金总收入（含税）为基数，按年度租金总收入（含税）的 25%向深投发展一次性支付上一年度租金收益分成。标的资产为 32 项，包括但不限于商业、办公、住宅、单身宿舍、工业厂房、停车场等，管理面积合计 210,837.86 平方米（其中房产面积 199,137.86 平方米，土地面积 11,700 平方米）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于签订《委托经营管理协议之补充协议四》暨关联交易的公告	2025 年 12 月 31 日	巨潮资讯网

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

☑适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年10月18日	500,000	2019年11月27日	349,135.17	连带责任保证、抵押、质押	股权、土地使用权		2019.11.27-2026.11.20	否	是
扬州市物合置业有限公司	2024年06月05日	67,000	2024年07月25日	25,574.75	连带责任保证、抵押、质押	土地使用权、应收账款		2024.1.19-2029.1.18	否	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2025年07月26日	90,000	2025年08月12日	68,000	抵押	房产		2025.8.11-2028.8.11	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			90,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						79,257.21
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			657,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						442,709.92
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			90,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）						79,257.21
报告期末已审批的担保额度合计			657,000	报告期末实际担保余额合计						442,709.92

(A3+B3+C3)	(A4+B4+C4)	
全部担保余额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		130.40%
其中:		
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)		0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)		442,709.92
担保总额超过净资产 50%部分的金额(F)		272,963.23
上述三项担保金额合计(D+E+F)		442,709.92

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
公募基金产品	货币市场基金-低风险	30,000	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理, 或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、募集资金使用情况

适用 不适用

### 1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位: 万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2)/(1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	未使用募集资金去向	闲置两年以上募集资金金额	计划募集资金总额(以募集说明书列明的计划募集资金金额为准则)	计划募集资金实际募集金额(最大值为实际募集资金净额)	报告期末计划募集资金累计已使用金额	报告期末计划募集资金使用进度
2025	非公开发行公司债券	2025年11月27日	55,000	54,898.15	30,570	30,570	56.00%	0	0	0.00%	24,328.15	偿还有息债务;募集资金专户中待使用。	0	60,000	54,898.15	30,570	51%
合计	--	--	55,000	54,898.15	30,570	30,570	56.00%	0	0	0.00%	24,328.15	--	0	--	--	--	--

#### 募集资金总体使用情况说明:

公司于 2025 年 9 月 3 日获得深圳证券交易所同意非公开发行债券不超过 12 亿元人民币的无异议函(深证函【2025】850 号)。2025 年 11 月 27 日,公司发行了第一期 5.5 亿元公司债券(简称“25 深物业 01”),期限 3 年期,票面利率为 2.30%。募集资金严格按照募集说明书中的资金运用计划使用,截至 2025 年 12 月 31 日,已使用募集资金 30,570 万元用于偿还有息债务。

#### 2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

### 3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### 4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司于 2025 年 6 月 3 日在巨潮资讯网披露了《关于公司副总经理辞职的公告》（公告编号：2025-31 号），公司副总经理陈鸿基因涉嫌职务违法被采取留置措施并向董事会递交了书面辞职报告。

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,898,306	0.32%	0	0	0	0	0	1,898,306	0.32%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,733,626	0.29%	0	0	0	0	0	1,733,626	0.29%
3、其他内资持股	164,680	0.03%	0	0	0	0	0	164,680	0.03%
其中：境内法人持股	164,680	0.03%	0	0	0	0	0	164,680	0.03%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	594,080,786	99.68%	0	0	0	0	0	594,080,786	99.68%
1、人民币普通股	526,475,543	88.34%	0	0	0	0	0	526,475,543	88.34%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%	0	0	0	0	0	67,605,243	11.34%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	595,979,092	100.00%	0	0	0	0	0	595,979,092	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

股票及其衍生 证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市 日期	获准上市 交易数量	交易终 止日期	披露索引	披露日 期
股票类								
股票类								
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
深圳市物业发 展(集团)股份 有限公司 2025 年面向专业投 资者非公开发 行公司债券(第 一期)	2025 年 11 月 27 日	2.3%	5,500,000				巨潮资讯网公告 编号为 2025-69 号的《关于 2025 年面向专 业投资者非公开 发行公司债券 (第一期)发行 结果的公告》	2025 年 11 月 29 日
其他衍生证券类								

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末 普通股股 东总数	34,855	年度报告 披露日前 上一月末 普通股股 东总数	34,455	报告期末 表决权恢 复的优先 股股东总 数（如 有）	0	年度报告披露日前上一 月末表决权恢复的优先 股股东总数（如有）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末	报告期内	持有有限	持有无限	质押、标记或冻结情况

			持股数量	增减变动情况	售条件的股份数量	售条件的股份数量	股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	50.87%	303,144,937	0	1,733,626	301,411,311	不适用	0
深圳市国有股权经营管理有限公司	境内非国有法人	6.38%	38,037,890	0	0	38,037,890	不适用	0
中国东方资产管理股份有限公司	国有法人	2.77%	16,491,402	0	0	16,491,402	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	4,076,993	1,420,515	0	4,076,993	不适用	0
杨耀初	境内自然人	0.35%	2,068,814	-27,770	0	2,068,814	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.31%	1,843,534	200,400	0	1,843,534	不适用	0
段少腾	境内自然人	0.30%	1,771,765	11,200	0	1,771,765	不适用	0
中国民生银行股份有限公司—金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.26%	1,551,700	1,551,700	0	1,551,700	不适用	0
麦富容	境内自然人	0.23%	1,374,596	0	0	1,374,596	不适用	0
于智松	境内自然人	0.20%	1,220,000	1,220,000	0	1,220,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外,未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	不适用							
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					

深圳市投资控股有限公司	301,411,311	人民币普通股	301,411,311
深圳市国有股权经营管理有限公司	38,037,890	人民币普通股	38,037,890
中国东方资产管理股份有限公司	16,491,402	人民币普通股	16,491,402
香港中央结算有限公司	4,076,993	人民币普通股	4,076,993
杨耀初	2,068,814	境内上市外资股	2,068,814
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,843,534	人民币普通股	1,843,534
段少腾	1,771,765	人民币普通股	1,771,765
中国民生银行股份有限公司—金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金	1,551,700	人民币普通股	1,551,700
麦富容	1,374,596	境内上市外资股	1,374,596
于智松	1,220,000	人民币普通股	1,220,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司和深圳市国有股权经营管理有限公司控股股东。除此之外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	报告期末，上述股东中段少腾通过信用证券账户持有本公司股票 1,771,765 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市投资控股有限公司	何建锋	2004 年 10 月 13 日	914403007675664218	银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持有深纺织 A（000045，持股 46.21%）、深深房 A（000029，持股 54.79%）、中国平安（601318，持股 5.32%）、国信证券（002736，持股 31.47%）、天音控股（000829，持股 19.03%）、深圳国际（00152，持股 43.34%）、英飞拓（002528，持股 26.35%）、怡亚通（002183，持股 14.96%）、深圳能源（000027，持股 0.14%）、深水规院（301038，持股 37.5%）、节能铁汉（300197，持股 3.66%）、国泰海通（601211，持股 3.46%）、招商蛇口（001979，持股 5.03%）等。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

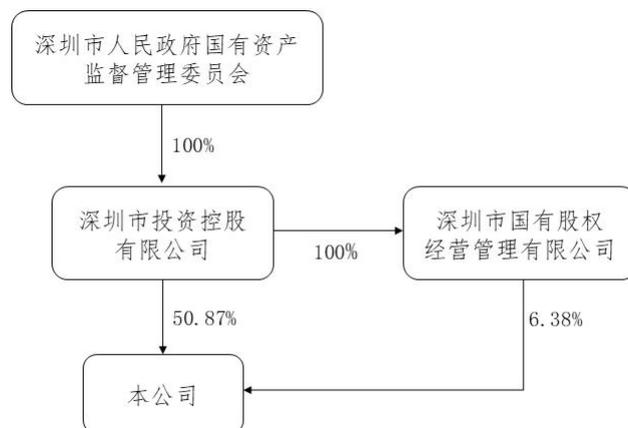
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004年07月01日	K31728067	代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	直接持有深圳能源（000027）43.91%股权，深圳燃气（601139）40.10%股权，深振业A（000006）21.93%股权等。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### 4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 深物业 01	134664.SZ	2025 年 11 月 27 日	2025 年 11 月 27 日	2028 年 11 月 27 日	55,000	2.30%	按年付息；到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）								
适用的交易机制	在深圳证券交易所转让，并面向专业机构投资者交易，交易方式包括点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

#### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2025 年面向专业投资者非	国信证券股份有限公司	深圳市福田区福 华一路 125 号国 信金融大厦 29 楼	-	周力	0755-81981355
	中信建投证券股	深圳市福田区鹏	-	柏龙飞	0755-23914675

公开发行公司债券（第一期）	份有限公司	程一路广电金融中心 35A			
	广东卓建律师事务所	深圳市福田区福中三路 2003 号国银金融中心大厦 11-13 楼	-	赵航	0755-33377408
	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵	陈子涵	010-88827799
	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	赵娟娟、周义兰	赵娟娟、周义兰	010-85665588
	中证鹏元资信评估股份有限公司	深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼	-	郜宇鸿、张睿婕	0755-82872897

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券代码	债券简称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	每类实际使用资金情况	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
134664.SZ	25 深物业 01	55,000	偿还有息负债	30,570	用于偿还有息负债（不含公司债券）	截止至报告期末，已用于偿还有息债务 30,570 万元	24,328.15	公司依照募集说明书的相关约定，指定专项账户归集募集资金；至本报告披露日，募集资金已依照募集说明书中的资金运用计划进行运用。	募集资金不存在违规使用情况。	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

**6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响**

适用 不适用

**三、非金融企业债务融资工具**

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

**四、可转换公司债券**

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

适用 不适用

**六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

适用 不适用

**七、报告期内是否有违反规章制度的情况**

是 否

**八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.95	1.97	-1.02%
资产负债率	79.04%	78.88%	0.16%
速动比率	0.42	0.36	16.67%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-1,238.64	-132,852.4	99.07%
EBITDA 全部债务比	3.46%	-17.97%	21.43%
利息保障倍数	0.93	-5.14	118.09%
现金利息保障倍数	-6.74	-5.09	-32.42%
EBITDA 利息保障倍数	1.17	-4.79	124.43%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 03 月 27 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2026）第 441A004386 号
注册会计师姓名	赵娟娟、周义兰

### 审计报告正文

致同审字（2026）第 441A004386 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了深物业集团 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、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）房地产销售收入的确认与计量

相关信息披露详见财务报表附注三、26 及附注五、41。

##### 1、事项描述

深物业集团 2025 年度房地产销售收入 5.34 亿元，深物业集团在房地产达到合同约定的交付条件，且业主取得相关房地产的控制权后，确认收入的实现。由于单个房产金额大，房地产销售收入对深物业集团经营成果有重大影响，计量不准确或被确认在不恰当的会计期间会对深物业集团的利润产生重大影响，因此我们将房地产销售收入的确认与计量作为关键审计事项。

##### 2、审计应对

针对房地产销售收入的确认与计量，我们主要执行了以下审计程序：

(1) 了解、评价并测试了与房地产销售业务相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 抽样检查了房地产销售合同，识别与控制权转移相关的合同条款与条件，评价深物业集团房地产销售收入确认会计政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对本年确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查房产交付的支持性文件，评价房地产销售收入的确认是否符合深物业集团收入确认会计政策；

(4) 对房地产销售收入执行分析程序，与历史同期、同行业进行对比，分析收入及毛利率变动情况，并判断变化的合理性；

(5) 对房地产销售收入的确认实施截止测试，评价房地产销售收入是否记录于恰当的会计期间。

(二) 存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13 及附注五、6。

#### 1. 事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，深物业集团开发成本、开发产品（以下统称“存货”）账面余额为 123.31 亿元，跌价准备为 12.28 亿元，账面价值为 111.02 亿元，占资产总额的比例为 71.96%；

存货按成本与可变现净值孰低计量。深物业集团管理层（以下简称管理层）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，因此我们将深物业集团存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

针对存货跌价准备的计提，我们主要执行了以下审计程序：

(1) 了解、评价并测试了与存货跌价准备计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度情况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与预计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算进行比较；

(4) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额；

(5) 利用本所内部评估专家的工作，对重要项目管理层聘请的第三方评估专家出具的存货减值测试报告进行复核；

(6) 评价第三方评估专家、本所内部评估专家的客观性、独立性以及专业胜任能力。

#### 四、其他信息

深物业集团管理层对其他信息负责。其他信息包括深物业集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

深物业集团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，管理层负责评估深物业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深物业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

## 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：

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深物业集团的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物业集团不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就深物业集团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。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人) 赵娟娟

中国注册会计师  
周义兰

二〇二六年三月二十七日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,124,343,056.19	1,678,116,644.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	301,765,714.20	0.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	417,784,270.44	476,014,729.60
应收款项融资		
预付款项	9,538,231.89	7,789,173.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	267,565,109.11	273,333,289.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,103,909,470.05	10,685,045,153.41
其中：数据资源		
合同资产	580,850.15	468,765.62
持有待售资产	0.00	170,154.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	210,498,041.00	181,721,113.82
流动资产合计	14,435,984,743.03	13,302,659,023.82
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	269,002,577.39	268,187,805.52
其他权益工具投资	567,317.70	586,231.82
其他非流动金融资产		
投资性房地产	398,400,543.06	374,035,893.07
固定资产	41,751,582.46	52,712,396.64
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	22,450,067.81	16,967,620.03
无形资产	2,155,206.62	471,565.39
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	4,441,864.30	9,446,847.38
长期待摊费用	15,046,783.07	22,110,090.13
递延所得税资产	212,669,324.77	1,232,152,522.89
其他非流动资产	25,657,943.53	13,875,501.61
非流动资产合计	992,143,210.71	1,990,546,474.48
资产总计	15,428,127,953.74	15,293,205,498.30
流动负债：		
短期借款	449,458,211.11	190,165,458.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	875,642,952.68	1,043,092,277.27
预收款项	1,340,490.69	1,744,526.75
合同负债	711,605,295.76	336,164,629.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	175,823,121.63	207,978,691.61
应交税费	78,010,841.03	3,224,280,429.52
其他应付款	1,201,487,757.46	1,231,351,436.38
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,865,235,312.29	506,702,676.30
其他流动负债	58,886,145.36	23,186,263.57
流动负债合计	7,417,490,128.01	6,764,666,389.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,681,594,912.20	4,755,314,631.26
应付债券	548,236,650.58	0.00
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	10,602,827.46	11,089,072.57
长期应付款	399,470,977.78	399,749,550.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	973,741.21	934,205.51
递延收益		
递延所得税负债	5,972,301.83	4,100,164.35
其他非流动负债	129,540,497.60	126,919,529.02
非流动负债合计	4,776,391,908.66	5,298,107,152.71
负债合计	12,193,882,036.67	12,062,773,542.16
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38
减：库存股		
其他综合收益	-3,587,793.95	-2,200,355.67
专项储备		
盈余公积	298,354,949.13	125,425,488.21
一般风险准备		
未分配利润	2,423,699,479.79	2,561,990,778.58
归属于母公司所有者权益合计	3,394,933,772.35	3,361,683,048.50
少数股东权益	-160,687,855.28	-131,251,092.36
所有者权益合计	3,234,245,917.07	3,230,431,956.14
负债和所有者权益总计	15,428,127,953.74	15,293,205,498.30

法定代表人：唐小平    主管会计工作负责人：刘强    会计机构负责人：蔡克林

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	957,782,627.13	542,921,067.03
交易性金融资产	301,765,714.20	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,245,148.12	112,869,081.78
应收款项融资		
预付款项	60,000.00	
其他应收款	8,481,001,540.48	4,279,938,165.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货	48,516,226.68	50,862,399.82
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	5,034,539.25	4,459,085.14
流动资产合计	9,809,405,795.86	4,991,049,799.62
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,147,285,418.20	1,558,679,206.62
其他权益工具投资	797,817.70	816,731.82
其他非流动金融资产		
投资性房地产	272,059,658.53	233,185,594.71
固定资产	6,366,246.07	12,189,961.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,268,784.23	4,369,643.63
无形资产	3,103,333.25	3,495,333.29
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	17,309,558.09	4,486,334.83
其他非流动资产	3,300,873.08	3,167,926,650.86
非流动资产合计	1,451,491,689.15	4,985,149,457.63
资产总计	11,260,897,485.01	9,976,199,257.25
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	41,937,990.47	56,048,131.44
预收款项		
合同负债	211,776.20	761,904.76
应付职工薪酬	33,871,190.21	51,619,107.46
应交税费	2,538,236.38	2,376,003.37
其他应付款	4,022,493,099.09	6,853,403,083.89
其中：应付利息		
应付股利	29,642.40	29,642.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	87,556,316.90	402,621,528.39
其他流动负债		
流动负债合计	4,188,608,609.25	7,366,829,759.31

非流动负债：		
长期借款	1,473,800,000.00	
应付债券	548,236,650.58	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	970,553.91	3,082,216.96
长期应付款	399,470,977.78	399,749,550.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	758,624.61	1,092,410.91
其他非流动负债	39,570,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	2,462,806,806.88	443,924,177.87
负债合计	6,651,415,416.13	7,810,753,937.18
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-3,069,250.24	-3,064,972.70
专项储备		
盈余公积	298,354,949.13	125,425,488.21
未分配利润	3,664,340,897.88	1,393,229,332.45
所有者权益合计	4,609,482,068.88	2,165,445,320.07
负债和所有者权益总计	11,260,897,485.01	9,976,199,257.25

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05
其中：营业收入	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,280,566,036.07	2,711,750,583.36
其中：营业成本	1,737,158,721.74	2,250,014,088.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	122,579,049.67	86,911,950.69
销售费用	64,517,135.81	43,995,985.41
管理费用	237,736,204.21	284,433,101.74
研发费用	4,842,422.28	5,351,808.44
财务费用	113,732,502.36	41,043,648.75
其中：利息费用	123,346,936.11	68,401,770.57
利息收入	13,758,946.05	31,389,808.25
加：其他收益	14,445,679.86	4,561,713.55
投资收益（损失以“-”号填列）	930,705.77	185,619,483.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	930,705.77	184,223,509.99
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）	1,765,714.20	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,297,655.34	-363,088,397.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,007,842.82	-1,036,113,360.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	144,737.35	87,845.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	107,703,552.97	-1,186,524,414.19
加：营业外收入	15,699,075.70	1,067,805.57
减：营业外支出	1,690,452.81	8,355,964.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,712,175.86	-1,193,812,573.11
减：所得税费用	117,018,828.20	93,331,151.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,693,347.66	-1,287,143,724.11
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,693,347.66	-1,287,143,724.11
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	33,885,110.58	-1,114,764,922.17
2. 少数股东损益	-29,191,762.92	-172,378,801.94
六、其他综合收益的税后净额	-1,387,438.28	1,151,982.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,387,438.28	1,151,982.21
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-4,277.54	-60,387.90

1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-4,277.54	-60,387.90
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	-1,383,160.74	1,212,370.11
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	-1,383,160.74	1,212,370.11
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,305,909.38	-1,285,991,741.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,497,672.30	-1,113,612,939.96
归属于少数股东的综合收益总额	-29,191,762.92	-172,378,801.94
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.0569	-1.8705
(二) 稀释每股收益	0.0569	-1.8705

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

法定代表人：唐小平 主管会计工作负责人：刘强 会计机构负责人：蔡克林

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	72,350,293.77	64,213,916.30
减：营业成本	38,163,396.02	47,304,177.17
税金及附加	11,722,187.77	5,700,415.15
销售费用	514,067.37	666,120.15
管理费用	47,085,515.31	84,866,260.13
研发费用		
财务费用	41,120,566.27	14,386,286.50
其中：利息费用	49,380,252.72	34,681,762.07
利息收入	11,713,355.19	19,113,464.20
加：其他收益	118,648.59	176,813.10
投资收益（损失以“-”号填列）	2,893,954,820.65	184,223,509.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	930,705.77	184,223,509.99
以摊余成本计量的金		

融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,765,714.20	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	13,320,881.39	-5,066,946.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-412,208,560.29	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	65,143.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,430,761,208.57	90,624,033.49
加：营业外收入	2,041,395.78	29,599.13
减：营业外支出	494,467.31	541,779.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,432,308,137.04	90,111,852.91
减：所得税费用	-11,732,889.31	-3,055,758.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,444,041,026.35	93,167,611.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,444,041,026.35	93,167,611.30
（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	-4,277.54	-60,387.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-4,277.54	-60,387.90
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-4,277.54	-60,387.90
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	2,444,036,748.81	93,107,223.40
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
<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	3,046,750,524.68	2,539,665,135.96
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	48,577,303.40	25,035,642.09
收到其他与经营活动有关的现金	246,791,044.92	482,860,988.36
经营活动现金流入小计	3,342,118,873.00	3,047,561,766.41
购买商品、接受劳务支付的现金	1,535,521,989.53	2,085,129,192.68
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	970,519,239.22	967,528,463.67
支付的各项税费	2,557,654,917.82	1,057,184,197.95
支付其他与经营活动有关的现金	364,492,388.06	361,718,086.63
经营活动现金流出小计	5,428,188,534.63	4,471,559,940.93
经营活动产生的现金流量净额	-2,086,069,661.63	-1,423,998,174.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	57,412,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	115,933.90	93,455.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,095,861.85	55,903,425.50
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		
投资活动现金流入小计	122,623,795.75	55,996,880.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,433,929.90	10,344,411.99
投资支付的现金	374,132,898.98	57,412,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	414,566,828.88	67,756,411.99
投资活动产生的现金流量净额	-291,943,033.13	-11,759,531.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收	0.00	0.00

到的现金		
取得借款收到的现金	4,529,513,359.21	1,239,948,405.21
收到其他与筹资活动有关的现金	548,981,500.00	0.00
筹资活动现金流入小计	5,078,494,859.21	1,239,948,405.21
偿还债务支付的现金	1,993,287,702.12	502,523,324.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	238,745,696.53	387,842,921.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	245,000.00	786,997.48
支付其他与筹资活动有关的现金	35,102,444.75	37,214,506.73
筹资活动现金流出小计	2,267,135,843.40	927,580,751.94
筹资活动产生的现金流量净额	2,811,359,015.81	312,367,653.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,100,820.37	1,050,801.90
五、现金及现金等价物净增加额	431,245,500.68	-1,122,339,250.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12
六、期末现金及现金等价物余额	2,042,045,384.98	1,610,799,884.30

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
<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	164,421,535.82	48,548,339.20
收到的税费返还		0.17
收到其他与经营活动有关的现金	4,485,095,195.68	1,280,972,888.61
经营活动现金流入小计	4,649,516,731.50	1,329,521,227.98
购买商品、接受劳务支付的现金	46,030,223.44	54,312,689.07
支付给职工以及为职工支付的现金	46,663,137.04	57,929,002.75
支付的各项税费	15,083,901.67	81,029,962.82
支付其他与经营活动有关的现金	5,049,030,164.50	1,462,259,953.79
经营活动现金流出小计	5,156,807,426.65	1,655,531,608.43
经营活动产生的现金流量净额	-507,290,695.15	-326,010,380.45
<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	115,933.90	93,455.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	115,933.90	93,455.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,850,952.43	1,251,193.04
投资支付的现金	300,000,000.00	314,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	335,850,952.43	315,251,193.04
投资活动产生的现金流量净额	-335,735,018.53	-315,157,738.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,600,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	548,981,500.00	
筹资活动现金流入小计	2,148,981,500.00	

偿还债务支付的现金	842,400,000.00	61,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,698,394.20	202,467,017.91
支付其他与筹资活动有关的现金	19,960,052.10	20,629,854.24
筹资活动现金流出小计	891,058,446.30	284,696,872.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,257,923,053.70	-284,696,872.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-36,595.05	9,238.09
五、现金及现金等价物净增加额	414,860,744.97	-925,855,752.53
加：期初现金及现金等价物余额	541,785,486.20	1,467,641,238.73
六、期末现金及现金等价物余额	956,646,231.17	541,785,486.20

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	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			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,200,355.67		125,425,488.21		2,561,990.778.58		3,361,683,048.50	-131,251,092.36	3,230,431,956.14
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,200,355.67		125,425,488.21		2,561,990.778.58		3,361,683,048.50	-131,251,092.36	3,230,431,956.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,387,438.28		172,929,460.92		138,291,298.79		33,250,723.85	-29,436,762.92	3,813,960.93
（一）综合收益总额							-1,387,438.28				33,885,110.58		32,497,672.30	-29,191,762.92	3,305,909.38



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										753,051.55		753,051.55		753,051.55	
四、本期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-3,587,793.95		298,354,949.13		2,423,699.47		3,394,933,772.35	-160,687,855.28	3,234,245,917.07

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-3,352,337.88		116,108,727.08		3,872,586.80		4,661,810,328.75	41,914,707.06	4,703,503,581.81
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-3,352,337.88		116,108,727.08		3,872,586.80		4,661,810,328.75	41,914,707.06	4,703,503,581.81
三、本期增减变动金额(减)							1,151,982.21		9,316,761.13		1,310,596.02		1,300,127,280.25	173,165,799.42	1,473,293,079.67

少以 “一 ”号 填 列)																		
(一) 综 合 收 益 总 额							1,15 1,98 2.21				- 1,11 4,76 4,92 2.17			- 1,11 3,61 2,93 9.96		- 172, 378, 801. 94		- 1,28 5,99 1,74 1.90
(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								9,31 6,76 1.13			- 195, 262, 237. 83			- 185, 945, 476. 70		- 786, 997. 48		- 186, 732, 474. 18
1. 提 取 盈 余 公 积							9,31 6,76 1.13			- 9,31 6,76 1.13								
2. 提 取 一 般 风 险 准 备																		



其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他									-		-		-	
									568,863.59		568,863.59		568,863.59	
四、本期期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,200,355.67	125,425,488.21	2,561,990,778.58		3,361,683,048.50		-131,251,092.36	3,230,431,956.14

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-3,064,972.70		125,425,488.21	1,393,229,332.45		2,165,445,320.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-3,064,972.70		125,425,488.21	1,393,229,332.45		2,165,445,320.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,277.54		172,929,460.92	2,271,111,565.43		2,444,036,748.81



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	595,9 79,09 2.00				53,87 6,380 .11		- 3,069 ,250. 24		298,3 54,94 9.13	3,664 ,340, 897.8 8		4,609 ,482, 068.8 8

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分 配利 润	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上 年期末 余额	595,97 9,092. 00				53,87 6,380 .11		- 3,004 ,584. 80		116,1 08,72 7.08	1,495 ,323, 958.9 8		2,258 ,283, 573.3 7
加： 会计 政策变 更												
期差 错更 正												
他												
二、本 年期初 余额	595,97 9,092. 00				53,87 6,380 .11		- 3,004 ,584. 80		116,1 08,72 7.08	1,495 ,323, 958.9 8		2,258 ,283, 573.3 7
三、本 期增 减变 动金 额（ 减 少以 “-” 号填 列）							- 60,38 7.90		9,316 ,761. 13	- 102,0 94,62 6.53		- 92,83 8,253 .30
(一) 综合 收益 总额							- 60,38 7.90			93,16 7,611 .30		93,10 7,223 .40
(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								9,316,761.13	-195,262,237.83			-185,945,476.70
1. 提取盈余公积								9,316,761.13	-9,316,761.13			
2. 对所有者(或股东)的分配									-185,945,476.70			-185,945,476.70
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	595,979,092.00				53,876,380.11		-3,064,972.70		125,425,488.21	1,393,229,332.45		2,165,445,320.07

### 三、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,于1983年1月17日在深圳市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省深圳市。公司现持有注册号/统一社会信用代码为91440300192174135N的企业法人营业执照,注册资本595,979,092元,股份总数595,979,092股(每股面值1元)。其中,有限售条件的流通股份:A股1,898,306股,B股0股;无限售条件的流通股份A股526,475,543股,B股67,605,243股。公司股票已于1992年3月30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,商品楼宇的建筑、管理,房屋租赁,建设监理。国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。产品/提供的劳务主要有:商品住宅的开发及销售;物业管理服务;楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务;物业租赁服务;工程监理;中餐、西餐、酒的零售等。

本财务报表业经公司2026年3月27日第十一届董事会第5次会议批准对外报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。本期纳入合并报表范围的子公司共56家,合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注九、十说明。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2、持续经营

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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节“金融工具”、“存货”和“收入”等各项描述。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“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。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币作为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制财务报表时采用的货币为人民币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	应收款项金额大于等于 500 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额超过合并营业收入的 10%，或资产总额超过合并资产总额的 5%。

## 6、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

对于同一控制下的企业合并，本公司在合并中取得的被合并方的资产、负债，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，本公司在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### (2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### **(3) 购买子公司少数股东股权**

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### **(4) 丧失子公司控制权的处理**

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

### **(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理**

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- 1) 属于“一揽子交易”的，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) 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### (1) 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### (2) 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短、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。

## 10、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，采用交易发生日即期汇率近似的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，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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即期汇率近似的汇率折算；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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

## 11、金融工具

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

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

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

## （2）金融资产分类和计量

本公司于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类。

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### 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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

## （3）金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；2) 根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### 1) 以摊余成本计量的金融负债

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### (4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值处理并确认损失准备。

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应收款项和债务工具投资；

③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

④租赁应收款；

⑤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；

⑥财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失，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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，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。

## 2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

对于应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

### 应收票据、应收账款和合同资产

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

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

#### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1：政府款项组合
- 应收账款组合 2：其他关联方往来组合
- 应收账款组合 3：信用风险特征组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

#### C、其他应收款

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

- 其他应收款组合 1：合并范围内关联方往来组合
- 其他应收款组合 2：应收利息组合
- 其他应收款组合 3：其他关联方往来组合
- 其他应收款组合 4：信用风险特征组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

## (6) 金融资产转移

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

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

## 12、应收票据

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

## 13、应收账款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

## 14、应收款项融资

不适用

## 15、其他应收款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

## 16、合同资产

### （1）合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### （2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

## 17、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、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### （2）发出存货的计价方法

1) 发出材料采用移动加权平均法。

2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按个别计价法核算。

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) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货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。

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### 2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 18、持有待售资产

### (1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别: 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; 2) 出售极可能发生, 已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的, 无论出售后企业是否保留部分权益性投资, 应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本公司将持有待售资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额(但不得超过该项持有待售的原账面价值), 原账面价值高于调整后预计净残值的差额, 作为资产减值损失计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 应当先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据处置组中适用相关准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值, 以及适用相关准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用相关准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

1) 该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

2) 可收回金额。

(2) 终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 19、债权投资

不适用

## 20、其他债权投资

不适用

## 21、长期应收款

详见本财务报表附注五、11 金融工具之相关说明。

## 22、长期股权投资

### (1) 共同控制、重要影响的判断

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### (2) 初始投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的长期股权投资，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。

3) 除企业合并形成长期股权投资以外的：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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### (3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被

投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,在转换日,按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的,与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理,公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,计提资产减值的方法见本财务报表附注五、28 长期资产减值相关说明。

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(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。资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 24、固定资产

### (1) 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。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业,并且该固定资产的成本能够可靠地计量时,固定资产才能予以确认。固定资产以取得时的实际成本进行初始计量,与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能

够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

## (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25	5-10	3.6-4.75
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19
机器设备	年限平均法	5	5	19
固定资产装修	年限平均法	5	-	20

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

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## 25、在建工程

不适用

## 26、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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费用，计入当期损益，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 27、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5

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。与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

3) 无形资产计提资产减值方法见本财务报表附注五、30 长期资产减值相关说明。

## (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

### 1) 研发支出的归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、材料投入费用、折旧费用与摊销费用等。

### 2) 研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 28、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、商誉等长期资产，在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 29、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 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，在预计受益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。

## 30、合同负债

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

## 31、职工薪酬

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 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。

### (4) 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。

## 32、预计负债

(1) 如果与或有事项相关的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将其确认为预计负债。

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 33、股份支付

不适用

## 34、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

## 35、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### (1) 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、软件销售收入、出租物业收入等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品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，本公司考虑下列迹象：

- ①本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本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本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本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。

(3) 本公司收入确认的具体政策

1) 房地产销售收入确认的具体方法

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，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，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。以房地产竣工验收合格（取得竣工验收报告），签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款及银行按揭全款；不选择银行按揭自行付款的，收到全部房款），以发出收楼通知书载明收楼时点（在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼）与业主实际收楼时点二者较早者确认收入的实现。

2) 物业管理收入确认的具体方法

公司提供的物业管理服务，按照提供物业服务的进度确认收入。

3) 出租物业收入确认的具体方法

按照租赁准则确认收入，公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

4) 软件销售收入

①定制软件和自主软件产品销售收入确认和计量方法

定制软件是指根据与客户签订的软件开发合同，对用户的业务进行充分实地调查，并根据用户的实际需求进行专门的软件设计与开发，由此开发出来的软件不具有通用性。仅当公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，于客户取得相关产品控制权时确认收入。

公司与客户签订的自主软件产品类销售合同，由客户直接采购标准版软件，即不动产与设施管理平台，根据客户需求由实施人员部署相应模块，属于某一时点履行的履约义务，公司将产品交付给客户且客户已接受该产品后确认收入。

②系统集成合同收入确认和计量方法

系统集成包括外购商品、软件产品的销售与安装。系统安装调试完毕已投入试运行或取得购货方的初验报告；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠计量时，确认收入实现。

③技术服务收入确认和计量方法

技术服务收入，主要是指按合同要求向客户提供咨询、实施和产品售后服务的业务。合同约定服务期限的，将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间内，按合同约定的服务期限与客户结算的服务确认收入。

5) 其他业务收入根据相关合同、协议的约定，在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时，确认其他业务收入的实现。

#### (4) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

##### 1) 可变对价

本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，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

##### 2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

##### 3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

##### 4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

## 36、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

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

(1) 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；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

### 37、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，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(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。已确认的政府补助需要退回时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 38、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暂时性差异（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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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) 各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 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，减记的金额予以转回。

(5) 本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。

## 39、租赁

### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

### 2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### 4) 转租赁

公司作为转租出租人时，对原租赁合同和转租赁合同分别根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。原租赁为短期租赁，且已采用简化会计处理方法的，将转租赁分类为经营租赁。

## (3) 售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## 40、其他重要的会计政策和会计估计

## 41、重要会计政策和会计估计变更

## (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

## (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 42、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注 1]
消费税	应税消费品销售收入计税价格	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	按地区级别分别适用 7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、16.5%
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	30%-60%
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%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司	15%
深圳市设施之家科技有限公司	15%
深圳市物业工程建设监理有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	20%
深圳市康平实业有限公司	20%
深圳市教师之家培训有限公司	20%
深圳市教育实业有限公司	20%
深圳市育发实业有限公司	20%
重庆奥博电梯有限公司	20%
深圳市深物业福源泰发展有限公司	20%
深圳市福源民物业管理有限责任公司	20%
深圳市梅隆实业发展有限公司	20%

深圳市体育服务有限公司	20%
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	20%
深圳市国管机电设备有限公司	20%
深圳市和霖华建设管理有限公司	20%
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	20%
深圳外贸物业管理有限公司	20%
深圳市福保城市资源管理有限公司	20%
深圳市深物电梯有限公司	20%
深圳市深房物业清洁有限公司	20%
山东深国贸酒店管理有限公司	20%
深圳市佳源物业管理有限公司	20%
深圳市国贸深绿园林有限公司	20%
北京设施之家科技有限公司	20%
深圳市国贸产业空间服务有限公司	20%
深圳市国贸餐饮有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.50%
注册于越南地区的子公司	20%
合并范围内其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

(1) 根据国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录(2011年本)》鼓励类中的第三十七类商务服务业第2条物业服务的规定,符合条件的西部企业减按15%的税率征收企业所得税。子公司重庆深国贸物业管理有限公司、深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司适用上述政策。

(2) 深圳市设施之家科技有限公司于2025年12月25日高新技术企业证书复检通过,证书编号:GR202544204121,有效期三年,按照税法规定,2025年度执行15%的优惠企业所得税率。

(3) 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6号),及根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号),对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加,有效期自2023年1月1日至2027年12月31日。子公司深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市国管机电设备有限公司等共计25家适用该政策。

## 3、其他

注1:本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	9%	5%
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	13%	--

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7,741.04	10,705.64
银行存款	2,118,358,257.70	1,672,092,309.74
其他货币资金	5,977,057.45	6,013,628.74
合计	2,124,343,056.19	1,678,116,644.12
其中：存放在境外的款项总额	72,004,602.45	68,560,621.79

其他说明：

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项金额为 82,297,671.21 元，主要包括保证金及利息 4,274,845.35 元等；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金 3,662,969 元、定期存款本金及利息 74,359,856.86 元；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

存放在境外的款项主要系境外子公司深业地产发展有限公司、越南深国贸物业管理有限公司的货币资金余额。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	301,765,714.20	0.00
其中：		
基金	301,765,714.20	0.00
其中：		
合计	301,765,714.20	0.00

其他说明：

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
其中:										
合计	0.00									

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备:

适用 不适用

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4) 期末公司已质押的应收票据

单位: 元

项目	期末已质押金额

### (5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

### (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况:

单位: 元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明:

## 5、应收账款

## (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	331,346,057.76	305,894,933.54
1至2年	50,307,314.79	176,468,618.29
2至3年	50,027,964.10	19,438,565.01
3年以上	148,389,020.09	136,095,567.36
3至4年	15,953,363.30	9,641,324.19
4至5年	7,997,208.13	9,475,754.83
5年以上	124,438,448.66	116,978,488.34
合计	580,070,356.74	637,897,684.20

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	115,279,907.77	19.87%	113,236,988.45	98.23%	2,042,919.32	114,667,552.55	17.98%	112,621,632.99	98.22%	2,045,919.56
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	464,790,448.97	80.13%	49,049,097.85	10.55%	415,741,351.12	523,230,131.65	82.02%	49,261,321.61	9.41%	473,968,810.04
其中：										
合计	580,070,356.74	100.00%	162,286,086.30	27.98%	417,784,270.44	637,897,684.20	100.00%	161,882,954.60	25.38%	476,014,729.60

按单项计提坏账准备：113,236,988.45

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无法收回
深圳特威实业有限公司(晨辉大厦)	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	预计无法收回

深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	预计无法收回
深圳市汉普电子技术开发有限公司	1,436,020.29	1,433,070.29	1,436,020.29	1,433,070.29	99.79%	预计无法收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	13,765,358.37	11,722,388.81	14,377,713.59	12,337,744.27	85.81%	长期未能收回
合计	114,667,552.55	112,621,632.99	115,279,907.77	113,236,988.45		

按组合计提坏账准备：49,049,097.85

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	426,573,281.51	49,049,097.85	11.50%
政府款项组合	38,217,167.46		0.00%
合计	464,790,448.97	49,049,097.85	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	112,621,632.99	615,355.46				113,236,988.45
按组合计提坏账准备	49,261,321.61	-212,223.76				49,049,097.85
合计	161,882,954.60	403,131.70				162,286,086.30

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	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期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05		93,811,328.05	16.16%	93,811,328.05
深圳湾科技发展有限公司	48,340,136.25		48,340,136.25	8.33%	1,450,204.09
河北深保投资发展有限公司	36,368,442.21		36,368,442.21	6.26%	4,830,885.75
深圳市福田区政府物业管理中心	21,378,880.28		21,378,880.28	3.68%	
深圳市体育中心运营管理有限公司	13,143,133.25		13,143,133.25	2.26%	394,294.00
合计	213,041,920.04		213,041,920.04	36.69%	100,486,711.89

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
市政工程质保金	580,850.15		580,850.15	468,765.62		468,765.62
合计	580,850.15		580,850.15	468,765.62		468,765.62

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位: 元

项目	变动金额	变动原因

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
其中:										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

**(5) 本期实际核销的合同资产情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

其他说明：

**7、应收款项融资**

**(1) 应收款项融资分类列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(2) 按坏账计提方法分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

### (4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

### (5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

### (6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	267,565,109.11	273,333,289.51
合计	267,565,109.11	273,333,289.51

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明:

其他说明:

## (2) 应收股利

### 1) 应收股利分类

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

### 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

### 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明:

### 5) 本期实际核销的应收股利情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位: 元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明:

其他说明:

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	16,570,122.08	15,529,043.09
保证金	33,556,554.25	33,305,992.74
备用金	65,000.00	107,431.74
代扣代缴款项	15,143,545.86	14,146,194.97
往来款	628,885,730.76	631,105,205.00
其他	28,482,247.50	27,382,989.67
合计	722,703,200.45	721,576,857.21

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	24,995,887.18	26,526,466.14
1 至 2 年	5,643,226.15	19,386,864.72
2 至 3 年	18,162,467.53	10,280,135.75
3 年以上	673,901,619.59	665,383,390.60
3 至 4 年	10,104,444.70	569,228,726.25
4 至 5 年	568,915,240.94	31,121,307.77
5 年以上	94,881,933.95	65,033,356.58
合计	722,703,200.45	721,576,857.21

## 3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	627,770,434.33	86.86%	392,405,624.92	62.51%	235,364,809.41	627,770,434.33	87.00%	392,405,624.92	62.51%	235,364,809.41
其中：										
按组合计提坏账准备	94,932,766.12	13.14%	62,732,466.42	66.08%	32,200,299.70	93,806,422.88	13.00%	55,837,942.78	59.52%	37,968,480.10
其中：										
合计	722,703,200.45	100.00%	455,138,091.34	62.98%	267,565,109.11	721,576,857.21	100.00%	448,243,567.70	62.12%	273,333,289.51

按单项计提坏账准备：392,405,624.92

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市心海控股有限公司及关联方深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市前海高端信息服务有限公司	587,289,550.00	362,846,450.00	587,289,550.00	362,846,450.00	61.78%	谨慎性判断收回风险
深圳天俊实业股份有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			预计不存在无法收回的风险
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00%	长期未能收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00%	长期未能收回
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	16,414,268.43	15,492,559.02	16,414,268.43	15,492,559.02	94.38%	长期未能收回
合计	627,770,434.33	392,405,624.92	627,770,434.33	392,405,624.92		

按组合计提坏账准备：62,732,466.42

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	24,370,319.52	731,109.88	3.00%
1 至 2 年	5,328,484.41	532,848.46	10.00%
2 至 3 年	3,529,649.81	1,058,894.98	30.00%
3 至 4 年	1,633,765.08	816,882.59	50.00%
4 至 5 年	2,389,083.93	1,911,267.14	80.00%
5 年以上	57,681,463.37	57,681,463.37	100.00%
合计	94,932,766.12	62,732,466.42	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	55,837,942.78		392,405,624.92	448,243,567.70
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	6,894,523.64			6,894,523.64
2025 年 12 月 31 日余额	62,732,466.42			455,138,091.34

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	392,405,624.92					392,405,624.92
按组合计提坏账准备	55,837,942.78	6,896,032.05			-1,508.41	62,732,466.42
合计	448,243,567.70	6,896,032.05			-1,508.41	455,138,091.34

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

#### 5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明:

#### 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	往来款	375,068,984.55	4至5年、5年以上	51.90%	231,729,731.18
深圳市心海控股有限公司	保证金	201,499,990.18	4至5年、5年以上	27.88%	124,493,201.20
深圳市蚌岭股份合作公司	往来款	30,000,000.00	5年以上	4.15%	30,000,000.00
深圳市前海高端信息服务有限公司	保证金	10,720,575.27	4至5年	1.48%	6,623,517.62
深圳天俊实业股	保证金	10,000,000.00	4至5年	1.38%	

份有限公司					
合计		627,289,550.00		86.79%	392,846,450.00

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 9、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	7,493,552.61	78.57%	5,575,416.69	71.57%
1 至 2 年	141,241.34	1.48%	1,533,388.81	19.69%
2 至 3 年	1,228,771.66	12.88%	352,506.38	4.53%
3 年以上	674,666.28	7.07%	327,861.81	4.21%
合计	9,538,231.89		7,789,173.69	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
重庆渝地资产经营管理有限公司	1,955,031.66	20.50
中建四局第五建筑工程有限公司	568,181.04	5.96
深圳湾科技发展有限公司	455,100.00	4.77
深圳市优讯龙腾科技有限公司	390,396.22	4.09
中国石油天然气股份有限公司青海格尔木销售分公司	382,750.94	4.01
合 计	3,751,459.86	39.33

其他说明：

## 10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	11,182,897,066.48	1,159,179,944.88	10,023,717,121.60	10,400,305,603.19	1,159,179,944.88	9,241,125,658.31
开发产品	1,147,928,503.90	69,297,622.96	1,078,630,880.94	1,538,484,990.57	95,754,630.32	1,442,730,360.25
原材料	1,500,567.49	910,783.62	589,783.87	1,497,761.18	907,923.88	589,837.30
库存商品	2,487,223.05	2,094,300.39	392,922.66	2,407,119.31	2,094,300.39	312,818.92
低值易耗品	578,760.98		578,760.98	286,478.63		286,478.63
合计	12,335,392,121.90	1,231,482,651.85	11,103,909,470.05	11,942,981,952.88	1,257,936,799.47	10,685,045,153.41

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
澜湖时代项目	2020年10月15日	2026年09月10日	8,400,000.00	6,010,563.04			523,104,498.87	6,533,667,546.54	589,783,272.62	112,403,677.48	银行贷款
虎门滨海港湾项目	2022年03月22日	2029年06月30日	3,217,590.00	2,741,418.79			78,045,518.14	2,819,464,316.35	39,375,461.97	14,992,296.61	银行贷款
海口红旗镇土地				6,648,404.13				6,648,404.13	0.00		其他
深惠花园				37,372,797.39				37,372,797.39	0.00		其他
福源泰项目				19,968,532.62			5,900,148.08	25,868,680.70	0.00		其他
深扬数智城项目	2023年03月06日	2026年05月30日	3,774,790.00	1,534,418.43			172,533,685.21	1,706,952,121.72	22,281,017.20	13,459,124.59	银行贷款
其他				49,915,586.66			3,007,612.99	52,923,199.65	0.00		其他
合计	--	--	15,392,380,000.00	10,400,305,603.19	0.00	0.00	782,591,463.29	11,182,897,066.48	651,439,751.79	140,855,098.68	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
深物业·廊桥国际	2012年12月01日	3,447,316.75		3,447,316.75		83,077,702.96	
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	30,049,833.98		264,143.81	29,785,690.17	10,446,911.43	
深物业·半山御景二期	2022年01月12日	3,479,487.46			3,479,487.46	27,205,315.95	

深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	22,232,784.19		848,079.00	21,384,705.19	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	30,166,422.64		188,175.21	29,978,247.43		
深物业·金领假日	2019年12月01日	11,425,826.09		11,425,826.09			
深物业·福昌花园二期(福汇华苑)	2023年01月18日	4,951,526.83	600,686.71		5,552,213.54		
深物业·御棠上府	2024年12月03日	1,423,905,608.27		371,908,565.09	1,051,997,043.18	11,490,648.55	
国贸广场	1995年12月01日	4,839,083.10			4,839,083.10	26,385,636.29	
皇御苑A区	2001年06月01日	790,140.58		790,140.58			
福昌大厦裙楼	1999年11月01日	645,532.65			645,532.65		
其他项目		2,551,428.03		2,284,926.85	266,501.18		
合计	--	1,538,484,990.57	600,686.71	391,157,173.38	1,147,928,503.90	189,145,607.83	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

## (2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计
----	-----------	-------------	---------------	----

## (3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	1,159,179,944.88					1,159,179,944.88	
开发产品	95,754,630.32			26,457,007.36		69,297,622.96	
原材料	907,923.88	2,859.74				910,783.62	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	1,257,936,799.47	2,859.74		26,457,007.36		1,231,482,651.85	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注
------	------	--------	--------	------	----

		计提	其他	转回或转销	其他		
--	--	----	----	-------	----	--	--

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·金领假日	68,298.63		68,298.63	
深物业·澜湖时代	477,379,595.14	112,403,677.48		589,783,272.62
深物业·廊桥国际	2,971,986.54		2,971,986.54	
深物业·湖畔御景一期	1,220,274.10		50,052.89	1,170,221.21
深物业·滨海港湾	24,383,165.36	14,992,296.61		39,375,461.97
深物业·御棠上府	7,201,211.25		1,873,017.89	5,328,193.36
深物业·深扬数智城	8,821,892.61	13,459,124.59		22,281,017.20
<b>合计</b>	<b>522,046,423.63</b>	<b>140,855,098.68</b>	<b>4,963,355.95</b>	<b>657,938,166.36</b>

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
澜湖时代项目地块土地使用权	401,867,324.00	424,356,240.00	贷款抵押
扬州深扬数智城项目 B、D 地块土地使用权及 D 地块在建工程	523,395,967.09	987,723,102.87	贷款抵押
国贸广场	0.00	4,839,083.09	贷款抵押
合计	925,263,291.09	1,416,918,425.96	

11、持有待售资产

单位: 元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明:

12、一年内到期的非流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	30,698,000.74	26,330,826.55
待抵扣进项税	153,865,680.59	140,627,987.61
预缴所得税	1,598,767.57	2,883,055.01
预缴土地增值税	17,903,342.72	8,078,866.26
预缴城建税	3,734,334.77	2,215,820.29
预缴教育费附加	2,697,914.61	1,582,870.76
应收软件销售增值税即征即退款		1,687.34
合计	210,498,041.00	181,721,113.82

其他说明：

## 14、债权投资

## (1) 债权投资的情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

## (2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

## (3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025年1月1日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## (4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

### 15、其他债权投资

#### (1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

#### (2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

#### (3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

#### (4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明:

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明:

## 16、其他权益工具投资

单位: 元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
金田实业(集团)股份有限公司	567,317.70	586,231.82		4,277.54		2,900,533.92		不以交易为目的
合计	567,317.70	586,231.82		4,277.54		2,900,533.92		

本期存在终止确认

单位: 元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位: 元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业(集团)股份有限公司			3,023,038.61		不以交易为目的	

其他说明:

## 17、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位: 元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
其中:										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

### (4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

长期应收款核销说明：

## 18、长期股权投资

单位：元

被投	期初	减值	本期增减变动	期末	减值

资单位	余额 (账 面价 值)	准 备 期 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	余 额 (账 面价 值)	准 备 期 末 余 额
一、合营企业												
深圳 物 业 吉 发 仓 储 有 限 公 司	232,3 56,60 0.97				90,01 4.66						232,4 46,61 5.63	
深圳 天 安 国 际 大 厦 物 业 管 理 有 限 公 司	5,739 ,071. 23				- 1,049 ,490. 78						4,689 ,580. 45	
小计	238,0 95,67 2.20				- 959,4 76.12						237,1 36,19 6.08	
二、联营企业												
深圳 物 方 陶 瓷 工 业 有 限 公 司		18,98 3,614 .14										18,98 3,614 .14
深圳 康 富 健 康 产 品 有 限 公 司		165,0 00.00										165,0 00.00
深圳 市 兴 浩 仿 瓷 制 品 有 限 公 司		756,6 70.68										756,6 70.68
深圳 市 社 会 福 利 公 司 福 达 电 子 厂		326,6 93.24										326,6 93.24
深圳 市 福 隆 实 业 发 展 有		1,684 ,350. 00										1,684 ,350. 00

限公司												
好年华大酒店		2,733,570.05										2,733,570.05
深圳市教育基金龙华投资		500,000.00										500,000.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部		540,060.00										540,060.00
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房		1,168,973.20										1,168,973.20
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司		500,000.00										500,000.00
深圳市洋源实业有限公司		1,030,000.00										1,030,000.00
嘉凯锋公司宝安公司		600,000.00										600,000.00
桂园汽修厂		350,000.00										350,000.00
深圳市无为本屋顶绿化有限公司		500,000.00										500,000.00
深圳市元平塑钢门		240,000.00										240,000.00

窗有限公司												
深圳市有方印务发行有限公司		100,000.00										100,000.00
深圳市路盛实业发展有限公司		100,000.00										100,000.00
中建科工集团智慧停车科技有限公司	30,092,133.32				1,890,181.89			115,933.90			31,866,381.31	
小计	30,092,133.32	30,278,931.31			1,890,181.89			115,933.90			31,866,381.31	30,278,931.31
合计	268,187,805.52	30,278,931.31			930,705.77			115,933.90			269,002,577.39	30,278,931.31

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

### 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 20、投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	900,141,059.90	14,495,902.20	39,665,598.78	954,302,560.88
2. 本期增加金额	346,296.42		146,768,796.02	147,115,092.44
(1) 外购	346,296.42		57,953,240.33	58,299,536.75
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 房屋、建筑物转入			88,815,555.69	88,815,555.69
3. 本期减少金额	101,073,498.97			101,073,498.97
(1) 处置	11,053,177.03			11,053,177.03
(2) 其他转出	758,401.73			758,401.73
(3) 转入在建工程	88,815,555.69			88,815,555.69
(4) 汇兑调整	446,364.52			446,364.52
4. 期末余额	799,413,857.35	14,495,902.20	186,434,394.80	1,000,344,154.35
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	532,709,426.45	13,360,585.89	34,196,655.47	580,266,667.81
2. 本期增加金额	25,995,471.48		72,630,612.84	98,626,084.32
(1) 计提或摊销	25,995,471.48		2,996,061.36	28,991,532.84
(2) 房屋、建筑物转入			69,634,551.48	69,634,551.48
3. 本期减少金额	76,949,140.84			76,949,140.84
(1) 处置	6,890,543.06			6,890,543.06
(2) 其他转出				
(3) 转入在建工程	69,634,551.48			69,634,551.48
(4) 汇兑调整	424,046.30			424,046.30
4. 期末余额	481,755,757.09	13,360,585.89	106,827,268.31	601,943,611.29
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	317,658,100.26	1,135,316.31	79,607,126.49	398,400,543.06

2. 期初账面价值	367,431,633.45	1,135,316.31	5,468,943.31	374,035,893.07
-----------	----------------	--------------	--------------	----------------

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明:

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露:

单位: 元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

本期处于建设期的投资性房地产情况:

单位: 元

项目名称	所处位置	开工日期	预计投资总额	期初金额	期末金额	预计竣工时间
国贸商场提升改造项目	罗湖区人民南路和嘉宾路交汇处	2025年02月25日	178,800,000.00	2,472,881.95	79,607,126.49	2026年04月30日
合计			178,800,000.00	2,472,881.95	79,607,126.49	

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

**(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量**

单位: 元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

**(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位: 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
马古岭6栋507单元	20,059.61	该房产为物业管理用房,曾被第三方物管公司占用,现已收回,但未办理权证

其他说明:

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	41,751,582.46	52,712,396.64
固定资产清理		
合计	41,751,582.46	52,712,396.64

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	及其设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	119,193,126.30	6,694,535.25	18,941,387.55	37,747,260.30	60,072,081.23	242,648,390.63
2. 本期增加金额		58,375.55	136,505.02		3,336,603.37	3,531,483.94
(1) 购置		58,375.55	136,505.02		3,336,603.37	3,531,483.94
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	14,926,812.72	361,818.43	38,778.36		2,520,958.88	17,848,368.39
(1) 处置或报废	14,913,144.72	361,070.43	7,198.06		2,516,626.09	17,798,039.30
(2) 汇兑调整	13,668.00	748.00	31,580.30		4,332.79	50,329.09
4. 期末余额	104,266,313.58	6,391,092.37	19,039,114.21	37,747,260.30	60,887,725.72	228,331,506.18
二、累计折旧						
1. 期初余额	92,055,288.42	5,227,437.80	15,153,012.44	32,868,618.27	44,555,919.90	189,860,276.83
2. 本期增加金额	2,043,696.57	646,481.31	1,336,137.78	3,675,313.72	5,628,735.19	13,330,364.57
(1) 计提	2,043,696.57	646,481.31	1,336,137.78	3,675,313.72	5,628,735.19	13,330,364.57
3. 本期减少金额	13,990,433.66	359,560.34	12,453.10		2,323,987.74	16,686,434.84
(1) 处置或报废	13,981,084.75	359,520.43	7,770.68		2,323,243.15	16,671,619.01
(2) 汇兑调整	9,348.91	39.91	4,682.42		744.59	14,815.83

4. 期末余额	80,108,551.33	5,514,358.77	16,476,697.12	36,543,931.99	47,860,667.35	186,504,206.56
三、减值准备						
1. 期初余额					75,717.16	75,717.16
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1. 期末账面价值	24,157,762.25	876,733.60	2,562,417.09	1,203,328.31	12,951,341.21	41,751,582.46
2. 期初账面价值	27,137,837.88	1,467,097.45	3,788,375.11	4,878,642.03	15,440,444.17	52,712,396.64

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
三翔商务大厦办公楼 401、402 房	421,514.90	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将于新写字楼建成后以现有房产进行置换，故该房产的房产证明一直无法办理。

其他说明：

## (5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

(5) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

## 23、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	42,653,991.93	42,653,991.93
2. 本期增加金额	23,990,593.53	23,990,593.53
(1) 新增租赁	23,990,593.53	23,990,593.53
3. 本期减少金额	31,641,873.91	31,641,873.91
(1) 终止租赁	31,641,873.91	31,641,873.91
4. 期末余额	35,002,711.55	35,002,711.55
二、累计折旧		
1. 期初余额	25,686,371.90	25,686,371.90
2. 本期增加金额	12,985,495.03	12,985,495.03
(1) 计提	12,985,495.03	12,985,495.03
3. 本期减少金额	26,119,223.19	26,119,223.19
(1) 处置		
(2) 终止租赁	26,119,223.19	26,119,223.19
4. 期末余额	12,552,643.74	12,552,643.74
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	22,450,067.81	22,450,067.81
2. 期初账面价值	16,967,620.03	16,967,620.03

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 □不适用

其他说明：

## 24、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
----	-------	-----	-------	-------	----

一、账面原值					
1. 期初余额				3,060,312.13	3,060,312.13
2. 本期增加 金额				2,079,646.01	2,079,646.01
(1) 购 置				2,079,646.01	2,079,646.01
(2) 内 部研发					
(3) 企 业合并增加					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				5,139,958.14	5,139,958.14
二、累计摊销					
1. 期初余额				2,588,746.74	2,588,746.74
2. 本期增加 金额				396,004.78	396,004.78
(1) 计 提				396,004.78	396,004.78
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				2,984,751.52	2,984,751.52
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值				2,155,206.62	2,155,206.62
2. 期初账面 价值				471,565.39	471,565.39

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

## (2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

## (3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

## (4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

## 25、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市设施之家科技有限公司	9,446,847.38					9,446,847.38
合计	9,446,847.38					9,446,847.38

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
深圳市设施之家科技有限公司	0.00	5,004,983.08				5,004,983.08
合计	0.00	5,004,983.08				5,004,983.08

### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
深圳市设施之家科技有限公司	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合	物业管理，配套服务	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

**(4) 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
深圳市设施之家科技有限公司	27,328,251.66	13,028,300.00	14,299,951.66	6	收入增长率、折现率	无增长	基于谨慎性确认
合计	27,328,251.66	13,028,300.00	14,299,951.66				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

**(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

2021年5月，公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（简称“物合公司”）通过收购股权及定向增资的方式取得深圳市设施之家科技有限公司（简称“设施之家”或“目标公司”）35%的股权。根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框架协议约定，设施之家及其原股东承诺目标公司2021年至2023年度营业收入增长比例或净利润达到协议约定的目标值，并由物合公司对其三年内的经营业绩进行考核。截止到报告日，尚未完成业绩考核，故暂无法评估其完成情况。

根据商誉减值测试结果，可收回金额低于其账面价值14,299,951.66元，公司根据持股比例对应计提商誉减值准备5,004,983.08元。

**26、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	22,110,090.13	1,557,894.09	8,616,446.00	4,755.15	15,046,783.07
合计	22,110,090.13	1,557,894.09	8,616,446.00	4,755.15	15,046,783.07

其他说明：

## 27、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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	97,665,969.81	21,854,744.31	88,995,990.92	21,643,089.04
内部交易未实现利润	436,277,776.28	109,069,444.07	436,511,360.97	109,127,840.24
可抵扣亏损	219,911,499.79	54,427,860.61	1,152,203,588.06	287,259,758.96
已预提待抵扣的土地增值税	9,308,029.13	2,327,007.28	3,171,733,686.94	792,933,421.74
房地产企业预售收入计算的预计利润	62,921,006.15	15,730,251.54	44,109,428.40	11,027,357.10
其他预提费用	14,043,969.23	3,510,992.30	22,746,958.59	5,629,898.56
租赁负债	23,500,918.43	5,749,024.66	19,127,482.59	4,531,157.25
合计	863,629,168.82	212,669,324.77	4,935,428,496.47	1,232,152,522.89

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	177,411.22	44,352.79	440,912.20	110,228.04
使用权资产	22,450,067.85	5,486,520.49	16,972,012.51	3,989,936.31
交易性金融资产公允价值变动	1,765,714.20	441,428.55		
合计	24,393,193.27	5,972,301.83	17,412,924.71	4,100,164.35

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		212,669,324.77		1,232,152,522.89
递延所得税负债		5,972,301.83		4,100,164.35

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,751,240,859.68	1,666,771,094.64
可抵扣亏损	366,903,018.00	321,157,984.91
合计	2,118,143,877.68	1,987,929,079.55

## (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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		22,711,013.85	
2026 年	14,238,807.00	14,238,807.00	
2027 年	81,285,680.12	81,285,680.12	
2028 年	11,248,208.22	11,248,208.22	
2029 年	191,674,275.72	191,674,275.72	
2030 年	68,456,046.94		
合计	366,903,018.00	321,157,984.91	

其他说明：

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	22,101,296.87		22,101,296.87	9,590,978.85		9,590,978.85
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	921,552.89		921,552.89	1,649,428.99		1,649,428.99
其他	2,635,093.77		2,635,093.77	2,635,093.77		2,635,093.77
合计	25,657,943.53		25,657,943.53	13,875,501.61		13,875,501.61

其他说明：

其他，主要系投资性房地产的下账资产，因该资产涉及船步街棚改的搬迁业务后续待移交，期限超过一年。

## 29、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	82,297,671.21	82,297,671.21	冻结	保证金、押金、定期存款利息、司法冻结资金等	67,316,759.82	67,316,759.82	冻结	保证金、押金、定期存款利息、司法冻结资金等
存货	4,839,083.09	4,839,083.09	抵押	公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的自有商业物业进行抵押。				
固定资产	3,483,700.15	3,483,700.15	抵押	公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的				

				自有商业物业进行抵押。				
存货-澜湖时代项目地块土地使用权	424,356,240.00	424,356,240.00	抵押	公司因日常经营活动所需,向兴业银行深圳分行申请借款,将持有的澜湖时代项目地块土地使用权进行抵押。	401,867,324.00	401,867,324.00	抵押	公司因日常经营活动所需,向兴业银行深圳分行申请借款,将持有的澜湖时代项目地块土地使用权进行抵押。
存货-扬州深扬数智城项目B、D地块土地使用权及D地块在建工程	987,723,102.87	905,257,200.61	抵押	公司因日常经营活动所需,向中国农业银行扬州分行申请借款,将持有的深扬数智城项目B、D地块土地使用权及D地块在建工程进行抵押。	523,395,967.09	474,272,747.56	抵押	公司因日常经营活动所需,向中国农业银行扬州分行申请借款,将持有的深扬数智城项目D地块土地使用权及D地块在建工程进行抵押。
投资性房地产	180,144,668.70	180,144,668.70	抵押	公司因日常经营活动所需,向银行申请借款,将持有的自有商业物业进行抵押。				
合计	1,682,844,466.02	1,600,378,563.76			992,580,050.91	943,456,831.38		

其他说明:

### 30、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位:元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	449,458,211.11	190,165,458.33
合计	449,458,211.11	190,165,458.33

短期借款分类的说明:

期末信用借款用于本公司之子公司日常经营使用。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为0.00元,其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

单位:元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明:

### 31、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

### 32、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 33、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

### 34、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	738,732,120.83	876,393,730.22
预估应付款	19,087,563.43	27,094,771.04
其他	117,823,268.42	139,603,776.01
合计	875,642,952.68	1,043,092,277.27

#### (2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市规划国土局	25,000,000.00	历史遗留问题
中建三局第二建设工程有限责任公司	116,829,310.75	未达工程款付款节点
中国建筑第四工程局有限公司	4,000,000.10	未达工程款付款节点
深圳市前海高端信息服务有限公司	7,126,060.00	工程未结算
合计	152,955,370.85	

其他说明：

#### (3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

☑是 ☐否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

□是 否**35、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	1,189,285,081.42	1,219,148,760.34
合计	1,201,487,757.46	1,231,351,436.38

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	12,202,676.04	12,202,676.04
合计	12,202,676.04	12,202,676.04

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东名称	应付股利金额	未支付原因
深圳市城市绿化管理处	10,869,036.68	对方公司改制，尚未明确支付对象
深圳市城市绿化管理处工会委员会	1,300,000.00	对方公司改制，尚未明确支付对象
其他	33,639.36	无法获取对方账户、尚未支付的尾款
合计	12,202,676.04	

**(3) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	311,614,608.93	308,200,904.93
保证金	8,171,499.69	9,248,840.93
代收款	12,112,575.50	4,743,853.11
往来款	642,819,185.60	651,960,088.72
预提费用	123,654,014.77	148,017,114.40
代扣代缴款项	6,505,391.90	7,494,625.63
其他	84,407,805.03	89,483,332.62

合计	1,189,285,081.42	1,219,148,760.34
----	------------------	------------------

## 2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
扬州旅发置业有限公司	345,929,298.79	合并外关联方往来款，尚未到还款期
深圳吉发仓储有限公司	202,296,665.14	往来款，无特定还款期限
中建三局第二建设工程有限责任公司	21,597,500.00	保证金未到结算期
深圳前海微众银行股份有限公司	6,868,109.47	租赁期限未满
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
合计	581,905,919.30	

其他说明：

## 36、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	1,340,490.69	1,744,526.75
合计	1,340,490.69	1,744,526.75

## (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

## 37、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	647,550,778.18	266,400,127.35
预收物业费	18,114,805.21	20,619,767.27
预收其他款项	45,939,712.37	49,144,735.10
合计	711,605,295.76	336,164,629.72

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
澜湖时代项目预收房款	210,715,772.65	尚未满足收入结转条件
合计	210,715,772.65	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	澜湖时代项目	211,616,690.06	419,473,374.48	2026年09月10日	29.49%
2	扬州深扬数智城项目	91,743.12	142,734,055.03	2026年06月30日	73.97%
3	虎门滨海港湾项目	0.00	69,133,168.80		4.84%
4	深物业·御棠上府	25,548,025.75	11,253,189.96		56.67%
5	深物业·湖畔御景二期	458,431.11	4,883,586.24		95.85%

### 38、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	206,152,359.15	836,402,190.44	868,448,742.18	174,105,807.41
二、离职后福利-设定提存计划	1,542,959.24	98,153,688.30	98,626,139.56	1,070,507.98
三、辞退福利	283,373.22	2,453,122.60	2,089,689.58	646,806.24
合计	207,978,691.61	937,009,001.34	969,164,571.32	175,823,121.63

#### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	192,745,116.57	734,355,451.18	764,772,795.98	162,327,771.77
2、职工福利费	2,027,080.00	1,785,109.55	2,562,680.37	1,249,509.18
3、社会保险费	50,655.54	29,461,886.64	29,457,904.20	54,637.98
其中：医疗保险费	46,059.29	25,168,818.15	25,162,980.66	51,896.78
工伤保险费	1,334.03	2,004,891.74	2,005,953.59	272.18
生育保险费	3,262.22	2,288,176.75	2,288,969.95	2,469.02
4、住房公积金	426,889.53	26,503,526.67	26,666,466.95	263,949.25
5、工会经费和职工教育经费	7,371,886.27	15,173,208.27	15,421,234.31	7,123,860.23
8、非货币性福利	3,530,731.24	29,123,008.13	29,567,660.37	3,086,079.00
合计	206,152,359.15	836,402,190.44	868,448,742.18	174,105,807.41

#### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	879,581.04	82,201,079.30	82,542,592.82	538,067.52
2、失业保险费	4,156.18	6,904,762.32	6,905,732.75	3,185.75

3、企业年金缴费	659,222.02	9,047,846.68	9,177,813.99	529,254.71
合计	1,542,959.24	98,153,688.30	98,626,139.56	1,070,507.98

其他说明:

### 39、应交税费

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,455,423.34	21,171,620.44
消费税	6,291.87	0.00
企业所得税	31,087,464.90	21,591,154.75
个人所得税	2,955,720.79	4,310,388.69
城市维护建设税	1,326,959.94	1,320,722.47
土地增值税	17,066,510.13	3,173,186,258.33
土地使用税	179,653.49	179,847.49
房产税	311,746.28	396,616.98
教育费附加	696,993.06	684,508.74
地方教育附加	531,972.41	530,482.69
其他	392,104.82	908,828.94
合计	78,010,841.03	3,224,280,429.52

其他说明:

### 40、持有待售负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明:

### 41、一年内到期的非流动负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,850,883,054.68	498,259,873.75
一年内到期的应付债券	1,054,166.67	
一年内到期的长期应付款	400,000.00	400,000.00
一年内到期的租赁负债	12,898,090.94	8,042,802.55
合计	3,865,235,312.29	506,702,676.30

其他说明:

### 42、其他流动负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	58,886,145.36	23,186,263.57
合计	58,886,145.36	23,186,263.57

短期应付债券的增减变动:

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

### 43、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	664,188,100.66	151,915,696.00
抵押借款	2,062,569,870.34	4,424,348,935.26
信用借款	954,836,941.20	179,050,000.00
合计	3,681,594,912.20	4,755,314,631.26

长期借款分类的说明：

期末质押借款（1）用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司收购五家物管企业深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司、深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司 100%股权。借款期限自 2022 年 5 月 18 日至 2027 年 4 月 26 日，其质押物为深圳市国贸物业管理有限公司持有的该五家公司 100%股权。

期末质押借款（2）用于本公司之子公司东莞市物合置业有限公司（以下简称东莞物合）虎门滨海港湾项目的开发，借款期限自 2022 年 08 月 05 日至 2027 年 08 月 05 日，其质押物为未来五年东莞物合的所有应收账款。

期末抵押借款（1）用于本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称荣耀地产）澜湖时代项目的开发，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2026 年 11 月 20 日，其质押物为本公司持有的荣耀地产 69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

期末抵押借款（2）用于本公司之子公司荣耀地产澜湖时代项目的开发，借款期限自 2023 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 30 日，其抵押物为荣耀地产持有的澜湖时代项目土地使用权，并由本公司提供连带责任保证担保及持有的荣耀地产 69%股权质押担保。

期末抵押借款（3）用于本公司之子公司扬州市物合置业有限公司（以下简称扬州物合）深扬数智城项目的开发，借款期限自 2024 年 01 月 19 日至 2029 年 01 月 19 日，其抵押物为扬州物合持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程，并由本公司、扬州旅发置业有限公司根据股权比例提供连带责任保证。

期末抵押借款（4）用于本公司日常经营，借款期限自 2025 年 5 月 30 日至 2027 年 5 月 29 日，其抵押物为本公司自有商业物业资产。

期末抵押借款（5）用于本公司之子公司扬州物合深扬数智城项目的开发，借款期限自 2025 年 6 月 30 日至 2027 年 12 月 20 日，其抵押物为扬州物合持有的深扬数智城项目 B 地块土地使用权，并由本公司、扬州旅发置业有限公司根据股权比例提供连带责任保证。

期末抵押借款（6）用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司日常经营，借款期限自 2025 年 8 月 12 日至 2028 年 8 月 12 日，其抵押物为本公司持有的部分商业资产。

期末抵押借款（7）用于本公司日常经营，借款期限自 2025 年 8 月 29 日至 2028 年 8 月 28 日，其抵押物为本公司自有商业物业资产。

期末信用借款用于本公司归还关联公司借款及子公司日常经营使用。

其他说明，包括利率区间：

#### 44、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付债券	548,187,500.00	0.00
应付未到期债券利息	1,103,317.25	
减：一年内到期的应付债券	-1,054,166.67	
合计	548,236,650.58	0.00

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
25 深物业 01 (134 664.S Z)	550,000.00	2.30%	2025/11/27	3 年	550,000.00		550,000.00	1,103,317.25	1,812,500.00		549,290,817.25	否
合计		---			550,000.00		550,000.00	1,103,317.25	1,812,500.00		549,290,817.25	---

##### (3) 可转换公司债券的说明

##### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

#### 45、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	24,820,172.10	21,312,666.88
减：未确认融资费用	-1,319,253.70	-2,180,791.76
减：一年内到期的租赁负债	-12,898,090.94	-8,042,802.55

合计	10,602,827.46	11,089,072.57
----	---------------	---------------

其他说明：

#### 46、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	399,470,977.78	399,749,550.00
合计	399,470,977.78	399,749,550.00

##### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售后回租融资款	399,870,977.78	400,149,550.00
减：一年内到期的长期应付款	-400,000.00	-400,000.00
合计	399,470,977.78	399,749,550.00

其他说明：

期末长期应付款系本公司与永赢金融租赁有限公司的售后回租融资款，租赁期限为 2023 年 12 月 22 日至 2027 年 12 月 22 日。

##### (2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

#### 47、长期应付职工薪酬

##### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

#### 48、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	973,741.21	934,205.51	①新基点与设施之家诉讼 ②太平洋财产保险深圳分公司与深圳物业诉讼
合计	973,741.21	934,205.51	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

#### 49、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

#### 50、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	317,468.53	537,155.06
房屋本体基金	21,286,236.28	14,746,480.42
入伙保证金	6,553,718.18	6,660,398.31
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	53,885,658.86	52,435,075.20
观澜埠岭员工跟投款	39,570,000.00	40,000,000.00
其他	3,908,000.31	8,521,004.59
合计	129,540,497.60	126,919,529.02

其他说明：

#### 51、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00

其他说明：

## 52、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 53、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	80,488,045.38			80,488,045.38

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 54、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 55、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 3,064,972.70	-4,277.54				-4,277.54		- 3,069,250.24
其他权益工具投资公允价值变动	- 3,064,972.70	-4,277.54				-4,277.54		- 3,069,250.24
二、将重分类进损益的其他	864,617.03	- 1,383,160.74				- 1,383,160.74		- 518,543.71

综合收益								
外币 财务报表 折算差额	864,617.03	- 1,383,160.74				- 1,383,160.74		- 518,543.71
其他综合 收益合计	- 2,200,355.67	- 1,387,438.28				- 1,387,438.28		- 3,587,793.95

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 56、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	125,060,085.08	172,929,460.92		297,989,546.00
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	125,425,488.21	172,929,460.92		298,354,949.13

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 58、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,561,990,778.58	3,872,586,802.17
调整后期初未分配利润	2,561,990,778.58	3,872,586,802.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,885,110.58	-1,114,764,922.17
减：提取法定盈余公积	172,929,460.92	9,316,761.13
应付普通股股利		185,945,476.70
其他	-753,051.55	568,863.59
期末未分配利润	2,423,699,479.79	2,561,990,778.58

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

## 59、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,292,305,065.27	1,732,825,933.72	2,670,640,573.12	2,249,277,554.33
其他业务	90,983,184.75	4,332,788.02	63,518,310.93	736,534.00
合计	2,383,288,250.02	1,737,158,721.74	2,734,158,884.05	2,250,014,088.33

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,383,288,250.02	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。	2,734,158,884.05	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。
营业收入扣除项目合计金额	90,983,184.75	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。	63,518,310.93	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	3.82%		2.32%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	90,983,184.75	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。	63,518,310.93	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。
与主营业务无关的业务收入小计	90,983,184.75	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。	63,518,310.93	扣除与主营业务无关的业务收入，主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	2025 年无扣除项目	0.00	2024 年无扣除项目
三、与主营业务无关	0.00	2025 年无扣除项目	0.00	2024 年无扣除项目

或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	2,292,305,065.27	扣除与主营业务无关的业务收入,主要为船步街棚改临时安置补偿收入、投资性房地产处置收入以及咨询服务收入。	2,670,640,573.12	扣除与主营业务无关的业务收入,主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。

营业收入、营业成本的分解信息:

单位:元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	2,383,288,250.02	2,734,158,884.05					2,383,288,250.02	2,734,158,884.05
其中:								
房地产	566,898,152.30	352,384,575.15					566,898,152.30	352,384,575.15
物业管理	1,637,200,390.78	1,302,960,305.27					1,637,200,390.78	1,302,960,305.27
资产运营	179,189,706.94	81,813,841.32					179,189,706.94	81,813,841.32
按经营地区分类								
其中:								
深圳地区	1,971,201,605.30	1,357,559,853.21					1,971,201,605.30	1,357,559,853.21
其他地区	412,086,644.72	379,598,868.53					412,086,644.72	379,598,868.53
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 711,605,295.76 元,其中,118,980,813.13 元预计将于 2026 年度确认收入,591,572,314.95 元预计将于 2027 年度确认收入,1,052,167.68 元预计将于 2028 年及以后年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位:元

序号	项目名称	收入金额
1	深物业·御棠上府	341,553,547.71
2	深物业·廊桥国际	88,109,996.19
3	深物业·金领假日	64,177,679.95
4	深物业·皇御苑 A 区	6,316,400.00
5	深物业·俊峰丽舍	786,357.80

## 60、税金及附加

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	6,291.87	
城市维护建设税	5,208,679.81	4,422,844.05
教育费附加	2,342,021.57	1,906,313.24
房产税	10,577,341.65	10,869,473.40
土地使用税	2,171,596.35	2,135,524.88
地方教育费附加	1,511,980.24	1,271,801.53
土地增值税	97,810,077.36	64,009,266.08
其他税费	2,951,060.82	2,296,727.51
合计	122,579,049.67	86,911,950.69

其他说明:

## 61、管理费用

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	186,414,398.29	214,830,675.48
行政办公费用	7,012,475.87	22,204,967.59

资产摊销及折旧费用	20,378,838.93	26,963,578.43
诉讼费用	1,149,616.30	808,759.23
其他	22,780,874.82	19,625,121.01
合计	237,736,204.21	284,433,101.74

其他说明：

## 62、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	29,725,284.46	9,576,621.10
咨询及销售服务费	3,326,938.58	7,170,279.84
广告宣传费	4,573,754.26	8,545,172.46
职工薪酬	14,361,929.61	10,375,132.31
其他	12,529,228.90	8,328,779.70
合计	64,517,135.81	43,995,985.41

其他说明：

## 63、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,714,388.56	4,816,649.05
折旧及摊销费	27,532.62	28,482.42
其他	100,501.10	506,676.97
合计	4,842,422.28	5,351,808.44

其他说明：

## 64、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	123,346,936.11	68,401,770.57
利息收入	-13,758,946.05	-31,389,808.25
汇兑损益	98,842.17	778,902.74
手续费及其他	4,045,670.13	3,252,783.69
合计	113,732,502.36	41,043,648.75

其他说明：

## 65、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	13,361,936.00	3,059,786.92
代扣个人所得税手续费返还	317,207.84	314,568.77
增值税进项加计抵减	-80,226.78	-834,439.22
增值税退税	846,762.80	2,021,797.08
合计	14,445,679.86	4,561,713.55

**66、净敞口套期收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**67、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,765,714.20	0.00
合计	1,765,714.20	0.00

其他说明：

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	930,705.77	184,223,509.99
处置长期股权投资产生的投资收益		1,450,000.00
债务重组收益		-54,026.93
合计	930,705.77	185,619,483.06

其他说明：

**69、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-403,131.70	-9,475,193.14
其他应收款坏账损失	-6,894,523.64	-353,613,204.14
合计	-7,297,655.34	-363,088,397.28

其他说明：

**70、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,859.74	-1,036,113,360.07
十、商誉减值损失	-5,004,983.08	0.00
合计	-5,007,842.82	-1,036,113,360.07

其他说明：

## 71、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	30,652.60	-10,823.66
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	114,084.75	98,669.52
合计	144,737.35	87,845.86

## 72、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换利得	8,750.34	240.00	8,750.34
罚没收入	12,744,961.31	544,705.46	12,744,961.31
无法支付款项	2,203,044.85		2,203,044.85
其他	742,319.20	522,860.11	742,319.20
合计	15,699,075.70	1,067,805.57	15,699,075.70

其他说明：

## 73、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换损失	288,388.15	187,340.31	288,388.15
对外捐赠		8,000.00	
诉讼支出		1,879,644.55	
非常损失	167,812.70	4,000.00	167,812.70
罚款及滞纳金	275,497.83	372,270.64	275,497.83
其他	958,754.13	5,904,708.99	958,754.13
合计	1,690,452.81	8,355,964.49	1,690,452.81

其他说明：

## 74、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	62,101,702.19	50,805,402.42
递延所得税费用	54,917,126.01	42,525,748.58
合计	117,018,828.20	93,331,151.00

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	121,712,175.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,428,043.97
子公司适用不同税率的影响	-1,850,420.90
调整以前期间所得税的影响	3,136,963.45
非应税收入的影响	-232,676.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,121,121.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,193,080.98
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	98,335,240.56
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-726,363.34
所得税费用	117,018,828.20

其他说明：

## 75、其他综合收益

详见附注七、55。

## 76、现金流量表项目

## (1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	48,515,441.84	278,508,648.94
收取的利息收入	13,703,905.69	40,033,974.92
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	103,036,361.31	102,896,047.58
收到的政府补助	8,111,343.93	3,059,786.92
收到的其他零星款项	70,773,513.68	45,871,591.13
本期减少受限资金	2,650,478.47	12,490,938.87
合计	246,791,044.92	482,860,988.36

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	31,516,679.61	39,111,851.22
付现销售费用	66,056,697.44	18,208,447.58
支付的水电费等各类代收代付款项净额	95,117,668.76	170,693,541.68
支付的其他零星款项	171,117,809.25	130,134,090.94
本期新增受限资金	683,533.00	3,570,155.21
合计	364,492,388.06	361,718,086.63

支付的其他与经营活动有关的现金说明:

## (2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,095,861.85	55,903,425.50
收回定期存款	57,412,000.00	
合计	122,507,861.85	55,903,425.50

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
购买定期存款	74,132,898.98	57,412,000.00
购买基金	300,000,000.00	
合计	374,132,898.98	57,412,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

## (3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
发行债券	548,981,500.00	
合计	548,981,500.00	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明:

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	13,894,308.11	16,584,505.64
同一控制下企业合并合并方于合并日支付的现金对价	136,518.90	568,863.59
售后回租支付的金额	18,624,887.50	18,693,137.50
支付的其他零星款项	2,446,730.24	1,368,000.00
合计	35,102,444.75	37,214,506.73

支付的其他与筹资活动有关的现金说明:

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款及长期借款	5,443,739.96 3.35	4,529,513.35 9.21	240,471,254.09	2,231,788.39 8.65		7,981,936.17 8.00
应付债券		548,981,500.00	1,103,317.25	794,000.00		549,290,817.25
租赁负债	19,131,875.12		18,263,351.39	13,894,308.11		23,500,918.40
长期应付款	400,149,550.00		18,346,315.28	18,624,887.50		399,870,977.78
合计	5,863,021.38 8.47	5,078,494.85 9.21	278,184,238.01	2,265,101.59 4.26		8,954,598.89 1.43

## (4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

## (5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

不适用

## 77、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	4,693,347.66	-1,287,143,724.11
加：资产减值准备	12,305,498.16	1,399,201,757.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,321,897.41	51,987,250.80
使用权资产折旧	12,985,495.03	13,691,114.95
无形资产摊销	396,004.78	418,235.75
长期待摊费用摊销	8,616,446.00	8,903,786.44
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）	-144,737.35	-87,845.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	279,637.81	187,580.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,765,714.20	
财务费用（收益以“-”号填列）	126,667,175.62	68,369,233.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-930,705.77	-185,619,483.06

列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,019,483,198.12	44,287,863.94
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	1,872,137.48	-1,762,115.35
存货的减少(增加以“—”号填列)	-256,518,426.29	-495,134,772.53
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	26,062,914.30	-79,181,787.39
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-3,082,393,830.39	-962,115,268.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,086,069,661.63	-1,423,998,174.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,042,045,384.98	1,610,799,884.30
减: 现金的期初余额	1,610,799,884.30	2,733,139,135.12
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	431,245,500.68	-1,122,339,250.82

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明:

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明:

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,042,045,384.98	1,610,799,884.30
其中：库存现金	7,741.04	10,705.64
可随时用于支付的银行存款	2,040,335,431.24	1,610,628,980.11
可随时用于支付的其他货币资金	1,702,212.10	160,198.55
三、期末现金及现金等价物余额	2,042,045,384.98	1,610,799,884.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	82,297,671.21	67,316,759.82

## (5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
澜湖时代项目预售资金	306,932,570.99	222,638,954.72	此为项目预售监管额度内资金，我方可按预售资金监管相关规定申请用于支付该项目建设支出及相关法定税费。
深扬数智城项目预售资金	2,976,937.58	0.00	此为项目预售监管额度内资金，我方可按预售资金监管相关规定申请用于支付该项目建设支出及相关法定税费。
光明御棠上府项目预售资金	0.00	249,758,757.74	此为项目预售监管额度内资金，我方可按预售资金监管相关规定申请用于支付该项目建设支出及相关法定税费。
合计	309,909,508.57	472,397,712.46	

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

其他说明：

## (7) 其他重大活动说明

## 78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

## 79、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			73,545,083.29
其中：美元	120,000.00	7.0288	843,456.00
欧元			
港币	68,456,880.28	0.9032	61,831,623.41
越南盾	40,559,716,029.00	0.000268	10,870,003.88
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
越南盾	16,926,227,486.00	0.000268	4,536,229.01
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
预付账款			35,326.36
其中：美元			
越南盾	30,539,568.00	0.0002680	8,184.60
港币	30,050.00	0.9032	27,141.76
其他应收款			5,121,632.59
其中：美元			
越南盾	851,129,966.00	0.0002680	228,102.83
港币	5,417,871.35	0.9032	4,893,529.76
应付账款			1,215,563.87
其中：美元			
越南盾	4,346,953,546.00	0.0002680	1,164,983.55
港币	56,000.00	0.9032	50,580.32
其他应付款			5,268,205.47
其中：美元			
越南盾	4,249,024,141.00	0.0002680	1,138,738.47
港币	4,571,939.28	0.9032	4,129,467.00

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
深业地产发展有限公司	香港	港币	公司位于香港，主要使用港币结算
越南深国贸物业管理有限公司	越南	越南盾	公司位于越南，主要使用越南盾结算

## 80、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项 目	本期发生额
短期租赁费用	4,092,451.87
低价值租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
合 计	4,092,451.87

本年度与租赁相关的现金流出总额（包括已纳入租赁负债计量的部分、简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用的部分以及售后租回的部分）为 36,611,647.48 元。

涉及售后租回交易的情况

2023 年 12 月公司与永赢金融租赁有限公司签订售后回租合同，约定转让部分办公设备，回租期 48 个月。由于固定资产自始至终都没有转移给购买方，判断不属于销售，收款的款项作为负债进行账务处理。

### (2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁项目	179,189,706.94	
合计	179,189,706.94	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	131,345,799.05	110,941,561.06
第二年	92,600,290.28	77,676,433.74
第三年	63,579,624.06	56,801,516.42
第四年	42,681,268.05	37,483,824.97
第五年	30,994,695.92	24,132,445.44

五年后未折现租赁收款额总额	9,900,601.74	15,978,340.37
---------------	--------------	---------------

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

## (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 不适用

## 81、数据资源

不适用

## 82、其他

## 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	4,714,388.56	4,816,649.05
折旧摊销费	27,532.62	28,482.42
其他	100,501.10	506,676.97
合计	4,842,422.28	5,351,808.44
其中：费用化研发支出	4,842,422.28	5,351,808.44

## 1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

## 2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		

负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

## 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

## 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□是 否

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

子公司汇恒发展有限公司于 2025 年 4 月 3 日完成公司注销登记。

## 6、其他

## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	100.00%		设立
深圳市物合产业投资发展有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营	100.00%		设立
深圳市设施之家科技有限公司	15,453,000.00	深圳市	深圳市	软件和信息 技术服务		35.00%	非同一控制 企业合并
北京设施之家科技有限公司	5,000,000.00	北京市	北京市	软件和信息 技术服务		17.85%	非同一控制 企业合并
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00	徐州市	徐州市	房地产开发经营	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发经营	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产开发经营	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
深圳市国贸美生活服务有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	济南市	济南市	物业管理		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	5,000,000.00	重庆市	重庆市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	餐饮服务		100.00%	设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	工程监理服务	100.00%		设立
深圳市深物业商业运营有限公司	40,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	20,000,000.00 <sup>1</sup>	香港	香港	房地产租赁经营	100.00%		设立
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	10,000,000.00	扬州市	扬州市	物业管理		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	3,000,000.00	济南市	济南市	餐饮服务		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		65.00%	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		51.00%	设立

深圳市荣耀房地产开发有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市国贸科技园服务有限公司	30,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸春天商业管理有限公司	20,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	8,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	35,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市国贸深绿园林有限公司	10,600,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		90.00%	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	3,300,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	1,660,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	4,985,610.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	1,050,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		80.95%	同一控制企业合并
深圳市深物业福源泰发展有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营		100.00%	设立
厦门深国贸产城智慧服务有限公司	5,000,000.00	厦门市	厦门市	物业管理		51.00%	设立
越南深国贸物业管理有限公司	200,000.00 <sup>2</sup>	越南	越南	物业管理		100.00%	设立
深圳市深物业燕子湖发展有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营		100.00%	设立
深圳市光明物合置业有限公司	50,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	100.00%		设立
东莞市物合置业有限公司	50,000,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发经营	100.00%		设立
深圳市物业管理有限公司	7,250,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深物电梯有限公司	3,500,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深房物业清洁有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳外贸物业管理有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深福保物业发展有限公司	15,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福保城市资源管理有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		60.00%	同一控制企业合并
深圳市深福保水电市政	10,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑安装		100.00%	同一控制企

服务有限公司							业合并
深圳市保税区保安服务有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	同一控制企业合并
深圳市物合城市更新有限公司	195,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发经营	100.00%		设立
扬州市物合置业有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产开发经营	67.00%		设立
深圳市同路物合投资发展有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产租赁经营		100.00%	设立
深圳市国贸产业空间服务有限公司	2,800,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		55.00%	设立

注：1 港币

2 美元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2021年5月，公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（简称“物合公司”）通过收购股权及定向增资的方式取得深圳市设施之家科技有限公司（简称“设施之家”）35%的股权。同时根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框架协议，交易完成之日起，原股东将其合计持有或实际控制的设施之家中的股权中16%的表决权无条件授予物合公司享有并行使。该表决权的授予不具有前提条件，合同中未对表决权的期限做约定。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

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
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-31,294,351.14		-170,466,250.94
扬州市物合置业有限公司	33.00%	-692,222.96		-40,455,251.52

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名	期末余额						期初余额					
	流动	非流	资产	流动	非流	负债	流动	非流	资产	流动	非流	负债

称	资产	动资产	合计	负债	动负债	合计	资产	动资产	合计	负债	动负债	合计
深圳市荣耀房地产开发有限公司	7,296,881,676.92	90,323,283.90	7,387,204,960.82	7,936,333,402.25	762,466.47	7,937,095,868.72	6,725,051,372.49	140,217,499.61	6,865,268,872.10	3,821,045,512.12	3,493,164,972.23	7,314,210,484.35
扬州市物合置业有限公司	1,635,161,182.59	215,155.85	1,635,376,338.44	1,511,198,139.38	246,769.870.34	1,757,968,009.72	1,429,178,920.12	673,371.49	1,429,852,291.61	1,311,427,424.41	238,918,893.14	1,550,346,317.55

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市荣耀房地产开发有限公司		-100,949,295.65	-100,949,295.65	3,336,247,191.84		-425,822,985.60	-425,822,985.60	231,418,503.15
扬州市物合置业有限公司		-2,097,645.34	-2,097,645.34	64,620,767.91		-135,982,753.53	-135,982,753.53	294,336,494.28

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	

调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明:

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳物业吉发仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	25.00%	25.00%	权益法核算
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50.00%		权益法核算
中建科工集团智慧停车科技有限公司	深圳市	深圳市	商业服务	10.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	489,921,347.59	56,331,457.00	611,947,126.30	57,343,010.43
其中: 现金和现金等价物	91,412,909.55	28,913,566.97	214,143,035.38	36,335,565.40
非流动资产	11,838.69	31,676.49	284,847.56	44,161.33
资产合计	489,933,186.28	56,363,133.49	612,231,973.86	57,387,171.76
流动负债	25,039,956.54	30,130,956.02	147,518,773.45	29,195,202.15
非流动负债		16,853,016.59		16,713,827.17
负债合计	25,039,956.54	46,983,972.61	147,518,773.45	45,909,029.32
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	464,893,229.74	9,379,160.88	464,713,200.41	11,478,142.44
按持股比例计算的净资产份额	232,446,614.87	4,689,580.44	232,356,600.21	5,739,071.22
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	232,446,615.63	4,689,580.45	232,356,600.97	5,739,071.23

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	9,544,127.63	12,281,629.12	4,795,838.23	11,355,950.99
财务费用	-73,491.22	-1,062,195.08	-50,468.13	-430,563.58
所得税费用	7,664,619.18		122,861,946.86	
净利润	180,029.33	-2,098,981.56	368,581,564.93	-2,623,732.21
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	180,029.33	-2,098,981.56	368,581,564.93	-2,623,732.21
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明：

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	中建科工	中建科工
流动资产	283,525,967.43	292,106,487.07
非流动资产	298,963,156.58	88,143,320.13
资产合计	582,489,124.01	380,249,807.20
流动负债	297,287,838.30	173,994,765.30
非流动负债	72,191,241.06	20,359,252.41
负债合计	369,479,079.36	194,354,017.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	213,010,044.65	185,895,789.49
按持股比例计算的净资产份额	21,301,004.47	18,589,578.95
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	31,866,381.31	30,092,133.32
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	335,646,878.39	260,448,745.66
净利润	18,901,818.83	12,445,936.25
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	18,901,818.83	12,445,936.25
本年度收到的来自联营企业的股利	115,933.90	93,455.02

其他说明：

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明：

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明：

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

## 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

不适用

## 6、其他

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

## 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	13,361,936.00	3,059,786.92

其他说明：

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 一、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及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定和分析本公司所面临的各种风险，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之内。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

#### 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大公司的应收账款占本公司应收账款总额的 36.69%（2024 年：49.49%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 86.79%（2024 年：86.94%）。

#### 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结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	期末余额			
	一年以内	一年至三年以内	三年以上	合 计
金融负债：				
短期借款及长期借款	92,034.54	351,081.68	3,124.73	446,240.95
应付账款	87,564.30			87,564.30
其他应付款	118,928.51		1,220.27	120,148.78
一年内到期的非流动负债	386,523.53			386,523.53
其他流动负债（不含递延收益）	5,888.61			5,888.61
应付债券		54,823.67		54,823.67
租赁负债		1,269.78	538.98	1,808.76
长期应付款		39,947.10		39,947.10
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>690,939.49</b>	<b>447,122.23</b>	<b>4,883.98</b>	<b>1,142,945.70</b>

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

项 目	上年年末余额			
	一年以内	一年至三年以内	三年以上	合 计
金融负债：				
短期借款及长期借款	18,241.68	459,942.67	34,740.89	512,925.24
应付账款	104,309.23			104,309.23
其他应付款	121,914.87		1,220.27	123,135.14
一年内到期的非流动负债	50,868.12			50,868.12
其他流动负债（不含递延收益）	2,318.63			2,318.63
租赁负债		1,373.57	941.53	2,315.10
长期应付款	1,822.49	44,368.28		46,190.77
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>299,475.02</b>	<b>505,684.52</b>	<b>36,902.69</b>	<b>842,062.23</b>

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

### 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款	44,945.82	19,016.55
一年内到期的长期借款	385,088.31	49,825.99
长期借款	368,159.49	475,531.46
<b>合 计</b>	<b>798,193.62</b>	<b>544,374.00</b>

期末，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 25 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益将减少或增加约 23.13 万元（上年年末：12.63 万元）。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

### 汇率风险

汇率风险，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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港元、越南盾和美元）依然存在外汇风险。

期末，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
港币	418.00	387.01	6,675.23	6,640.79
越南盾	230.37	283.75	1,564.25	1,390.38
美元			84.35	86.26
<b>合 计</b>	<b>648.37</b>	<b>670.76</b>	<b>8,323.83</b>	<b>8,117.43</b>

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，对于本公司以外币计价的货币资金，假设人民币对外币（主要为对港币、越南盾和美元）升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司股东权益及净利润均增加或减少约 575.66 万元（上年年末：约 701.12 万元）。

## 二、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 79.04%（上年年末：78.88%）。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

## 3、金融资产

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		301,765,714.20		301,765,714.20
（三）其他权益工具投资	567,317.70			567,317.70
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

## 4、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

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 9、其他

# 十四、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	有限责任公司(国有独资)	3,358,600.00 万元	57.25%	57.25%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东
扬州旅发置业有限公司	子公司扬州物合少数股东
深圳市前海高端信息服务有限公司	子公司荣耀地产少数股东的关联方
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业
深圳物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业
成都樽熙置地有限公司	母公司的孙公司
东莞市深投控投资发展有限公司	母公司的孙公司
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	母公司的孙公司
国任财产保险股份有限公司	母公司的子公司
河北深保商业管理有限公司	母公司的孙公司
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
鲲鹏产业源头创新中心(深圳)有限公司	母公司的全资孙公司
汕头市华峰房地产开发有限公司	母公司的孙公司
汕头市华林房产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳创科发展有限公司	母公司的孙公司
深圳担保集团有限公司	母公司的子公司
深圳高新区开发建设有限公司	母公司的全资孙公司
深圳海燕大酒店有限公司	母公司的孙公司
深圳会展中心管理有限责任公司	母公司的全资子公司
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	母公司的子公司
深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	母公司的全资孙公司
深圳轻工业品进出口有限公司	母公司的全资孙公司
深圳清华大学研究院	母公司的子公司
深圳全程物流服务有限公司	母公司的孙公司
深圳深港科技园运营发展有限公司	母公司的孙公司
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	母公司的子公司
深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市宝实置业有限公司	母公司的孙公司
深圳市保安服务有限公司	母公司的子公司
深圳市保税区生活服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市滨江实业有限公司	母公司的孙公司
深圳市城龙房地产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	母公司的子公司
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市法治培训中心有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市福保园区运营有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市高新区投资发展集团有限公司	母公司的子公司
深圳市国汇大酒店有限公司	母公司的孙公司
深圳市环保科技集团股份有限公司	母公司的子公司
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	母公司的孙公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳市交通场站建设发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市力合教育有限公司	母公司的孙公司
深圳市南方认证有限公司	母公司的孙公司
深圳市深担增信融资担保有限公司	母公司的孙公司
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	母公司的孙公司
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	母公司的孙公司

深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深福保(集团)有限公司	母公司的全资子公司
深圳市深福保东部投资开发有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳市深越联合投资有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市水务规划设计院股份有限公司	母公司的子公司
深圳市特发口岸服务有限公司	母公司的孙公司
深圳市特区文学杂志社有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市体育产业集团有限公司	母公司的全资子公司
深圳市体育风尚文体发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市体育中心运营管理有限公司	母公司的全资子公司
深圳市天俊生物技术发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市万乘物流有限公司	母公司的孙公司
深圳市网羽中心运营管理有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市文化企业发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	母公司的全资孙公司
深圳市兴业运输有限公司	母公司的孙公司
深圳市怡通数科创新发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市怡亚通深度供应链管理有限公司	母公司的孙公司
深圳天俊实业股份有限公司	母公司的孙公司
深圳天俊投资发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳土畜产茶叶进出口有限公司	母公司的全资孙公司
深圳湾(保定)创新发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳银湖会议中心(酒店)有限公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓科技股份有限公司	母公司的子公司
深圳英飞拓仁用信息有限公司	母公司的全资孙公司
深圳英飞拓智园科技有限公司	母公司的全资孙公司
香港海鹏发展有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市海天大厦物业发展有限公司	母公司的全资孙公司
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	母公司的全资子公司
深圳市投资大厦宾馆有限公司	母公司的全资孙公司
深圳市城建明园实业有限公司	母公司的全资孙公司

其他说明:

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
国任财产保险股份有限公司	保险费	2,665,639.27			2,647,109.23
深圳担保集团有限公司	担保费				56,133.53
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	管理服务费	4,454,395.00			4,494,794.36
深圳轻工业品进出口有限公司	餐饮服务	13,962.00			23,692.08
深圳市保安服务有限公司	物业服务费	198,000.00			

深圳市法治培训中心有限公司	培训费	119,565.06			100,223.49
深圳市国汇大酒店有限公司	物业服务费	4,445,618.29			
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计服务	2,928,196.42	5,315,400.00		4,207,808.07
深圳市力合教育有限公司	培训费	360,205.57			
深圳市南方认证有限公司	认证费	42,452.83			
深圳市深担增信融资担保有限公司	担保费				274,886.79
深圳市深福保(集团)有限公司	餐饮服务	611,516.00			541,145.00
深圳市水务规划设计院股份有限公司	咨询服务费	56,603.77			
深圳市特发口岸服务有限公司	物业服务费	260,946.17			276,742.05
深圳市天俊生物技术发展有限公司	绿植养护服务	2,592.45			75,068.65
深圳市文化企业发展有限公司	活动费	21,138.94			74,964.34
深圳市怡通数科创新发展有限公司	餐饮服务				31,794.69
深圳市怡亚通深度供应链管理有限公司	餐饮服务	21,196.46			
深圳天俊实业股份有限公司	拆迁补偿款				70,296.23
深圳天俊实业股份有限公司	餐饮服务	9,312.00			
深圳天俊投资发展有限公司	绿植养护服务	183,808.09			52,638.20
深圳土畜产茶叶进出口有限公司	活动费	59,325.00			
深圳湾科技发展有限公司	管理服务费	65,019,674.57	61,201,000.00		62,382,807.01
深圳英飞拓仁用信息有限公司	智能化工程款	11,100.00			
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	管理服务费				101,850.10

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都樽熙置地有限公司	物业服务费	1,865,053.26	3,480,160.55
东莞市深投控投资发展有限公司	物业服务费	3,015,849.04	3,098,470.59
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	物业服务费	392,403.00	295,724.00
国任财产保险股份有限公司	物业服务费	1,292,668.37	325,538.86
河北深保商业管理有限公司	物业服务费	1,657,323.45	
河北深保投资发展有限公司	工程款	2,764,543.00	44,233,142.45
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	19,474,052.06	11,892,865.89
鲲鹏产业源头创新中心(深圳)有限公司	物业服务费	728,119.78	1,339,304.96
汕头市华峰房地产开发有限公司	物业服务费	2,279,947.53	2,249,598.90
汕头市华林房产开发有限公司	物业服务费	18,794.39	35,320.76
深投控下属企业	餐饮服务	49,320.80	88,079.06
深圳创科发展有限公司	物业服务费	7,849,483.51	5,317,675.30
深圳担保集团有限公司	物业服务费	4,237,119.44	4,217,529.68
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	2,606,207.12	2,521,098.97
深圳海燕大酒店有限公司	物业服务费	453,396.24	
深圳会展中心管理有限责任公司	物业服务费	13,330,166.12	12,406,466.64
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	工程款	133,675.95	
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	物业服务费	7,196,064.40	3,717,334.17
深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	物业服务费	333,240.97	443,957.91
深圳清华大学研究院	物业服务费	2,381,629.15	2,217,409.49
深圳全程物流服务有限公司	物业服务费	2,923,946.63	2,936,775.96
深圳深港科创园区运营发展有限公司	物业服务费	20,981,477.63	13,318,956.64
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	工程款	3,035,991.92	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	物业服务费	10,070,896.13	2,710,293.10
深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公	物业服务费	2,287,117.51	2,099,868.10

司			
深圳市宝实置业有限公司	物业服务费	6,840,220.54	3,612,660.76
深圳市城龙房地产开发有限公司	物业服务费	1,629,711.29	1,734,921.21
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	物业服务费	205,415.09	273,886.79
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	工程款	1,269,635.80	-206,798.79
深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	物业服务费	1,628,878.28	664,132.17
深圳市福保园区运营有限公司	工程款	69,473.85	184,939.45
深圳市福保园区运营有限公司	物业服务费		18,301.58
深圳市高新区投资发展集团有限公司	物业服务费	18,851.92	125,538.20
深圳市环保科技集团股份有限公司	监理服务费		141,509.43
深圳市环保科技集团股份有限公司	物业服务费	5,141,483.43	5,583,897.63
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	物业服务费	566,875.99	
深圳市南方认证有限公司	物业服务费	74,213.21	74,269.81
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	商业服务费	750,000.00	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	物业服务费	1,572,089.22	266,161.65
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	物业服务费	366,311.14	382,009.37
深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	物业服务费	1,334,719.77	818,633.95
深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	物业服务费	7,469,518.65	7,403,142.51
深圳市深福保(集团)有限公司	工程款	121,800.16	
深圳市深福保(集团)有限公司	物业服务费	2,953,668.31	4,458,923.38
深圳市深福保东部投资开发有限公司	工程款	23,477.06	
深圳市深福保东部投资开发有限公司	物业服务费	767,227.46	605,151.13
深圳市深投物业发展有限公司	物业服务费	26,490.57	52,981.13
深圳市深越联合投资有限公司	物业服务费	4,785,796.84	3,656,843.68
深圳市特区文学杂志社有限公司	物业服务费	34,256.64	51,384.96
深圳市体育产业集团有限公司	工程款		3,696,271.96
深圳市体育产业集团有限公司	物业服务费		3,247,533.97
深圳市体育中心运营管理有限公司	物业服务费	28,178,916.27	5,279,580.87
深圳市投资控股有限公司	工程款	-12,137.73	3,667,431.09
深圳市投资控股有限公司	监理服务费	155,660.38	
深圳市投资控股有限公司	物业服务费	7,911,174.24	7,242,745.72
深圳市万乘物流有限公司	工程款		451,416.98
深圳市文化企业发展有限公司	物业服务费	323,718.87	372,727.92
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	物业服务费	283,018.87	283,018.87
深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	物业服务费	188,679.28	188,679.28
深圳市兴业运输有限公司	物业服务费	33,027.52	27,522.94
深圳湾(保定)创新发展有限公司	物业服务费	804,956.22	658,180.89
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	物业服务费	2,252,056.95	
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	76,239,227.65	77,800,192.88
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	1,860,384.10	1,996,166.98
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	物业服务费	3,029,758.14	2,408,563.82
深圳银湖会议中心(酒店)有限公司	工程款	233,119.27	337,614.68
深圳银湖会议中心(酒店)有限公司	监理服务费	43,867.92	
深圳英飞拓科技股份有限公司	物业服务费		88,556.50
深圳英飞拓智园科技有限公司	咨询服务费		101,581.14
中国深圳对外贸易(集团)有限公司	物业服务费	3,261,063.09	3,053,234.14
深圳市海天大厦物业发展有限公司	物业服务费	148,563.88	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	投资性房地产	2019年11月06日	2026年12月31日	市场定价	66,718,852.02
深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市保税区保安服务有限公司	房产	2025年01月01日	2025年12月31日	市场定价	766,857.32
深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市深福保水电市政服务有限公司	房产	2025年01月01日	2025年12月31日	市场定价	896,553.36

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市投资大厦宾馆有限公司	投资性房地产					887,194.08	844,905.00	69,473.34	33,604.31		
深圳高新区开发建设有限公司	投资性房地产	110,171.40	57,415.65				49,392.00		-422.03		
深圳经济特区房地产	投资性房地产	239,714.28	237,999.96			660,000.00	660,000.00	21,736.67	51,688.66		

(集团)股份有限公司											
深圳海燕大酒店有限公司	投资性房地产		38,243.62			52,888.00	13,200.00	11,141.44	3,131.51		235,308.17
深圳市深福保(集团)有限公司	投资性房地产	179,010.00				417,328.20	470,269.80	20,159.19	41,958.61		
深圳市投资控股有限公司	投资性房地产		247,497.25			2,791,192.11	2,739,416.18	261,658.13	66,246.71	7,577,837.86	
深圳湾科技发展有限公司	投资性房地产		1,119,654.36								
深圳市滨江实业有限公司	投资性房地产	216,184.69	303,785.70								
香港海鹏发展有限公司	投资性房地产	192,522.96	146,234.62								
河北深保投资发展有限公司	投资性房地产	4,320.00									

关联租赁情况说明

#### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市荣耀房地产开发有限公司	3,491,331,743.56	2019年11月27日	2026年11月20日	否
扬州市物合置业有限公司	255,747,487.12	2024年01月19日	2029年01月18日	否
深圳市国贸物业管理有限公司	680,000,000.00	2025年08月12日	2028年08月12日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市深担增信融资担保有限公司	16,750,000.00	2022年03月29日	2025年03月28日	是

深圳市深担增信融资担保有限公司	36,850,000.00	2022年03月29日	2026年03月28日	否
深圳市深担增信融资担保有限公司	13,400,000.00	2022年03月29日	2027年03月28日	否
深圳担保集团有限公司	2,732,954.09	2024年01月15日	2025年01月15日	是
深圳担保集团有限公司	1,478,768.65	2024年03月19日	2025年03月19日	是
国任财产保险股份有限公司	440,000,000.00	2025年05月30日	2027年05月29日	否
国任财产保险股份有限公司	84,682,000.00	2025年08月27日	2028年08月26日	否
国任财产保险股份有限公司	73,027,582.04	2024年01月10日		否
国任财产保险股份有限公司	89,983,901.50	2023年05月22日		否

关联担保情况说明

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,762,600.04	10,738,322.13

#### (8) 其他关联交易

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都樽熙置地有限公司	152,296.23	4,568.89		
	东莞市深投控投资发展有限公司	1,576,800.00	47,304.00	270,000.00	8,100.00
	国任财产保险股份有限公司	1,182,500.00	35,475.00		
	河北深保商业管理有限公司	1,683,401.57	50,502.05		
	河北深保投资发展有限公司	36,368,442.21	4,830,885.75	41,683,941.80	1,916,102.52

	鲲鹏产业源头创新中心(深圳)有限公司			182,417.35	5,472.52
	汕头市华峰房地产开发有限公司			177,667.23	5,330.02
	深圳创科发展有限公司	3,468,849.28	104,065.48	6,075,155.48	222,749.53
	深圳担保集团有限公司			157,200.00	4,716.00
	深圳高新区开发建设有限公司	854,905.02	25,647.15	2,837,150.55	85,114.52
	深圳会展中心管理有限责任公司	923,483.23	27,704.50	936,380.65	28,091.42
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	2,974,946.80	89,248.40	5,548,078.33	347,553.20
	深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	46,422.34	1,392.67		
	深圳清华大学研究院	62,293.13	1,868.79	73,234.71	2,197.04
	深圳全程物流服务有限公司	230,181.30	6,905.44	466,227.00	13,986.81
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	10,958,996.50	328,769.90	5,572,997.25	167,189.92
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	5,519,350.44	165,580.51	117,000.00	3,510.00
	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	607,505.15	18,228.15	202,435.05	6,076.05
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	217,740.00	6,532.20		
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	703,768.73	71,553.06	266,132.23	58,423.97
	深圳市福保园区运营有限公司	5,548.18	166.45	42,352.90	1,270.59
	深圳市高新区投资发展集团有限公司	74,553.96	2,236.62		
	深圳市海天大厦物业发展有限公司	1,600.00	48.00		
	深圳市环保科技集团股份有限公司	2,696,526.36	80,895.79	2,837,617.82	86,245.77
	深圳市交通场站建设发展有限公司	500.00	15.00		
	深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司	1,132,931.65	175,625.49	1,581,956.05	175,339.45
	深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司	4,481,652.41	214,190.20	2,588,645.10	150,772.57
	深圳市深福保(集团)有限公司	2,508,161.05	96,587.42	1,671,102.46	52,471.28
	深圳市深投物业发展有限公司	2,173,473.41	65,204.20	8,591,322.98	424,230.21
	深圳市深越联合投资有限公司	2,187,623.78	117,559.21	3,450,150.13	123,326.68
	深圳市体育产业集团有限公司	52,490.38	1,574.71	4,402,968.12	132,089.04
	深圳市体育风尚文体发展有限公司	3,777.44	113.32	2,429.40	72.88
	深圳市体育中心运营管理有限公司	13,143,133.25	394,294.00		
	深圳市投资控股有限公司	4,427,162.25	205,487.27	5,588,052.61	225,329.98
	深圳市万乘物流有限公司			171,749.77	5,152.49
	深圳市文化企业发展有限公司	360,277.84	10,808.34		
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	1,672,307.44	50,169.22		
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	402,226.64	12,066.80		
	深圳湾(保定)创新发展有限公司	148,995.79	4,469.87	182,228.13	5,466.84
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	1,105,058.18	33,151.75		
	深圳湾科技发展有限公司	48,340,136.25	1,450,204.09	49,188,098.91	1,508,080.64
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有			461,923.28	13,857.70

	限公司				
	深圳银湖会议中心(酒店)有限公司	46,500.00	1,395.00		
	深圳英飞拓智园科技有限公司	913,838.00	90,555.14	913,838.00	90,555.14
	中国深圳对外贸易(集团)有限公司	89,446.74	9,298.41	24,500.00	2,450.00
合 计		153,499,802.93	8,832,348.24	146,264,953.29	5,871,324.78
合同资产	河北深保投资发展有限公司	393,583.65		215,129.91	
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司			118,043.22	
	深圳市投资控股有限公司	88,223.00		88,223.00	
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司			14,806.94	
	深圳市城建明园实业有限公司			18,450.00	
合 计		481,806.65		454,653.07	
其他应收款	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	48,908.08	24,454.04		
	深圳高新区开发建设有限公司	51,931.46	1,557.94	35,605.73	1,068.17
	深圳会展中心管理有限责任公司	1,000.00	30.00	1,000.00	30.00
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	100,000.00	80,000.00	100,000.00	30,000.00
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	20,000.00	600.00		
	深圳市滨江实业有限公司	19,660.00	589.80	49,397.40	1,481.92
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	105,518.00	30,165.54	102,583.54	10,258.35
	深圳市前海高端信息服务有限公司	10,720,575.27	6,623,517.62	10,720,575.27	6,623,517.62
	深圳市深福保(集团)有限公司	201,264.60	27,979.38	81,264.60	8,126.46
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	350,768.00	105,023.04	350,000.00	35,000.00
	深圳市深投物业发展有限公司	81,233.00	81,233.00	81,233.00	81,233.00
	深圳市投资控股有限公司	685,740.90	397,444.67	685,740.90	278,254.03
	深圳市心海控股有限公司	201,499,990.18	124,493,201.20	201,499,990.18	124,493,201.20
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	375,068,984.55	231,729,731.18	375,068,984.55	231,729,731.18
	深圳天俊实业股份有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	3,147,876.19	94,436.29		
	深圳湾科技发展有限公司	1,207,691.82	120,769.18	2,462,441.23	73,873.24
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
	香港海鹏发展有限公司	48,130.74	1,443.92	48,130.74	1,443.92
合 计		605,106,537.04	365,559,441.05	603,034,211.39	365,114,483.34

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	国任财产保险股份有限公司		200,000.00
	深圳市保安服务有限公司	39,600.00	
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	807,748.10	1,316,929.34
	深圳市前海高端信息服务有限公司	7,126,060.00	7,126,060.00
	深圳市深投物业发展有限公司	1,776,960.53	1,694,981.99

	深圳市特发口岸服务有限公司	846,432.00	705,360.00
	深圳天俊投资发展有限公司	26,905.51	
总计		10,623,706.14	11,043,331.33
其他应付款	国任财产保险股份有限公司	17,210.85	
	河北深保投资发展有限公司	21,328.50	
	深圳担保集团有限公司	1,494,841.29	1,494,841.29
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	588,075.00	
	深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	147,132.37	147,132.37
	深圳市保税区生活服务有限公司	4,850.00	4,850.00
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	152,227.00	152,227.00
	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司	133,078.00	86,247.00
	深圳市国汇大酒店有限公司	603,735.76	
	深圳市环境工程科学技术中心有限公司	89,974.40	
	深圳市南方认证有限公司	34,002.15	34,002.15
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	479,960.00	
	深圳市深福保(集团)有限公司	2,719,571.38	3,178,036.23
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	175,092.68	369,211.02
	深圳市深投物业发展有限公司	19,046,189.10	18,106,994.63
	深圳市体育风尚文体发展有限公司	60,000.00	
	深圳市网羽中心运营管理有限公司	2,000.00	
	深圳市文化企业发展有限公司	727,680.00	743,680.00
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	深圳湾科技发展有限公司	46,357,249.56	51,990,858.29
	深圳湾区城市建设发展有限公司	360,752.18	360,752.18
	深圳物业吉发仓储有限公司	202,296,665.14	202,296,665.14
	扬州旅发置业有限公司	372,171,012.79	345,929,298.79
总计		652,896,974.05	630,109,141.99

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十五、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、本期股份支付费用

适用 不适用

#### 5、股份支付的修改、终止情况

#### 6、其他

### 十六、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项 目	本期数/元	上年同期数/元
已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同	2,333,183,375.22	2,399,978,869.29

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

###### (1) 关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993 年公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行,其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼,但诉讼的结果未能使公司取得诉求的利益。故此,公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项 9,381 万元全额计提了坏账准备。2018 年 10 月 31 日,深圳市中级法院作出民事判决书,裁定不予受理公司对基永公司的破产申请。公司不服该裁定提起上诉,2019 年 4 月 29 日,广东省高院裁定驳回公司上诉,维持原裁定。目前案情尚未有新的进展。

###### (2) 关于深圳新基点智能股份有限公司的诉讼案件

2017 年 8 月 20 日深圳市设施之家科技有限公司(以下简称“设施之家”)与招商局签订了《招商物业智慧设施管理平台软件服务合同》,同时针对该项目,设施之家公司向新基点公司意向采购一套 300 万的设施管理系统(31 个项目)。在项目交付中,因新基点公司交付的系统通过验收的只有 11 个,未全部交付完毕,在付款中设施之家与新基点公司未能达成共识,2021 年新基点公司起诉设施之家公司并冻结其资金 300 万元。2022 年 8 月 10 日一审判决,设施之家公司赔付新基点公司 300 万元。

设施之家公司不服一审判决提出上诉,二审已于 2023 年 8 月 11 日开庭审理,深圳市中级人民法院于 2024 年 4 月 19 日作出(2023)粤 03 民终 3914 号《裁定书》,裁定撤销深圳市福田区人民法院作出(2021)粤 0304 民初 55151 号《判决书》,并将案件发回重审。目前本案尚在重审阶段。

###### (3) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司的民间借贷纠纷仲裁案件

因深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称“心海荣耀公司”)、深圳市心海控股有限公司(以下简称“心海控股公司”)未按期向深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称“荣耀地产”)清偿借款本息,荣耀地产已向深圳国

际仲裁院申请仲裁,请求裁决被申请人心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 67,191.38 万元和对应利息(年利率为 11%,以本金 67,191.38 万元为基数,自 2022 年 8 月 4 日起计至全部借款清偿之日止;暂计 4,906.84 万元);裁决深圳市心海投资发展有限公司(以下简称“心海投资公司”)、深圳市城建物业管理有限公司(以下简称“城建物业公司”)、深圳市量宏实业有限公司(以下简称“量宏实业公司”)及深圳市深国投天成投资有限公司(以下简称“天成投资公司”)就前述第一项仲裁请求中心海荣耀公司及心海控股公司的义务及责任承担连带清偿责任;裁决全部被申请人承担荣耀地产支付的律师费人民币 120 万元;裁决全部被申请人承担本案全部仲裁费用及财产保全费用。以上金额暂合计为:72,218.22 万元。

2023 年 8 月 7 日,心海方向深圳市中级人民法院提起确认仲裁协议效力诉讼,法院审理后已驳回其申请,该案已于 2024 年 8 月 30 日在深圳国际仲裁院开庭审理。2025 年 6 月 26 日,荣耀地产收到法院《财产保全结果通知书》,显示荣耀地产已成功追加保全被申请人的一批财产。

2025 年 9 月 1 日,深圳国际仲裁院作出(2023)深国仲受 2970 号裁决书,裁决心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 531,972,922.51 元和以年利率 11%按相应期限计算的利息,暂计至 2023 年 3 月 31 日为人民币 122,139,715.52 元,后按照年利率 11%计算至实际清偿之日止;心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司就上述心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产的付款义务承担连带清偿责任;被申请人承担荣耀地产支付的律师费 220,000 元、案件的财产保全费 5,000 元、保全保险费 288,872.88 元;被申请人承担荣耀地产已支付的裁决费人民币 3,440,688.3 元。

荣耀地产已经向深圳市中级人民法院申请强制执行。2025 年 12 月 25 日,荣耀地产收到深圳市中级人民法院《执行裁定书》《查封、扣押、冻结财产通知书》,法院已裁定查封冻结了一批财产。

#### (4) 关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司的股权转让纠纷仲裁案件

因心海荣耀公司未按约向公司支付投资损失补偿,公司已向深圳国际仲裁院申请仲裁。请求裁决:裁决心海荣耀公司向公司支付投资损失补偿人民币 170,556,833.33 元;裁决四川信托公司不享有登记在其名下的荣耀地产 1%股权,确信心海荣耀公司为该 1%股权的实际所有人;裁决心海荣耀公司将其实际持有的荣耀地产 31%股权质押登记给公司;裁决四川信托公司配合办理前述第三项仲裁请求中荣耀地产 1%股权质押登记手续;裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担公司支付的律师费人民币 780,000 元;裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担本案全部仲裁费用及财产保全费用;以上金额暂合计为:171,336,833.33 元。

心海荣耀公司于 2023 年 8 月向深圳市中级人民法院提起确认仲裁协议效力诉讼,导致仲裁院暂时中止对案件的审理,后深圳市中级人民法院驳回对方申请,该案已于 2023 年 12 月 14 日于深圳国际仲裁院开庭审理。

2024 年 4 月 12 日,公司收到仲裁裁决,裁定心海荣耀公司向公司支付投资损失补偿人民币 5,000 万元;心海荣耀公司将其持有荣耀地产 30%股权质押登记给公司;心海荣耀公司补偿公司律师费人民币 150,000 元、保全费人民币 3,000 元、保全保险费人民币 41,120.84 元,承担仲裁费人民币 658,188.60 元。以上心海荣耀公司共计需向公司支付 5085.23 万元。

因心海荣耀公司未按期履行裁决约定,公司已申请强制执行。2024 年 6 月 27 日已将心海荣耀公司持有的荣耀地产 30%股权质押到公司名下并继续查封冻结,并于 2024 年 11 月 4 日在荣耀地产 1%股权过户至心海荣耀公司名下后立即进行司法冻结。目前尚未有新的进展。

#### (5) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司合同纠纷诉讼案

2021 年 11 月 1 日,荣耀地产、心海荣耀公司、深圳市明德信诚投资咨询有限责任公司(以下简称“明德公司”)与深圳颐年房地产开发有限公司(以下简称“颐年公司”)签订《四方协议》,约定荣耀地产协助各方将标的权益调入颐年公司指定项目,颐年公司应按照约定按期足额地向荣耀地产指定账户付款。后深圳市合正房地产集团有限公司(以下简

称“合正公司”)分别出具《复函》和《付款计划函》承诺如果颐年公司未按期偿还,则合正公司向荣耀地产承担清偿责任。

因上述债务人未按时付款的行为已严重违反约定,严重损害了荣耀地产的合法权益,荣耀地产已诉至法院,要求相关债务人偿还剩余权益转让款人民币 65,250,598.72 元及支付逾期付款违约金 7,600,806.70 元(以欠付权益转让款本金为基数,按照日万分之三的标准暂计至 2023 年 12 月 5 日,实际应计算至清偿完毕之日)。2025 年 4 月 22 日,荣耀地产收到法院《财产保全结果通知书》,显示荣耀地产已成功追加保全被告的一批财产。

2025 年 9 月 29 日,深圳市龙华区人民法院作出(2024)粤 0309 民初 11352 号民事判决书,法院判决颐年公司于判决生效之日起十日内向荣耀地产支付剩余非农指标权益转让款 65,250,598.72 元和违约金(按照万分之三/日标准计算至 2023 年 12 月 14 日为 7,776,983.32 元,之后以 65,250,598.72 元为基数,按照万分之三/日标准,自 2023 年 12 月 15 日起计至付清之日止);心海荣耀公司、明德公司、合正公司对颐年公司上述债务承担连带清偿责任。

合正公司不服一审判决,已经提起上诉,目前案件在二审阶段。

(6) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司借款合同纠纷案

2021 年 11 月 5 日荣耀地产与深圳市前海高端信息服务有限公司(心海方关联公司,以下简称“前海高端”)签署《垫付及代缴纳税协议》,约定涉案《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费由前海高端承担,同日心海荣耀公司出具《关于承担拆迁补偿相关税费的承诺函》,承诺为前海高端支付《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费的义务提供连带保证责任担保。

为尽快推进项目开发进度,降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失,荣耀地产同意心海方申请,分别于 2021 年 7 月 20 日、2022 年 1 月 26 日代前海高端垫付相关税费共计 10,720,575.27 元。各方于 2023 年 11 月 30 日签署《债权债务确认书》,确认暂计至 2023 年 6 月 30 日,前海高端、心海荣耀公司需共同向荣耀地产归还的款项为 1291.67 万元,其中本金为 1072.06 万元,利息为 219.61 万元;各方同意自 2023 年 7 月 1 日起按 11%计息,计至乙方向甲方实际足额清偿之日止。前海高端及心海荣耀公司未按约定偿还。

因心海方的违约行为已严重违反相关协议及承诺函的约定,荣耀地产已向龙华区人民法院提起诉讼。2025 年 4 月 12 日,深圳市龙华区人民法院作出(2025)粤 0309 民初 8262 号民事判决书,判决前海高端应于本判决生效之日起十日内向原告荣耀地产偿还垫付款项本金 10,720,575.27 元及利息(其中,以 8,430,575.27 元为基数,自 2021 年 7 月 20 日起,按照年利率 11%的标准计付至实际清偿之日止;以 2,290,000 元为基数,自 2022 年 1 月 26 日起,按照年利率 11%的标准计付至实际清偿之日止),被告心海荣耀公司就被告前海高端的上述第一项债务中不能清偿部分向原告荣耀地产承担 50%的赔偿责任,驳回原告荣耀地产的其他诉讼请求。

荣耀地产不服一审判决,已提起上诉,目前案件在二审阶段。

(7) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市心海控股有限公司合同纠纷案

蚌岭项目拆迁过程中,前海高端多次向荣耀地产致函申请提前预支拆迁服务费,并承诺愿意以荣耀地产预付的款项为本金,按实际占用预付时间,按年化 11%利息向荣耀地产支付占用费。如前海高端未按期完成拆迁工作,荣耀地产有权要求心海方予以返还差额部分本金及占用费,荣耀地产同时有权对差额部分根据占用时间另行收取上述 11%利息的 50%罚息,心海荣耀公司、心海控股公司对上述债务承担连带支付责任。

为尽快推进项目开发进度,降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失,荣耀地产同意心海方申请,提前预付了相关拆迁服务费。2023 年 11 月 30 日,荣耀地产与心海荣耀公司、前海高端、心海控股公司签署《债权债务确认书》,确认暂计至 2023 年 6 月 30 日,心海方共同需向荣耀地产归还的款项为 1237.68 万元。

因心海方严重违反相关协议及承诺函的约定，荣耀地产已向龙华区人民法院提起诉讼。2025 年 10 月 30 日，深圳市龙华区人民法院作出（2025）粤 0309 民初 15386 号民事判决书，判决被告前海高端、心海荣耀公司、心海控股公司应于本判决生效之日起十日内向原告荣耀地产支付拆迁服务费利息 1237.68 万元；驳回原告荣耀地产的其他诉讼请求。

本案判决正在公告送达被告方，尚未生效。

（8）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市和润翔贸易有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司关于原深发厂有证房产过户登记税费垫付款债权债务纠纷案

为加快推进蚌岭项目开发进度，2021 年 10 月 18 日，深圳市和润翔贸易有限公司（以下简称“和润翔”）、心海荣耀公司向荣耀地产出具《关于垫付原深发厂有证房产过户及注销相关税费的申请函》，申请函陈述：因和润翔资金困难，申请荣耀地产代为垫付和润翔关于原深发厂有证房产过户登记产生的税费合计 1,000 万元至 1,500 万元左右（最终以产权登记部门核定数为准），后续由荣耀地产代和润翔偿还税费。

2021 年 11 月 5 日，心海荣耀公司再次向荣耀地产出具《还款承诺函》，承诺后续代和润翔归还税费及利息，并同意从观澜蚌岭等合作项目中获得的收益，可优先用于抵偿本承诺函项下的担保款项。为尽快推进项目开发进度，荣耀地产于 2022 年 8 月 2 日代为垫付深发厂过户税费、登记费共计 2,004.28 万元。

因和润翔、心海荣耀公司未按照约定偿还本息，荣耀地产已经起诉至深圳市龙华区人民法院。2025 年 11 月 27 日，荣耀地产收到法院判决，判决被告和润翔向原告荣耀地产偿还垫付款项本金 20,042,817.72 元及利息（以 20,042,817.72 元为基数，自 2022 年 8 月 2 日起，按照年利率 11% 的标准计付至实际清偿之日止）；被告心海荣耀公司就上述第一项被告和润翔的债务中不能清偿部分向原告荣耀地产承担 50% 的赔偿责任。

荣耀地产已依法提起上诉，和润翔处于公告送达中，暂未正式立案。

（9）关于深圳宣盛实业发展有限公司的物业管理费诉讼案件

深圳市罗湖区迎春路 12 号海外联谊大厦部分属于深圳市委统战部所有，深圳市金海联物业管理有限公司（以下简称“金海联公司”）经深圳市委统战部的授权管理房产。2006 年 12 月 31 日，金海联公司与深圳宣盛实业发展有限公司（以下简称“宣盛公司”）签订《“海外联谊大厦”物业管理协议书》，约定由宣盛公司向金海联公司提供物业管理服务、金海联公司向宣盛公司支付海外联谊大厦 1 楼部分、3-8 楼等相应楼层的物业管理费，按 5 元/平米标准。

2024 年 4 月 24 日，金海联公司收到深圳市罗湖区人民法院传票，宣盛公司以物业服务合同纠纷为由起诉金海联公司，诉讼标的额 1,869,272 元（为宣盛公司诉金海联公司支付海外联谊大厦 8-10 楼、31 楼物业及地下停车场的物业管理费、水电费、空调费及滞纳金等合计 1,869,272 元）。

2024 年 6 月 13 日，深圳市罗湖区人民法院作出一审判决，判决金海联公司向宣盛公司支付海外联谊大厦 8-10 楼按 5 元/平米标准自 2022 年 6 月 12 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费、水费、空调费和滞纳金共计 327,250.18 元，31 楼按 3 元/平米标准支付自 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费及滞纳金共计 91,831.89 元，总计 419,082.07 元（9-10 楼、31 楼的物业管理费依据客观事实认定）。

金海联公司不服一审判决结果，提起上诉。2025 年 11 月 21 日，金海联公司收到深圳市中级人民法院的二审判决书，二审判决驳回金海联公司上诉，维持一审判决。2025 年 12 月 11 日，宣盛公司向法院申请强制执行。金海联公司已向宣盛公司支付完毕一审判决确定的全部款项，本案已完结。

（10）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司合同纠纷（开具发票）仲裁案

荣耀地产与前海高端于 2018 年 12 月 24 日签订《城市更新委托服务协议》（合同编号：QHGD-JS-18-005），约定前海高端向荣耀地产提供深圳市龙华区观澜街道办事处蚌岭片区城市更新项目拆迁的服务工作。荣耀地产已按合同约定支付绝大部分款项共计人民币 29,287.39 万元，但前海高端至今未按合同约定足额开具剩余部分增值税发票共计 21,998.04 万元。

荣耀地产曾多次向前海高端发送《催告函》，要求其限期开具发票，但前海高端未按期开具，荣耀地产已经向深圳国际仲裁院申请仲裁，目前本案尚未裁决。

(11) 关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市心海控股有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、张腾鸿、杨峰、李宇翔、朱建东垫付款（万利厂）纠纷仲裁案

杨峰、李宇翔、朱建东（以下简称“3人”）在2019年7月从万利植毛厂、华利植毛吸塑制品有限公司(以下简称“华利厂”)购得案涉房产，并签署了《转让协议》，万利植毛厂和华利厂实际控制人均为林明海。为保证3人按前述《转让协议》约定将全部转让款支付给万利植毛厂和华利厂，心海控股公司和实际控制人张腾鸿提供担保。截至2021年6月30日，3人分别尚欠万利植毛厂和华利厂人民币200万元、1,131万元、307万元，扣除心海方已代为偿付的300万元利息后，合计本金尚欠1,637万元，且依据协议约定，3人还需支付利息合计约613万元(计息周期为2020年1月7日-2021年6月30日)，合计本息约2,248万元。

由于万利植毛厂对应的被拆迁物业此前通过历史遗留问题处理方式取得了政府部门出具的处理决定书，政府部门要求必须由万利植毛厂与荣耀地产签署拆迁补偿协议、万利植毛厂与区规划和自然资源局签署收地协议，但在签署拆迁补偿协议时心海荣耀公司、前海高端疏忽未能准确核实该情况，荣耀地产与3人签订了拆迁补偿协议并支付相关拆迁补偿款。

经多次沟通，林明海均明确表示若不能解决3人欠款问题，其不可能配合签署该两份协议，为顺利推进项目进度，荣耀地产应心海控股公司、心海荣耀公司所请，代3人分别向林明海方支付了人民币7,187,264.15、10,000,000.00元、7,365,970.35元，并签署了《债权转让通知书》。截至目前，各方尚未偿还相关转让款本金24,553,234.50元及相关利息（参照被申请人欠付申请人其他类似名目款项的年化11%利率计算），荣耀地产已于2025年10月13日向深圳国际仲裁院提请仲裁，尚处立案审查过程中。

(12) 本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至2025年12月31日，尚未解除担保的保证金余额为1,136,395.96元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2025年12月31日，尚未解除担保的担保余额为542,029,425.42元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

### 2、利润分配情况

拟分配每10股派息数（元）	0
拟分配每10股分红股（股）	0.20

拟分配每 10 股转增数 (股)	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数 (元)	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股 (股)	0.20
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数 (股)	0

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

### 2、债务重组

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

#### (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明：

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	物业管理	资产运营	分部间抵销	合计
营业收入	566,898,152.30	1,637,200,390.78	179,189,706.94		2,383,288,250.02
营业成本	352,384,575.15	1,302,960,305.27	81,813,841.32		1,737,158,721.74
资产总额	10,427,729,656.34	4,398,033,757.49	602,364,539.91		15,428,127,953.74
负债总额	8,180,210,875.06	3,830,011,110.26	183,660,051.35		12,193,882,036.67

### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

### (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,720,519.78	2,345,620.53
1至2年	312,572.00	123,067,359.04
2至3年	14,060,591.53	12,649.00
3年以上	96,837,029.35	96,824,380.35
3至4年	12,649.00	
4至5年		9,756.00
5年以上	96,824,380.35	96,814,624.35
合计	113,930,712.66	222,250,008.92

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	值
按单项计提坏账准备的应收账款	98,361,615.94	86.33%	98,361,615.94	100.00%	0.00	98,246,909.94	44.21%	98,246,909.94	100.00%	0.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	15,569,096.72	13.67%	323,948.60	2.08%	15,245,148.12	124,003,098.98	55.79%	11,134,017.20	8.98%	112,869,081.78
其中:										
合计	113,930,712.66	100.00%	98,685,564.54	86.62%	15,245,148.12	222,250,008.92	100.00%	109,380,927.14	49.22%	112,869,081.78

按单项计提坏账准备: 98,361,615.94

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	93,811,328.00	93,811,328.00	100.00%	涉及诉讼, 无法收回
深圳特威实业有限公司(晨辉大厦)	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	账龄较长, 预计无法收回
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	54,380.35	54,380.35	100.00%	账龄较长, 预计无法收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,544,640.54	1,544,640.54	1,659,346.59	1,659,346.59	100.00%	涉及诉讼, 无法收回
合计	98,246,909.94	98,246,909.94	98,361,615.94	98,361,615.94		

按组合计提坏账准备: 323,948.60

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	3,443,319.59	323,948.60	9.41%
政府款项组合	12,125,777.13	0.00	0.00%
合计	15,569,096.72	323,948.60	

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

适用 不适用

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	98,246,909.94	114,706.00				98,361,615.94
按组合计提坏	11,134,017.2	-				323,948.60

账准备	0	10,810,068.60				
合计	109,380,927.14	10,695,362.60				98,685,564.54

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

#### (4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

#### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	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期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05		93,811,328.05	82.34%	93,811,328.05
深圳市福田区政府物业管理中心	12,125,777.13		12,125,777.13	10.64%	0.00
深圳特威实业有限公司(晨辉大厦)	2,836,561.00		2,836,561.00	2.49%	2,836,561.00
深圳市飞煌实业有限公司	769,919.05		769,919.05	0.68%	769,919.05
深圳市美歌匣子餐饮管理有限公司	542,366.40		542,366.40	0.48%	542,366.40
合计	110,085,951.63		110,085,951.63	96.63%	97,960,174.50

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,481,001,540.48	4,279,938,165.85
合计	8,481,001,540.48	4,279,938,165.85

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,201,327.00	2,225,127.00
代扣代缴款项	15,861.02	24,068.13
外部往来款	134,696,979.69	136,954,520.92
对子公司的往来款项	8,370,324,659.28	4,169,668,944.36
合计	8,507,238,826.99	4,308,872,660.41

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	8,370,804,520.30	4,169,820,435.08
1 至 2 年	122,422.59	97,134.37
2 至 3 年	97,134.37	
3 年以上	136,214,749.73	138,955,090.96
3 至 4 年		35,449.05
4 至 5 年	33,649.05	69,600.00
5 年以上	136,181,100.68	138,850,041.91
合计	8,507,238,826.99	4,308,872,660.41

## 3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	127,274,122.98	1.50%	17,247,611.17	13.55%	110,026,511.81	129,990,664.21	3.02%	19,987,454.18	15.38%	110,003,210.03
其中：										
按组合计提坏账准备	8,379,964,704.01	98.50%	8,989,675.34	0.11%	8,370,975,028.67	4,178,881,996.20	96.98%	8,947,040.38	0.21%	4,169,934,955.82
其中：										
合计	8,507,238,826.99	100.00%	26,237,286.51	0.31%	8,481,001,540.48	4,308,872,660.41	100.00%	28,934,494.56	0.67%	4,279,938,165.85

按单项计提坏账准备：17,247,611.17

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深业地产发展有限公司	113,562,200.85	3,558,990.82	110,845,659.62	819,147.81	0.74%	长期未能收回
上海裕通房地产有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00%	长期未能收回
香港恒跃发展有限公司(物耀公司)	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00%	长期未能收回
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提	2,361,847.46	2,361,847.46	2,361,847.46	2,361,847.46	100.00%	长期未能收回

坏账准备						
合计	129,990,664.21	19,987,454.18	127,274,122.98	17,247,611.17		

按组合计提坏账准备：8,989,675.34

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	479,861.02	14,395.83	3.00%
1-2年(含2年)	122,422.59	12,242.26	10.00%
2-3年(含3年)	97,134.37	29,140.31	30.00%
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)	33,649.05	26,919.24	80.00%
5年以上	8,906,977.70	8,906,977.70	100.00%
合计	9,640,044.73	8,989,675.34	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	8,947,040.38		19,987,454.18	28,934,494.56
2025年1月1日余额在本期				
本期计提	42,634.94		-2,739,842.99	-2,697,208.05
2025年12月31日余额	8,989,675.32		17,247,611.19	26,237,286.51

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	28,934,494.56	-2,697,208.05				26,237,286.51
合计	28,934,494.56	-2,697,208.05				26,237,286.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

## 5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	内部往来款	3,548,085,777.28	1 年以内	41.71%	
东莞市物合置业有限公司	内部往来款	2,113,760,170.00	1 年以内	24.85%	
深圳市国贸科技园服务有限公司	内部往来款	994,913,534.34	1 年以内	11.69%	
深圳市光明物合置业有限公司	内部往来款	847,200,000.00	1 年以内	9.96%	
扬州市物合置业有限公司	内部往来款	756,192,131.69	1 年以内	8.89%	
合计		8,260,151,613.31		97.10%	

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,356,325,401.10	478,042,560.29	878,282,840.81	1,356,325,401.10	65,834,000.00	1,290,491,401.10
对联营、合营企业投资	287,986,191.53	18,983,614.14	269,002,577.39	287,171,419.66	18,983,614.14	268,187,805.52
合计	1,644,311,592.63	497,026,174.43	1,147,285,418.20	1,643,496,820.76	84,817,614.14	1,558,679,206.62

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93						35,552,671.93	
深圳市物合产业投资发展有限公司	44,950,000.00						44,950,000.00	
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	195,337,851.23						195,337,851.23	
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
深圳市深物业商业运营有限公司	63,509,120.32						63,509,120.32	
深业地产发展有限公司		15,834,000.00						15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司		50,000,000.00						50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司	508,000,000.00				412,208,560.29		95,791,439.71	412,208,560.29
东莞市物合置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
深圳市光明物合置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
深圳市物合城市更新有限公司	236,641,757.62						236,641,757.62	

司								
扬州市物 合置业有 限公司	33,500,00 0.00						33,500,00 0.00	
合计	1,290,491 ,401.10	65,834,00 0.00				412,208,5 60.29	878,282,8 40.81	478,042,5 60.29

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备			其他
一、合营企业												
深圳 物业 吉发 仓储 有限 公司	232,3 56,60 0.98				90,01 4.66						232,4 46,61 5.64	
深圳 天安 国际 大厦 物业 管理 有限 公司	5,739 ,071. 22				- 1,049 ,490. 78						4,689 ,580. 44	
小计	238,0 95,67 2.20				- 959,4 76.12						237,1 36,19 6.08	
二、联营企业												
深圳 物方 陶瓷 工业 有限 公司		18,98 3,614 .14										18,98 3,614 .14
中建 科工 集团 智慧 停车 科技 有限 公司	30,09 2,133 .32				1,890 ,181. 89			115,9 33.90			31,86 6,381 .31	
小计	30,09 2,133 .32	18,98 3,614 .14			1,890 ,181. 89			115,9 33.90			31,86 6,381 .31	18,98 3,614 .14
合计	268,1 87,80	18,98 3,614			930,7 05.77			115,9 33.90			269,0 02,57	18,98 3,614

	5.52	.14								7.39	.14
--	------	-----	--	--	--	--	--	--	--	------	-----

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

### (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	54,002,297.50	38,163,396.02	46,400,327.60	47,304,177.17
其他业务	18,347,996.27	0.00	17,813,588.70	0.00
合计	72,350,293.77	38,163,396.02	64,213,916.30	47,304,177.17

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产业务	11,301,541.31	5,899,260.17					11,301,541.31	5,899,260.17
资产运营	61,048,752.46	44,062,656.19					61,048,752.46	44,062,656.19
按经营地区分类								
其中：								
深圳	72,350,293.77	38,163,396.02					72,350,293.77	38,163,396.02
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期								

限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	72,350,293.77	38,163,396.02					72,350,293.77	38,163,396.02

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 221,776.20 元,其中,221,776.20 元预计将于 2026 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

## 5、投资收益

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,893,024,114.88	
权益法核算的长期股权投资收益	930,705.77	184,223,509.99
合计	2,893,954,820.65	184,223,509.99

## 6、其他

### 二十、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位:元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	38,538,640.97	主要为投资性房地产处置收益
计入当期损益的政府补助(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)	10,813,006.40	主要为收到的一次性政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套	1,765,714.20	主要为货币基金公允价值变动

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,008,622.89	主要为没收定金
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-80,226.78	主要为调整增值税加计抵减
减：所得税影响额	16,242,730.99	
少数股东权益影响额（税后）	2,531,561.72	
合计	46,271,464.97	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.00%	0.0569	0.0569
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.37%	-0.0208	-0.0208

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、其他

不适用