



Shenzhen Properties Group

**深房集团**

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2025 年半年度财务报告（未经审计）

**【2025 年 08 月 28 日】**

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

## 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：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	294,583,173.61	529,242,725.36
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	1,106,464,327.01	987,801,938.51
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	100,000.00
应收账款	43,172,939.42	56,672,795.52
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	1,005,107.33	1,201,106.21
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	16,017,762.62	7,438,040.83
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	3,182,698,105.65	3,636,840,229.34
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	31,301,000.64	30,888,723.09
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	132,505,654.67	154,192,023.86
<b>流动资产合计</b>	<b>4,807,748,070.95</b>	<b>5,404,377,582.72</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00

长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00
其他权益工具投资	14,938,859.05	14,697,341.18
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	536,064,017.54	515,925,116.54
固定资产	15,997,574.09	17,489,207.57
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,333,041.68	1,719,911.72
递延所得税资产	33,874,007.57	33,571,496.94
其他非流动资产	14,037.08	0.00
非流动资产合计	602,221,537.01	583,403,073.95
资产总计	5,409,969,607.96	5,987,780,656.67
流动负债：		
短期借款	1,050,000.00	1,563,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	430,845,144.50	464,488,982.30
预收款项	3,637,312.24	1,398,988.78
合同负债	750,558,125.14	1,298,146,232.35
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	21,981,201.85	22,499,368.29
应交税费	28,032,097.06	27,554,810.01
其他应付款	538,415,584.91	561,016,653.17
其中：应付利息	16,784,873.34	16,535,277.94
应付股利	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00

一年内到期的非流动负债	125,173.20	33,888,347.83
其他流动负债	67,457,629.96	118,304,068.47
流动负债合计	1,842,102,268.86	2,528,860,451.20
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	62,211,091.22	62,273,677.82
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	1,259,459.98	1,259,459.98
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	63,470,551.20	63,533,137.80
负债合计	1,905,572,820.06	2,592,393,589.00
所有者权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	978,244,910.11	978,244,910.11
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	29,429,313.76	23,060,416.31
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	275,253,729.26	275,253,729.26
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,326,921,084.16	1,223,893,437.74
归属于母公司所有者权益合计	3,621,509,037.29	3,512,112,493.42
少数股东权益	-117,112,249.39	-116,725,425.75
所有者权益合计	3,504,396,787.90	3,395,387,067.67
负债和所有者权益总计	5,409,969,607.96	5,987,780,656.67

法定代表人：唐小平    主管会计工作负责人：汪健飞    会计机构负责人：周宏普

## 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	69,512,270.01	83,656,432.61
交易性金融资产	1,106,464,327.01	987,801,938.51
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	5,691,924.00	7,200,138.91

应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	93,540.18	0.00
其他应收款	1,738,688,636.31	1,751,551,390.53
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	24,222,722.88	29,222,722.88
存货	312,474.69	315,900.69
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	1,159,539.06	1,037,878.95
流动资产合计	2,921,922,711.26	2,831,563,680.20
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	1,160,766,664.14	1,160,766,664.14
其他权益工具投资	14,697,341.18	14,697,341.18
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	398,592,498.79	409,742,121.37
固定资产	9,663,935.58	10,736,433.64
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	570,115.90	770,175.82
递延所得税资产	469,690.21	469,690.21
其他非流动资产	14,037.08	0.00
非流动资产合计	1,584,774,282.88	1,597,182,426.36
资产总计	4,506,696,994.14	4,428,746,106.56
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	13,202,758.97	13,684,223.19
预收款项	0.00	0.00

合同负债	2,203,736.18	95,842.85
应付职工薪酬	15,942,157.33	15,935,363.87
应交税费	15,140,523.87	12,314,051.54
其他应付款	941,493,955.43	854,613,311.67
其中：应付利息	16,784,873.34	16,535,277.94
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	125,173.20	374,768.60
其他流动负债	110,186.82	4,792.15
流动负债合计	988,218,491.80	897,022,353.87
非流动负债：		
长期借款	62,211,091.22	62,273,677.82
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	1,259,459.98	1,259,459.98
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	63,470,551.20	63,533,137.80
负债合计	1,051,689,043.00	960,555,491.67
所有者权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	964,711,931.13	964,711,931.13
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	2,023,005.89	2,023,005.89
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	252,124,115.85	252,124,115.85
未分配利润	1,224,488,898.27	1,237,671,562.02
所有者权益合计	3,455,007,951.14	3,468,190,614.89
负债和所有者权益总计	4,506,696,994.14	4,428,746,106.56

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	637,366,221.35	134,225,119.43
其中：营业收入	637,366,221.35	134,225,119.43
利息收入		
已赚保费	0.00	0.00

手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	522,377,406.04	141,726,383.25
其中：营业成本	463,717,990.62	107,432,457.51
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	15,562,007.88	6,931,500.13
销售费用	9,708,711.93	5,445,739.08
管理费用	32,175,388.99	27,071,704.47
研发费用	0.00	0.00
财务费用	1,213,306.62	-5,155,017.94
其中：利息费用	2,788,711.79	888,171.77
利息收入	2,154,378.05	4,839,207.82
加：其他收益	31,652.46	83,011.12
投资收益（损失以“—”号填列）	99,669.36	777,600.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	8,662,388.50	9,721,583.19
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-77,782.93	-28,831.96
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-15,230.21	652,630.46
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.00	223,872.34
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	123,689,512.49	3,928,601.33
加：营业外收入	20,130.74	1,188,528.59
减：营业外支出	1,634.14	30,183.63
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	123,708,009.09	5,086,946.29
减：所得税费用	21,496,138.68	218,507.36
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	102,211,870.41	4,868,438.93
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	102,211,870.41	4,868,438.93
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（净亏损以“—”号填列）	103,027,646.42	5,622,791.39
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-815,776.01	-754,352.46
六、其他综合收益的税后净额	6,797,849.82	-2,108,837.38
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	6,368,897.45	-2,007,269.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	241,517.87	735,928.78
1. 重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动	241,517.87	735,928.78
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	6,127,379.58	-2,743,198.16
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2. 其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4. 其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5. 现金流量套期储备	0.00	0.00
6. 外币财务报表折算差额	6,127,379.58	-2,743,198.16
7. 其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	428,952.37	-101,568.00
七、综合收益总额	109,009,720.23	2,759,601.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	109,396,543.87	3,615,522.01
归属于少数股东的综合收益总额	-386,823.64	-855,920.46
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1018	0.0056
（二）稀释每股收益	0.1018	0.0056

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：汪健飞 会计机构负责人：周宏普

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	23,097,217.24	32,477,256.72
减：营业成本	15,530,601.07	14,063,038.19
税金及附加	7,010,315.64	5,603,750.17
销售费用	1,752,440.34	956,228.79

管理费用	18,361,484.35	19,465,929.66
研发费用	0.00	0.00
财务费用	2,423,621.13	-1,057,897.78
其中：利息费用	2,414,263.08	887,841.14
利息收入	507,352.13	670,547.22
加：其他收益	28,158.18	79,381.82
投资收益（损失以“—”号填列）	99,669.36	777,600.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	8,662,388.50	9,721,583.19
信用减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.00	223,872.34
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-13,191,029.25	4,248,645.04
加：营业外收入	8,398.00	0.09
减：营业外支出	32.50	30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-13,182,663.75	4,218,645.13
减：所得税费用	0.00	66,094.64
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-13,182,663.75	4,152,550.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-13,182,663.75	4,152,550.49
（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	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00
（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	0.00	0.00

合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4. 其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5. 现金流量套期储备	0.00	0.00
6. 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7. 其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	-13,182,663.75	4,152,550.49
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 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	107,961,865.12	241,759,518.54
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	14,257,792.80	2,101,600.10
收到其他与经营活动有关的现金	120,662,833.73	49,455,585.99
经营活动现金流入小计	242,882,491.65	293,316,704.63
购买商品、接受劳务支付的现金	79,091,286.46	209,737,359.76
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	31,933,948.07	36,582,617.63
支付的各项税费	65,156,436.59	86,650,542.16
支付其他与经营活动有关的现金	154,123,062.11	68,795,717.14
经营活动现金流出小计	330,304,733.23	401,766,236.69
经营活动产生的现金流量净额	-87,422,241.58	-108,449,532.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	99,669.36	777,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00

投资活动现金流入小计	99,669.36	777,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,475.40	41,736.06
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	110,000,000.00	40,000,000.00
投资活动现金流出小计	110,075,475.40	40,041,736.06
投资活动产生的现金流量净额	-109,975,806.04	-39,264,136.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
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到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	33,500,586.60	100,376,586.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,448,749.44	3,507,919.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	34,949,336.04	103,884,505.69
筹资活动产生的现金流量净额	-34,949,336.04	-103,884,505.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-63,892.72	2,485.19
五、现金及现金等价物净增加额	-232,411,276.38	-251,595,688.62
加：期初现金及现金等价物余额	520,910,254.44	859,146,413.35
六、期末现金及现金等价物余额	288,498,978.06	607,550,724.73

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,636,940.85	38,235,476.73
收到的税费返还	31,866.46	83,084.73
收到其他与经营活动有关的现金	122,029,488.61	44,933,222.51
经营活动现金流入小计	149,698,295.92	83,251,783.97
购买商品、接受劳务支付的现金	193,118.60	203,030.04
支付给职工以及为职工支付的现金	17,111,206.32	20,556,317.11
支付的各项税费	6,276,383.28	14,183,984.15
支付其他与经营活动有关的现金	34,259,333.81	17,246,632.45
经营活动现金流出小计	57,840,042.01	52,189,963.75
经营活动产生的现金流量净额	91,858,253.91	31,061,820.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	99,669.36	777,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	5,099,669.36	777,600.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,884.96	4,699.00
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	110,000,000.00	40,210,000.00
投资活动现金流出小计	110,006,884.96	40,214,699.00
投资活动产生的现金流量净额	-104,907,215.60	-39,437,099.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	62,586.60	62,586.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,032,614.31	1,137,937.24
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	1,095,200.91	1,200,523.84
筹资活动产生的现金流量净额	-1,095,200.91	-1,200,523.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-14,144,162.60	-9,575,802.62
加: 期初现金及现金等价物余额	81,754,926.52	115,075,974.85
六、期末现金及现金等价物余额	67,610,763.92	105,500,172.23

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位: 元

项目	2025 年半年度														
	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	1,011,660.00				978,244.90		23,060.41		275,253.72		1,223,893.43	0.00	3,512,112.49	-116,725.47	3,395,387.06
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,011,660.00	0.00	0.00	0.00	978,244.90	0.00	23,060.41	0.00	275,253.72	0.00	1,223,893.43		3,512,112.49	-116,725.47	3,395,387.06

	0.0 0				11		1		26		7.7 4		3.4 2	25. 75	7.6 7
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	6,3 68, 897 .45	0.0 0	0.0 0	0.0 0	103 ,02 7,6 46. 42		109 ,39 6,5 43. 87	- 386 ,82 3.6 4	109 ,00 9,7 20. 23
(一) 综合 收益总额							6,3 68, 897 .45				103 ,02 7,6 46. 42		109 ,39 6,5 43. 87	- 386 ,82 3.6 4	109 ,00 9,7 20. 23
(二) 所有 者投入和减 少资本													0.0 0		0.0 0
1. 所有者 投入的普通 股													0.0 0		0.0 0
2. 其他权 益工具持有 者投入资本													0.0 0		0.0 0
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额													0.0 0		0.0 0
4. 其他													0.0 0		0.0 0
(三) 利润 分配													0.0 0		0.0 0
1. 提取盈 余公积													0.0 0		0.0 0
2. 提取一 般风险准备													0.0 0		0.0 0
3. 对所有 者(或股 东)的分配													0.0 0		0.0 0
4. 其他													0.0 0		0.0 0
(四) 所有 者权益内部 结转													0.0 0		0.0 0
1. 资本公 积转增资本 (或股本)													0.0 0		0.0 0
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)													0.0 0		0.0 0
3. 盈余公 积弥补亏损													0.0 0		0.0 0
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益													0.0 0		0.0 0

5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
(五) 专项储备													0.00		0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
(六) 其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	1,011,660.00	0.00	0.00	0.00	978,244.91	0.00	29,429,313.76	0.00	275,253,729.26	0.00	1,326,921,084.16	3,621,509,037.29	-117,112,249.39	3,504,396,787.90	

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	1,011,660.00				978,244.91		25,319,459.44		275,253,729.26		1,400,604,385.39	3,691,082,484.20	85,060,410.22	3,776,142,894.42		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,011,660.00	0.00	0.00	0.00	978,244.91	0.00	25,319,459.44	0.00	275,253,729.26	0.00	1,400,604,385.39	3,691,082,484.20	85,060,410.22	3,776,142,894.42		
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,007,269.38	0.00	0.00	0.00	5,622,791.39	3,615,522.01	-855,920.46	2,759,601.55		

(一) 综合收益总额											5,622,791.39			3,615,522.01		-855,920.46	2,759,601.55
(二) 所有者投入和减少资本														0.00			0.00
1. 所有者投入的普通股														0.00			0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														0.00			0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														0.00			0.00
4. 其他														0.00			0.00
(三) 利润分配														0.00			0.00
1. 提取盈余公积														0.00			0.00
2. 提取一般风险准备														0.00			0.00
3. 对所有者(或股东)的分配														0.00			0.00
4. 其他														0.00			0.00
(四) 所有者权益内部结转														0.00			0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)														0.00			0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)														0.00			0.00
3. 盈余公积弥补亏损														0.00			0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00			0.00
5. 其他综合收益结转留存收益														0.00			0.00
6. 其他														0.00			0.00
(五) 专项														0.00			0.00

储备															
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
(六) 其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	1,011,660.00	0.00	0.00	0.00	978,244.90	0.00	23,312,190.00	0.00	275,253,729.26	0.00	1,406,227,117.68		3,694,698,006.21	84,204,489.76	3,778,902,495.97

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											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	1,011,660,000.00				964,711,931.13		2,023,005.89		252,124,115.85	1,237,671,562.02		3,468,190,614.89
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,011,660,000.00	0.00	0.00	0.00	964,711,931.13	0.00	2,023,005.89	0.00	252,124,115.85	1,237,671,562.02	0.00	3,468,190,614.89
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,182,663.75	0.00	13,182,663.75
（一）综合收益总额							0.00			13,182,663.75		13,182,663.75
（二）所有者投入和减少资本												0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00

2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
(三) 利润分配												0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者(或股东)的分配												0.00
3. 其他												0.00
(四) 所有者权益内部结转												0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5. 其他综合收益结转留存收益												0.00
6. 其他												0.00
(五) 专项储备												0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期末余额	1,011,660,000.00	0.00	0.00	0.00	964,711,931.13	0.00	2,023,005.89	0.00	252,124,115.85	1,224,488,898.27	0.00	3,455,007,951.14

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	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	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,743,308.51		252,124,115.85	1,401,610,305.69		3,631,849,661.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,011,660,000.00	0.00	0.00	0.00	964,711,931.13	0.00	1,743,308.51	0.00	252,124,115.85	1,401,610,305.69	0.00	3,631,849,661.18
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,152,550.49	0.00	4,152,550.49
（一）综合收益总额							0.00			4,152,550.49		4,152,550.49
（二）所有者投入和减少资本												0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
（三）利润分配												0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者（或股东）的分配												0.00
3. 其他												0.00
（四）所有者权益内部结转												0.00
1. 资本公												0.00

积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)												0.00
3. 盈余公 积弥补亏损												0.00
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												0.00
5. 其他综 合收益结转 留存收益												0.00
6. 其他												0.00
(五) 专项 储备												0.00
1. 本期提 取												0.00
2. 本期使 用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期 末余额	1,011 ,660, 000.0 0	0.00	0.00	0.00	964,7 11,93 1.13	0.00	1,743 ,308. 51	0.00	252,1 24,11 5.85	1,405 ,762, 856.1 8	0.00	3,636 ,002, 211.6 7

### 三、公司基本情况

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

2004年10月13日,根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》(深国资委(2004)223号),本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司,深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更,业经国务院国有资产监督管理委员会(国资产权(2005)689号)文批准,并经中国证券监督管理委员会证监公司字(2005)116号文批准豁免其要约收购义务,并于2006年2月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末,深圳市

投资控股有限公司持有本公司股份 564,353,838 股（占本公司总股本 55.78%），所持股份均为无限售条件股份。

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

本财务报表业经公司 2025 年 8 月 27 日第八届董事会第二十一次会议批准对外报出。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 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：

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

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。本集团下属子公司根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

#### 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
重要的应收票据坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销应收票据	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提减值准备的合同资产	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的合同资产减值准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销合同资产	单项金额超过资产总额 0.5%
合同资产账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单项工程投资总额超过资产总额 0.5%
重要的逾期借款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的逾期应付利息	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.5%
合同负债账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%
重要的合营企业、联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%/单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

#### 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

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 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

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

### 2. 合并财务报表的编制方法

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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

## 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，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产

有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2. 外币财务报表折算

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

# 11、金融工具

## 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 12、应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——应收合并范围内关联	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当

方组合		前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——应收房产销售款组合	款项性质	
应收账款——应收其他客户组合	款项性质	
其他应收款——应收政府部门款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收员工备用金组合	款项性质	
其他应收款——应收代收代付款项组合	款项性质	
其他应收款——应收其他往来款项组合	款项性质	
其他应收款——应收关联方款项组合	款项性质	
合同资产——产品销售组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——工程施工组合	款项性质	

## 2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

## 13、存货

### 1. 存货的分类

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

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

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

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

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

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

### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照使用次数分次进行摊销。

#### (2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

### 5. 存货跌价准备

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

## 14、长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

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

## 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

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

#### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

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

##### 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

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

## 15、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。

## 16、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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

## (2) 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	30	5	3.17
运输设备	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19

## 17、在建工程

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

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

## 18、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 19、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. 无形资产包括软件、土地使用权等，按成本进行初始计量。

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

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

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

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

## 20、长期资产减值

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

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

## 21、长期待摊费用

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

## 22、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。

## 23、维修基金核算方法

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

## 24、质量保证金核算方法

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

## 25、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. 收入确认原则

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

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

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

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产开发销售收入确认的具体方法

公司的房地产销售业务，属于在某一时点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出入伙通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### (2) 提供物业服务收入确认的具体方法

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

### (3) 工程施工收入确认方法

公司提供建设工程服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### (4) 其他收入确认方法

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

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

不适用。

## 26、合同成本

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

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

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

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的

成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 27、合同资产、合同负债

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

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

## 28、政府补助

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

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 29、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

### 30、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

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生

变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## (2) 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。

## 31、分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1.该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2.管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3.能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

## 32、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

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售额（量）	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、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	按增值额的超率累进税率计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

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
华展监理、汕头松山公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.5%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。本公司子公司华展监理和汕头松山公司企业所得税率适用 20% 的小型微利企业优惠税率。

## 3、其他

不适用。

## 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	30,920.73	38,975.98
银行存款	256,107,424.13	526,814,068.83

其他货币资金	38,444,828.75	2,389,680.55
合计	294,583,173.61	529,242,725.36
其中：存放在境外的款项总额	4,315,458.69	4,660,706.04

其他说明

期末，银行存款存在受限资金 6,084,195.55 元，其中 58,428.69 元为诉讼冻结资金，158,549.08 元系中止账户、停止支付，5,674,439.78 元为深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金，142,778.00 元为深房光明里项目土地复垦费用，50,000.00 元为定期工程保证金。

期末，其他货币资金 38,444,828.75 元为七天通知存款。

## 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	1,106,464,327.01	987,801,938.51
其中：		
基金	1,106,464,327.01	987,801,938.51
其中：		
合计	1,106,464,327.01	987,801,938.51

其他说明

## 3、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
商业承兑票据		100,000.00
合计	0.00	100,000.00

### (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：										
按组合计提坏账准备的应收票据						100,000.00	100.00%			100,000.00
其										

中:										
银行承兑票据										
商业承兑票据						100,000.00	100.00%			100,000.00
合计						100,000.00	100.00%			100,000.00

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:

## 4、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)	37,779,930.47	46,635,449.13
1 至 2 年	9,857,925.13	17,841,452.58
2 至 3 年	7,978,199.52	8,345,221.16
3 年以上	30,483,662.32	26,769,666.68
3 至 4 年	5,287,291.02	5,644,029.79
4 至 5 年	4,117,638.10	46,903.69
5 年以上	21,078,733.20	21,078,733.20
合计	86,099,717.44	99,591,789.55

## (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	24,915,659.31	28.94%	24,915,659.31	100.00%	0.00	24,983,383.25	25.09%	24,983,383.25	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	61,184,058.13	71.06%	18,011,118.71	29.44%	43,172,939.42	74,608,406.30	74.91%	17,935,610.78	24.04%	56,672,795.52
其中：										
合计	86,099,717.44	100.00%	42,926,778.02	49.86%	43,172,939.42	99,591,789.55	100.00%	42,918,994.03	43.09%	56,672,795.52

按单项计提坏账准备类别名称：重要的单项计提坏账准备的应收账款

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
代理进出口业务货款	11,574,556.00	11,574,556.00	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00%	预计无法收回
长期未收回售房款	10,084,109.60	10,084,109.60	10,016,385.66	10,016,385.66	100.00%	预计无法收回
已吊销子公司应收账款	2,314,755.46	2,314,755.46	2,314,755.46	2,314,755.46	100.00%	预计无法收回
其他客户款项	1,009,962.19	1,009,962.19	1,009,962.19	1,009,962.19	100.00%	预计无法收回
合计	24,983,383.25	24,983,383.25	24,915,659.31	24,915,659.31		

按组合计提坏账准备类别名称：采用组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收其他客户组合	61,184,058.13	18,011,118.71	29.44%
合计	61,184,058.13	18,011,118.71	

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	24,983,383.25	0.00	0.00	0.00	-67,723.94	24,915,659.31
按组合计提坏账准备	17,935,610.78	75,507.93	0.00	0.00	0.00	18,011,118.71
合计	42,918,994.03	75,507.93	0.00		-67,723.94	42,926,778.02

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
深圳市鸿腾投资管理有限公司	11,789,376.23	895,261.55	12,684,637.78	10.70%	11,816,234.08
深圳市建工集团股份有限公司	7,368,677.15	3,195,194.31	10,563,871.46	8.91%	316,916.14

深圳市光明建工第一建设工程有限公司	1,544,468.13	7,875,773.91	9,420,242.04	7.94%	282,607.26
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	5,819,468.25	2,287,592.46	8,107,060.71	6.84%	243,211.82
中建新疆建工(集团)有限公司	1,807,690.55	4,954,179.58	6,761,870.13	5.70%	202,856.11
合计	28,329,680.31	19,208,001.81	47,537,682.12	40.09%	12,861,825.41

## 5、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
完工未结算工程款	32,487,032.81	1,186,032.17	31,301,000.64	32,059,525.05	1,170,801.96	30,888,723.09
合计	32,487,032.81	1,186,032.17	31,301,000.64	32,059,525.05	1,170,801.96	30,888,723.09

### (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：										
按组合计提坏账准备	32,487,032.81	100.00%	1,186,032.17	3.65%	31,301,000.64	32,059,525.05	100.00%	1,170,801.96	3.65%	30,888,723.09
其中：										
合计	32,487,032.81	100.00%	1,186,032.17	3.65%	31,301,000.64	32,059,525.05	100.00%	1,170,801.96	3.65%	30,888,723.09

按组合计提坏账准备类别名称：采用组合计提坏账准备的合同资产

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提减值准备	32,487,032.81	1,186,032.17	3.65%
合计	32,487,032.81	1,186,032.17	

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

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
按组合计提减值准备	15,230.21			
合计	15,230.21			

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：

**6、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	16,017,762.62	7,438,040.83
合计	16,017,762.62	7,438,040.83

**(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
合计	0.00	0.00

## 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
合计	0.00	0.00

## 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	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判
----------	------	----	--------	-----------

位)				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
应收关联方款项组合	161,393,309.25	161,393,309.25
应收政府部门款项组合	3,019,837.72	3,019,837.72
应收员工备用金组合	618,240.40	533,912.40
应收代收代付款组合	917,907.39	787,071.98
应收其他往来款项组合	43,193,696.49	37,783,095.18
合计	209,142,991.25	203,517,226.53

## 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)	6,265,874.65	4,132,917.44

1 至 2 年	4,934,244.45	1,542,936.54
2 至 3 年	12,212,328.22	12,060,828.62
3 年以上	185,730,543.93	185,780,543.93
5 年以上	185,730,543.93	185,780,543.93
合计	209,142,991.25	203,517,226.53

## 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	187,243,646.20	89.53%	186,850,993.57	99.79%	392,652.63	190,176,205.84	93.44%	189,807,225.64	99.81%	368,980.20
其中：										
按组合计提坏账准备	21,899,345.05	10.47%	6,274,235.06	28.65%	15,625,109.99	13,341,020.69	6.56%	6,271,960.06	47.01%	7,069,060.63
合计	209,142,991.25	100.00%	193,125,228.63	92.34%	16,017,762.62	203,517,226.53	100.00%	196,079,185.70	96.35%	7,438,040.83

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	209,559.52	857,709.31	195,011,916.87	196,079,185.70
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	2,275.00			2,275.00
其他变动			-2,956,232.07	-2,956,232.07
2025 年 6 月 30 日余额	211,834.52	857,709.31	192,055,684.80	193,125,228.63

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	
单项计提坏账准备	189,807,225.64				- 2,956,232.07	186,850,993.57
按组合计提坏账准备	6,271,960.06	2,275.00				6,274,235.06
合计	196,079,185.70	2,275.00			- 2,956,232.07	193,125,228.63

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
加拿大长城(温哥华)有限公司	关联方往来款	89,035,748.07	5年以上	42.57%	89,035,748.07
百立有限公司	关联方往来款	19,444,131.44	5年以上	9.30%	19,444,131.44
澳洲柏克顿有限公司	关联方往来款	12,559,290.58	5年以上	6.01%	12,559,290.58
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	关联方往来款	10,465,168.81	5年以上	5.00%	10,465,168.81
西安新峰物业商贸有限公司	关联方往来款	8,473,091.08	5年以上	4.05%	8,473,091.08
合计		139,977,429.98		66.93%	139,977,429.98

#### 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 7、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	901,501.07	89.69%	1,100,322.58	91.61%
1至2年	3,985.00	0.40%	1,159.00	0.10%
2至3年	0.00	0.00%		0.00%
3年以上	99,621.26	9.91%	99,624.63	8.29%
合计	1,005,107.33		1,201,106.21	

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	账面余额（元）	占预付款项
		余额的比例（%）
深圳市匠鑫投资信息咨询有限公司	405,557.00	40.35%
深圳市物业管理有限公司深房尚林花园管理处	391,500.30	38.95%
广东电网有限责任公司惠州惠阳供电局	98,840.29	9.83%
深圳安博视讯科技有限公司	68,672.80	6.83%
深圳市国景办公用品有限公司	37,027.60	3.68%
小计	1,001,597.99	99.64%

其他说明：

## 8、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》中的“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	2,275,957,936.49	711,787,110.18	1,564,170,826.31	2,276,063,206.65	711,787,110.18	1,564,276,096.47
开发产品	1,673,124,20	54,807,711.1	1,618,316,49	2,127,137,51	54,807,711.1	2,072,329,80

	9.82	1	8.71	1.58	1	0.47
库存商品	249,672.54	38,891.91	210,780.63	273,224.31	38,891.91	234,332.40
合计	3,949,331,818.85	766,633,713.20	3,182,698,105.65	4,403,473,942.54	766,633,713.20	3,636,840,229.34

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
深房林馨苑	2021年06月30日	2028年06月30日	3,000,000.00	2,247,771.298.54		105,270.16		2,247,666.028.38	40,384,162.95		其他
汕头新峰大厦				28,291,908.11				28,291,908.11			其他
合计			3,000,000.00	2,276,063.206.65	0.00	105,270.16	0.00	2,275,957.936.49	40,384,162.95	0.00	

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
天悦湾二期	2021年06月30日	441,400.625.10		20,136,639.01	421,263.986.09		
天悦湾一期	2017年12月15日	191,139.379.80		1,954,714.93	189,184.664.87		
金叶岛海天阁多层公寓	1997年09月16日	39,999.534.04	55,834.24		40,055.368.28		
深房翠林苑	2018年05月08日	7,696,703.11			7,696,703.11		
悦景东方项目	2014年11月18日	6,121,027.07			6,121,027.07		
金叶岛十期	2010年12月02日	5,641,278.54			5,641,278.54		
金叶岛十一期	2008年08月20日	2,222,776.30			2,222,776.30		
北京新峰大厦		304,557.05			304,557.05		
黄埔新邨		140,000.00			140,000.00		
深房光明里	2024年11月29日	1,432,471.630.57		431,977.782.06	1,000,493.848.51	5,409,520.68	
合计		2,127,137,511.58	55,834.24	454,069,136.00	1,673,124,209.82	5,409,520.68	0.00

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
1. 期末账面价值				0.00
2. 期初账面价值				0.00

## (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	711,787,110.18					711,787,110.18	
开发产品	54,807,711.11					54,807,711.11	
库存商品	38,891.91					38,891.91	
合计	766,633,713.20					766,633,713.20	

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

截至 2025 年 06 月 30 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为 45,793,683.63 元。

## (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
------	------	------	------

## (6) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	4,337,610.43	6,508,438.39

多交或预缴所得税	24,611,948.47	63,654,695.18
预缴增值税额	74,022,848.89	41,955,887.75
待抵扣进项税额	1,077,505.46	9,375,930.68
土地增值税	28,426,476.21	28,100,310.83
预缴城建税和其他	29,265.21	4,587,785.46
其他	0.00	8,975.57
合计	132,505,654.67	154,192,023.86

其他说明：

## 10、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	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	期末余额	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
汕头市中小企业融资担保有限公司	14,697,341.18	241,517.87		6,650,223.48		99,669.36	14,938,859.05	
合计	14,697,341.18	241,517.87		6,650,223.48		99,669.36	14,938,859.05	

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
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

## 11、长期股权投资

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												
广东省惠	9,969,206.	9,969,206.									9,969,206.	9,969,206.

州罗浮山矿泉水饮料有限公司													09	09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	9,455,465.38											9,455,465.38	9,455,465.38
小计	19,424,671.47	19,424,671.47											19,424,671.47	19,424,671.47
二、联营企业														
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	1,076,954.64											1,076,954.64	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	1,445,425.56											1,445,425.56	1,445,425.56
东益地产有限公司	30,376,084.89	30,376,084.89											30,376,084.89	30,376,084.89
小计	32,898,465.09	32,898,465.09											32,898,465.09	32,898,465.09
合计	52,323,136.56	52,323,136.56											52,323,136.56	52,323,136.56

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

## 12、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	1,042,937,072.97	110,807,339.45	0.00	1,153,744,412.42
2. 本期增加金额	33,326,036.91	0.00	0.00	33,326,036.91
(1) 外购				0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	33,326,036.91			33,326,036.91
(3) 企业合并增加				0.00
(4) 其他(汇率变动)				0.00
3. 本期减少金额	928,774.49	403,838.18	0.00	1,332,612.67
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				
(3) 其他(汇率变动)	928,774.49	403,838.18		1,332,612.67
4. 期末余额	1,075,334,335.39	110,403,501.27	0.00	1,185,737,836.66
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	532,826,612.47			532,826,612.47
2. 本期增加金额	12,185,972.08			12,185,972.08
(1) 计提或摊销	12,185,972.08			12,185,972.08
3. 本期减少金额	0.00			0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4. 期末余额	545,012,584.55			545,012,584.55
三、减值准备				0.00
1. 期初余额	14,047,929.59	90,944,753.82		104,992,683.41
2. 本期增加金额	0.00	0.00		0.00
(1) 计提				0.00
3. 本期减少金额	0.00	331,448.84		331,448.84
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				
(3) 其他(汇率变动)		331,448.84		331,448.84
4. 期末余额	14,047,929.59	90,613,304.98		104,661,234.57
四、账面价值				0.00
1. 期末账面价值	516,273,821.25	19,790,196.29		536,064,017.54
2. 期初账面价值	496,062,530.91	19,862,585.63		515,925,116.54

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》中的“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 (m <sup>2</sup> )	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

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

其他说明

## 13、固定资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,997,574.09	17,489,207.57
合计	15,997,574.09	17,489,207.57

### (1) 固定资产情况

单位: 元

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值:				
1. 期初余额	99,967,911.10	7,491,729.61	8,345,607.75	115,805,248.46

2. 本期增加金额	0.00	0.00	81,926.81	81,926.81
(1) 购置			81,926.81	81,926.81
(2) 在建工程转入				0.00
(3) 企业合并增加				0.00
3. 本期减少金额	332,006.34		28,385.55	360,391.89
(1) 处置或报废	332,006.34		28,385.55	360,391.89
4. 期末余额	99,635,904.76	7,491,729.61	8,399,149.01	115,526,783.38
二、累计折旧				0.00
1. 期初余额	85,851,256.18	6,053,367.82	6,411,416.89	98,316,040.89
2. 本期增加金额			1,419,531.14	1,419,531.14
(1) 计提			1,419,531.14	1,419,531.14
3. 本期减少金额	179,611.33		26,751.41	206,362.74
(1) 处置或报废	179,611.33		26,751.41	206,362.74
4. 期末余额	85,671,644.85	6,053,367.82	7,804,196.62	99,529,209.29
三、减值准备				0.00
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				0.00
1. 期末账面价值	13,964,259.91	1,438,361.79	594,952.39	15,997,574.09
2. 期初账面价值	14,116,654.92	1,438,361.79	1,934,190.86	17,489,207.57

## (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
----	------	------------

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：

## 14、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	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,192,000.00	2,192,000.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(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				2,192,000.00	2,192,000.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				2,192,000.00	2,192,000.00
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				2,192,000.00	2,192,000.00
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. 期初账面 价值					

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

## (2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形 资产	自行开发的数据资源 无形资产	其他方式取得的数据 资源无形资产	合计
1. 期末账面价值				0.00
2. 期初账面价值				0.00

## (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

## 15、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	1,578,307.83		351,469.08		1,226,838.75
其他	141,603.89		35,400.96		106,202.93
合计	1,719,911.72	0.00	386,870.04	0.00	1,333,041.68

其他说明

## 16、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	17,887,164.32	4,471,791.08	17,887,164.32	4,471,791.08
内部交易未实现利润	78,405,738.36	19,601,434.58	78,405,738.36	19,601,434.58
可抵扣亏损	35,363,996.84	8,840,999.21	34,153,954.30	8,538,488.58
合同暂估成本	3,839,130.81	959,782.70	3,839,130.81	959,782.70
合计	135,496,030.33	33,874,007.57	134,285,987.79	33,571,496.94

## (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
非同一控制企业合并资产评估增值	2,697,341.18	674,335.30	2,697,341.18	674,335.30
未到期利息	2,340,498.77	585,124.68	2,340,498.77	585,124.68
合计	5,037,839.95	1,259,459.98	5,037,839.95	1,259,459.98

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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		33,874,007.57		33,571,496.94
递延所得税负债		1,259,459.98		1,259,459.98

## (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	1,313,991,285.68	1,313,992,914.93
可抵扣亏损	94,397,879.70	94,399,508.95
合计	1,408,389,165.38	1,408,392,423.88

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		1,629.25	
2026 年	346,891.06	346,891.06	
2027 年	48,904,614.38	48,904,614.38	
2028 年	18,354,716.24	18,354,716.24	
2029 年	26,791,658.02	26,791,658.02	
2030 年			
合计	94,397,879.70	94,399,508.95	

其他说明

## 17、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
预付工程款	14,037.08		14,037.08			
合计	14,037.08		14,037.08			0.00

其他说明：

## 18、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	5,817,217.78	5,817,217.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金;深房光明里项目土地复垦费用	5,817,217.78	5,817,217.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金;深房光明里项目土地复垦费用
货币资金	58,428.69	58,428.69	冻结	诉讼冻结	2,306,548.48	2,306,548.48	冻结	诉讼冻结
货币资金	50,000.00	50,000.00	扣押	施工保证金	50,155.58	50,155.58	扣押	施工保证金
货币资金	158,549.08	158,549.08	扣押	停止支付,中止账户	158,549.08	158,549.08	扣押	停止支付,中止账户
应收账款	1,880,744.60	1,824,322.26	质押	短期借款质押	4,918,250.30	4,770,702.79	质押	短期借款质押
投资性房地产	137,329,055.83	37,130,504.23	抵押	借款抵押	137,329,055.83	38,505,029.10	抵押	借款抵押
存货	234,599,800.76	161,509,611.70	诉讼保全	供应商诉讼保全	234,599,800.76	161,509,611.70	诉讼保全	供应商诉讼保全
合计	379,893,796.74	206,548,633.74			385,179,577.81	213,117,814.51		

其他说明：

## 19、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款保理	1,050,000.00	1,563,000.00
合计	1,050,000.00	1,563,000.00

短期借款分类的说明：

**(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

**20、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	416,914,007.84	450,147,073.38
其他	13,931,136.66	14,341,908.92
合计	430,845,144.50	464,488,982.30

**(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
中铁二局集团有限公司	41,216,237.77	暂未结算
惠州锦隆昇实业有限公司	84,950,000.00	暂未结算
惠州市惠阳宏发工贸有限公司	50,350,000.00	暂未结算
惠州市明翔经济信息咨询有限公司	41,851,375.00	暂未结算
广州名基建设有限公司	11,572,856.16	暂未结算
合计	229,940,468.93	

其他说明：

**21、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	16,784,873.34	16,535,277.94
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	521,630,711.57	544,481,375.23
合计	538,415,584.91	561,016,653.17

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	249,595.40	
非金融机构借款利息(应付母公司利息)	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,784,873.34	16,535,277.94

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
合计	0.00	0.00

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：

## (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
非关联方往来款项	148,443,025.50	177,773,291.96
关联方往来款项	234,171,013.35	234,015,438.99
押金	25,955,356.11	25,941,548.11
其他	113,061,316.61	106,751,096.17
合计	521,630,711.57	544,481,375.23

### 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
广州博琵企业管理咨询有限公司	206,903,717.13	尚未结算
惠州市桂荣投资信息咨询有限公司	102,197,564.38	尚未结算
惠州市惠阳宏发工贸有限公司	26,894,095.89	尚未结算
惠州市明翔经济信息咨询有限公司	26,131,960.68	尚未结算
合计	362,127,338.08	

其他说明

## 22、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	3,637,312.24	1,398,988.78
合计	3,637,312.24	1,398,988.78

### (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
----	------	------

其他说明：

## 23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	746,275,719.15	1,284,864,387.02
预收工程款		8,705,289.17
其他	4,282,405.99	4,576,556.16
合计	750,558,125.14	1,298,146,232.35

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
----	------	-----------

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
预收售房款	538,588,667.87	结转收入
合计	538,588,667.87	

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	深房光明里	1,270,976,624.80	734,431,257.82	2024 年 11 月 29 日	99.74%

## 24、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	22,443,222.88	28,323,089.00	28,837,690.44	21,928,621.44
二、离职后福利-设定提存计划	56,145.41	3,653,946.22	3,657,511.22	52,580.41
三、辞退福利		668,717.86	668,717.86	
合计	22,499,368.29	32,645,753.08	33,163,919.52	21,981,201.85

## (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	22,165,168.53	24,421,815.67	24,749,120.78	21,837,863.42
2、职工福利费		1,029,412.98	1,029,412.98	
3、社会保险费		1,246,009.88	1,246,009.88	
其中：医疗保险费		1,048,408.98	1,048,408.98	
工伤保险费		100,019.16	100,019.16	
生育保险费		97,581.74	97,581.74	
4、住房公积金		1,102,364.19	1,102,364.19	
5、工会经费和职工教育经费	278,054.35	523,486.28	710,782.61	90,758.02
合计	22,443,222.88	28,323,089.00	28,837,690.44	21,928,621.44

## (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		3,273,164.47	3,273,164.47	
2、失业保险费		176,854.08	176,854.08	
3、企业年金缴费	56,145.41	203,927.67	207,492.67	52,580.41
合计	56,145.41	3,653,946.22	3,657,511.22	52,580.41

其他说明

## 25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	427,024.84	1,926,338.10
企业所得税	14,171,074.38	15,240,318.16
个人所得税	595,174.82	2,614,360.35
城市维护建设税	1,257,960.42	1,231,330.83
土地增值税	4,646,137.48	4,645,184.15
房产税	5,124,600.47	352,632.19
教育费附加	546,384.89	546,470.88
地方教育附加	343,836.37	868,224.47
其他	919,903.39	129,950.88
合计	28,032,097.06	27,554,810.01

其他说明

## 26、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	125,173.20	33,888,347.83
合计	125,173.20	33,888,347.83

其他说明：

## 27、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	66,626,885.36	114,948,818.17
应收账款保理	830,744.60	3,355,250.30
合计	67,457,629.96	118,304,068.47

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：

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	62,211,091.22	62,273,677.82
合计	62,211,091.22	62,273,677.82

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

## 29、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	1,011,660,000.00						1,011,660,000.00

其他说明：

## 30、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
----	------	------	------	------

资本溢价(股本溢价)	557,433,036.93			557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18			420,811,873.18
合计	978,244,910.11			978,244,910.11

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

### 31、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	2,439,210.13	241,517.87				241,517.87		2,680,728.00
其他权益工具投资公允价值变动	2,439,210.13	241,517.87				241,517.87		2,680,728.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	20,621,206.18	6,556,331.94				6,127,379.58	428,952.37	26,748,585.76
外币财务报表折算差额	20,621,206.18	6,556,331.94				6,127,379.58	428,952.37	26,748,585.76
其他综合收益合计	23,060,416.31	6,797,849.81	0.00	0.00	0.00	6,368,897.45	428,952.37	29,429,313.76

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:

### 32、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	275,253,729.26			275,253,729.26
合计	275,253,729.26			275,253,729.26

盈余公积说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

### 33、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	1,223,893,437.74	1,400,604,385.39

调整后期初未分配利润	1,223,893,437.74	1,400,604,385.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	103,027,646.42	-176,710,947.65
期末未分配利润	1,326,921,084.16	1,223,893,437.74

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 34、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	633,729,460.42	462,450,321.86	131,280,409.37	106,078,736.50
其他业务	3,636,760.93	1,267,668.76	2,944,710.06	1,353,721.01
合计	637,366,221.35	463,717,990.62	134,225,119.43	107,432,457.51

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：								
按经营地区分类								
其中：								
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

本公司的房地产销售业务，属于在某一时点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出生入伙通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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 867,571,744.48 元，其中，764,287,470.96 元预计将于 2025 年度确认收入，51,334,137.56 元预计将于 2026 年度确认收入，47,667,729.96 元预计将于 2027 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》中的“房地产业”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	深房光明里	539,880,189.91
2	天悦湾二期	22,163,109.21
3	深房广场	3,257,142.86
4	天悦湾一期	2,421,951.44

### 35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	4,144,830.19	399,425.47
教育费附加	1,776,669.74	148,368.34
资源税	0.00	0.00
房产税	4,768,158.41	4,442,905.62
土地使用税	271,873.96	269,300.75
车船使用税	960.00	0.00
印花税	58,163.90	126,022.39
土地增值税	2,849,850.98	1,445,480.40
地方教育费附加	1,185,178.70	99,335.89
堤围防护费等	506,322.00	661.27
合计	15,562,007.88	6,931,500.13

其他说明：

**36、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,927,288.22	20,470,686.17
中介机构费	1,209,357.11	1,495,211.60
诉讼费	2,954,044.71	0.00
业务招待费	103,909.17	139,543.96
折旧费	1,504,235.97	1,290,494.93
办公费	213,586.59	378,111.89
修理费	52,743.99	84,456.19
差旅费	28,848.79	11,737.18
其他摊销费用	4,248.82	225,150.98
水电费	194,412.02	135,999.59
其他	982,713.60	2,840,311.98
合计	32,175,388.99	27,071,704.47

其他说明

**37、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费及佣金	3,010,956.72	410,737.19
职工薪酬	2,408,841.45	1,707,893.58
物业管理费	285,730.36	
业务费	160,856.24	50,519.00
广告费	1,558,393.61	1,286,084.16
其他	2,283,933.55	1,990,505.15
合计	9,708,711.93	5,445,739.08

其他说明：

**38、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,788,711.79	888,171.77
减：利息收入	2,154,378.05	4,839,207.82
汇兑损益	504,473.51	-1,288,116.33
手续费	74,499.37	84,134.44
合计	1,213,306.62	-5,155,017.94

其他说明

**39、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
代扣个人所得税手续费返还	31,652.46	79,383.55
增值税加计抵减		
稳岗补贴		1,000.00
其他		2,627.57

## 40、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	8,662,388.50	9,721,583.19
合计	8,662,388.50	9,721,583.19

其他说明：

## 41、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	99,669.36	777,600.00
合计	99,669.36	777,600.00

其他说明

## 42、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	-75,507.93	-29,019.90
其他应收款坏账损失	-2,275.00	187.94
合计	-77,782.93	-28,831.96

其他说明

## 43、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	-15,230.21	652,630.46
合计	-15,230.21	652,630.46

其他说明：

## 44、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
固定资产处置收益		223,872.34

## 45、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
罚款、违约收入		987,728.59	

保险赔款收入		200,800.00	
其他	20,130.74		20,130.74
合计	20,130.74	1,188,528.59	20,130.74

其他说明：

#### 46、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
对外捐赠		30,000.00	
非流动资产毁损报废损失	1,634.14		1,634.14
其他		183.63	
合计	1,634.14	30,183.63	1,634.14

其他说明：

#### 47、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	20,343,093.32	306,836.88
递延所得税费用	1,153,045.36	-88,329.52
合计	21,496,138.68	218,507.36

##### (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	123,708,009.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,927,002.27
子公司适用不同税率的影响	103,837.35
调整以前期间所得税的影响	-7,369,103.82
非应税收入的影响	-2,165,597.13
所得税费用	21,496,138.68

其他说明

#### 48、其他综合收益

详见附注八.七.31之说明

**49、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
利息收入	2,175,358.84	4,719,216.02
往来款及其他	118,487,474.89	44,736,369.97
合计	120,662,833.73	49,455,585.99

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
手续费	74,499.37	84,134.44
付现费用	15,509,077.29	21,499,935.35
往来款及其他	138,539,485.45	47,211,647.35
合计	154,123,062.11	68,795,717.14

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
合计	0.00	0.00

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
----	-------	-------

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
购买货币基金	110,000,000.00	40,000,000.00
合计	110,000,000.00	40,000,000.00

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
----	-------	-------

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
合计	0.00	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
合计	0.00	0.00

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

#### (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

### 50、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	102,211,870.41	4,868,438.93
加：资产减值准备	93,013.14	623,798.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,605,503.22	13,966,419.51
使用权资产折旧	0.00	66,427.62
无形资产摊销	0.00	
长期待摊费用摊销	386,870.04	246,606.72
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）	0.00	-223,872.34
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,634.14	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-8,662,388.50	-9,721,583.19
财务费用（收益以“－”号填列）	504,473.51	399,944.56
投资损失（收益以“－”号填列）	-99,669.36	-777,600.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-302,510.63	-88,329.52

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“－”号填列）	454,142,123.69	-104,561,681.25
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	26,902,502.38	-86,943,818.20
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-676,205,663.62	73,695,716.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-87,422,241.58	-108,449,532.06
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	288,498,978.06	607,550,724.73
减：现金的期初余额	520,910,254.44	859,146,413.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-232,411,276.38	-251,595,688.62

## (2) 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	288,498,978.06	520,910,254.44
其中：库存现金	30,920.73	12,863.36
可随时用于支付的银行存款	250,023,228.58	569,636,355.28
可随时用于支付的其他货币资金	38,444,828.75	37,901,506.09
三、期末现金及现金等价物余额	288,498,978.06	520,910,254.44

## (3) 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
货币资金	5,817,217.78	5,817,987.13	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金；深房光明里项目土地复垦费用
货币资金	58,428.69	1,951,493.83	诉讼冻结
货币资金	50,000.00	50,000.00	施工保证金
货币资金	158,549.08		停止支付，中止账户
合计	6,084,195.55	7,819,480.96	

其他说明：

## 51、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			4,315,458.69
其中：美元	53,512.22	7.1586	383,072.58
欧元			
港币	4,311,826.88	0.912	3,932,386.11
应收账款			4,767,178.53
其中：美元	41,025.01	7.1586	293,681.64
欧元			
港币	4,905,150.10	0.912	4,473,496.89
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			18,871,449.52
其中：美元			
欧元			
港币	20,692,378.86	0.912	18,871,449.52
其他应付款			22,225,923.10
其中：美元	733,761.87	7.1586	5,252,707.72
欧元			
港币	18,610,981.77	0.912	16,973,215.37

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

## 八、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量

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：

### 6、其他

## 九、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	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	95.00%	5.00%	设立
美国长城地产有限公司	500,000.00 <sup>1</sup>	美国	美国	房地产业	70.00%		设立
深圳海燕大酒店有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	酒店服务	68.10%	31.90%	设立
深圳圳通工程有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	建筑业	73.00%	27.00%	设立
深圳市华展建设监理有限公司	8,000,000.00	深圳	深圳	建筑业	75.00%	25.00%	设立
深圳市联华企业有限公	10,000,000.00	深圳	深圳	建筑业	95.00%	5.00%	设立

司							
新峰企业有限公司	500,000.00 <sup>2</sup>	香港	香港	投资、管理	100.00%		设立
深圳市深房保税贸易有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	进出口贸易	95.00%	5.00%	设立
深圳市深房投资有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	投资	90.00%	10.00%	设立
北京新峰房地产开发经营有限公司	10,000,000.00 <sup>3</sup>	北京	北京	房地产业	75.00%	25.00%	设立
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	2,800,000.00	惠州	惠州	房地产业	51.00%		购买业务取得
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	100.00%		设立

注：1 美元

2 港币

3 美元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

本公司纳入合并范围的长期停业且工商登记处于已吊销未注销状态的子公司共 3 家，分别为广州黄埔新邨房地产开发有限公司、新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司、北京新峰房地产开发经营有限公司，以非持续经营为基础列报，这 3 家子公司对本公司合并范围以外公司的债权已全额计提减值准备。

## (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
美国长城地产有限公司	30.00%	-60,461.01		-23,287,432.34
新峰投资有限公司	45.00%			-116,323,353.97
柏伟置业有限公司	20.00%	-19.36		-3,938,136.23
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	49.00%	-174,904.05		27,017,064.72

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	期末余额	期初余额
----	------	------

司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	664,260.13	19,790,196.29	20,454,456.42	113,873,412.56	0.00	113,873,412.56	334,066.53	19,862,585.63	20,196,652.16	113,755,645.58		113,755,645.58
新峰投资有限公司	1,473,137.22	36,016.90	1,509,154.12	259,993,627.86	0.00	259,993,627.86	193,038.35	36,016.90	229,055.25	259,168,553.63		259,168,553.63
柏伟置业有限公司	0.00	0.00	0.00	33,149,877.97	0.00	33,149,877.97	1,084.11		1,084.11	33,634,035.70		33,634,035.70
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	1,546,561,972.38	6,535,124.12	1,553,097,096.50	1,497,404,823.37	0.00	1,497,404,823.37	1,546,413,206.24	6,596,481.14	1,553,009,687.38	1,496,960,467.21		1,496,960,467.21

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
美国长城地产有限公司	350,938.54	-201,536.70	140,037.29	331,378.89	346,981.69	-169,152.27	-169,152.27	169,779.17
新峰投资有限公司	0.00	0.00	510,769.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
柏伟置业有限公司	0.00	-96.81	483,073.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	0.00	-356,947.04	356,947.04	0.00	0.00	1,435,932.21	1,435,932.21	4,194,941.00

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	

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
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		

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		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
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
流动资产		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

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
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,217,955.89		2,217,955.89

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：

## 6、其他

## 十、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
计入当期损益的政府补助金额		83,011.12

其他说明：

## 十一、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

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

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

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

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

## 3. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项和合同资产

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的 40.09%（2024 年 12 月 31 日：40.97%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

### (二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类：

单位：元

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	1,050,000.00	1,075,488.19	1,075,488.19		
应付账款	430,845,144.50	430,845,144.50	430,845,144.50		
其他应付款	538,415,584.91	538,415,584.91	538,415,584.91		
一年内到期的非流动负债	125,173.20	2,399,314.03	2,399,314.03		
其他流动负债	67,457,629.96	67,480,769.27	67,480,769.27		
长期借款	62,211,091.22	66,340,615.02		66,340,615.02	
小 计	1,100,104,623.79	1,106,556,915.92	1,040,216,300.90	66,340,615.02	0.00

单位：元

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	1,563,000.00	1,599,446.39	1,599,446.39		
应付账款	464,488,982.30	464,488,982.30	464,488,982.30		
其他应付款	561,016,653.17	561,016,653.17	561,016,653.17		

一年内到期的非流动负债	33,888,347.83	36,522,809.86	36,522,809.86		
其他流动负债	118,304,068.47	118,304,068.47	118,304,068.47		
长期借款	62,273,677.82	67,283,938.91		4,788,462.25	62,495,476.66
小 计	1,241,534,729.59	1,249,215,899.10	1,181,931,960.19	4,788,462.25	62,495,476.66

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至 2025 年 06 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 62,336,264.42 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 62,398,851.02 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

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

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注“七、合并财务报表项目注释”之“51、外币货币性项目”。

## 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	已确认的被套期项目	套期有效性和套期无	套期会计对公司的财
----	-----------	-----------	-----------	-----------

	期工具相关账面价值	账面价值中所包含的 被套期项目累计公允 价值套期调整	效部分来源	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

## 十二、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	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产			1,106,464,327.01	1,106,464,327.01
(1) 债务工具投资			14,938,859.05	14,938,859.05
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期 损益的金融资产			14,938,859.05	14,938,859.05
(1) 债务工具投资			14,938,859.05	14,938,859.05
持续以公允价值计量的 资产总额			1,121,403,186.06	1,121,403,186.06
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**

无。

**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**

无。

**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**

无。

**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**

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

**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**

无。

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

无。

**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**

无。

**9、其他**

无。

**十三、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	广东深圳	投资、房地产开发、担保	3235900	55.78%	55.78%

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九之说明。

## 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九之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

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

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
深圳市物业管理有限公司汕头分	物业服务	1,174,174.96		否	1,180,561.20

公司					
深圳市物业管理 有限公司	物业服务	331,127.32		否	263,926.72
国任财产保险股 份有限公司	保险服务	11,584.31		否	80,202.94

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
国任财产保险股份有限公司	租赁服务	212,377.14	421,519.98
深圳市物业管理有限公司	租赁服务	2,206,302.45	2,485,951.92
深圳市深房物业清洁有限公司	租赁服务	19,999.98	19,999.98

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
---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-----------------------	------------------------

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
国任财产保险股份有限公司	房屋、建筑物	212,377.14	421,519.98
深圳市物业管理有限公司	房屋、建筑物	2,206,302.45	2,485,951.92
深圳市深房物业清洁有限公司	房屋、建筑物	19,999.98	19,999.98

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

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

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

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
关键管理人员薪酬	3,302,035.00	3,124,891.50

**(8) 其他关联交易**

2021年7月公司制定了《深房集团林溪郡项目员工跟投管理办法》，跟投事项与公司部分董事、监事、高管构成共同投资的关联交易。综合考虑跟投项目的实际情况，经公司研究，已于2025年6月解除对该项目跟投。

**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	深圳市物业管理 有限公司	1,107,237.34		1,025,942.86	
应收账款	深圳市新峰地产 顾问有限公司	1,221,880.74	1,221,880.74	1,237,010.58	1,237,010.58

其他应收款	深圳市物业管理 有限公司	5,500.00		5,500.00	
其他应收款	广东省惠州罗浮 山矿泉水饮料有 限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
其他应收款	深圳润华汽车贸 易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
其他应收款	加拿大长城(温 哥华)有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
其他应收款	澳洲柏克顿有限 公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
其他应收款	百立有限公司	19,444,131.44	19,444,131.44	20,251,959.02	20,251,959.02
其他应收款	深圳市深房百货 有限公司	237,648.82	237,648.82	237,648.82	237,648.82
其他应收款	深圳市荣华机电 工程有限公司	475,223.46	475,223.46	475,223.46	475,223.46
其他应收款	西安新峰物业商 贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19
其他应收款	深圳深喜建筑装 饰公司	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37
其他应收款	深圳市南洋大酒 店有限公司	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00
其他应收款	北京深房物业管 理有限责任公司	6,905,673.69	6,533,817.09	6,905,673.69	6,533,817.09

## (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
应付利息	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
应付账款	深圳市物业管理有限公司	13,594,259.27	12,658,092.83
其他应付款	国任财产保险股份有限公司	74,332.00	74,332.00
其他应付款	深圳市物业管理有限公司	397,236.68	244,304.26
其他应付款	深圳东方新世界百货有限公 司	902,974.64	902,974.64
其他应付款	广东省封开县联峰水泥制造 有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
其他应付款	深圳市房产机电管理公司	14,981,420.99	14,981,420.99
其他应付款	深圳市圳通新机电实业发展 有限公司	8,310,832.50	8,310,832.50
其他应付款	深圳市深房百货有限公司	639,360.38	639,360.38
其他应付款	深圳市龙岗横岗华岗实业有 限公司	165,481.09	165,481.09
其他应付款	广州博琵企业管理咨询有限 公司	206,903,717.13	206,903,717.13

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十四、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

## 十五、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

截至 2025 年 6 月 30 日，公司无需披露的重要承诺事项。

## 2、或有事项

## (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

## 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	备注
惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司、惠州市锦隆昇实业有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	票据付款请求权纠纷诉讼	惠州市中级人民法院	本金 17,715.14 万元，利息 284.82 万元	案情进展：执行中 案件详情：[注 1]
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	广州博琵企业管理咨询有限公司、恒大地产集团	合资、合作开发房地产合同	广东省高级人民法院	74,357.50 万元	案件进展：二审中

	团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司  第三人为广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	纠纷	院		案件详情: [注 2]
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	借款合同纠纷	深圳市罗湖区人民法院	本金及利息 39,568.85 万元	案件进展: 执行中  案件详情: [注 3]
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司、广州博琵企业管理咨询有限公司、恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司	借款合同纠纷	惠州市中级人民法院	本金及利息 41,952.29 万元	案件进展: 执行中  案件详情: [注 4]

[注 1]广东建邦集团(惠阳)实业有限公司(以下简称建邦公司)是本公司持 51%股份的子公司,因建邦公司无力兑付于 2022 年 1 月到期的商业承兑汇票,合计金额为 17,715.14 万元,原告公司向惠阳区法院提起票据付款请求权纠纷诉讼。2023 年 3 月 14 日,法院已作出判决,判令建邦公司于 15 日内支付三家公司商票及逾期利息。(包括承担诉讼费及保全费约 103 万元)。截至 2025 年 6 月 30 日,原告已向惠州市中级人民法院申请执行。

截至 2025 年 6 月 30 日,该案查封深房林馨苑项目一期 2、4 栋按备案价估算 2.2 亿元房产,共计 153 套。

[注 2]2021 年 4 月 30 日,本公司与广州博琵、恒大珠三角、建邦公司签署《合作开发协议》和《委托管理协议》,广州博琵承诺建邦公司 2021-2025 年实现累计净利润不低于 12.5 亿元,如广州博琵未能完成利润承诺,由其补足差额。2021 年 6 月 30 日,因深圳祺谨收购了广州博琵 51%股权,本公司、广州博琵、恒大珠三角与深圳祺谨共同签署《合作开发协议》补充协议一,约定深圳祺谨对《合作开发协议》约定的广州博琵对本公司的利润承诺和差额补足事项与恒大珠三角一起承担连带责任。现因广州博琵和恒大珠三角的行为已根本违约,且实际上已丧失履约能力,造成本公司合同目的和预期利益无法实现,本公司提起诉讼。2025 年 1 月 8 日,本公司收到该案一审民事判决书,一审法院惠州市中级人民法院作出的判决支持了本公司部分诉讼请求。2025 年 1 月 22 日,本公司就未支持的诉请提起上诉,本案于 5 月 22 日二审开庭审理,现处于二审中。

[注 3]2021 年本公司收购案外人持有被告 51%股权,收购时约定本公司按股权比例给建邦公司提供有息借款。后建邦公司向本公司分两次借款并签订《借款协议》。协议签订后,本公司依约向建邦公司提供借款,履行出借义务。现该两笔借款均已到期届满,但建邦公司均未偿还,构成违约。本公司作为

国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。2024 年 1 月本公司收到广东省深圳市罗湖区人民法院作出的《民事判决书》：判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司偿还借款本金 344,696,200.26 元并支付利息；判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司支付违约金。截至 2025 年 6 月 30 日，案件处于执行中。

[注 4]2021 年本公司收购广州博琵持有建邦公司 51% 股权，收购时约定按股权比例给建邦公司提供有息借款。后五方签订协议，约定本公司向建邦公司提供借款，建邦公司提供相应抵押，同时广州博琵、恒大珠三角、深圳祺谨对借款总额的 49% 及利息和违约金承担连带保证责任。协议签订后，本公司依约向建邦公司提供借款，履行出借义务，但建邦公司无力偿还借款，本公司作为国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。2024 年 6 月 7 日本公司收到一审胜诉判决，2024 年 6 月 24 日广州博琵提起上诉，但未按期缴纳案件受理费，2024 年 10 月，惠州市中级人民法院作出《民事裁定书》，按撤诉处理，一审判决生效。本公司于 2025 年 1 月向法院申请强制执行。

## (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

## 十六、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

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十七、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	分部间抵销	合计
----	-------	----

(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

## 十八、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）	11,733,201.43	13,309,107.41
3 年以上	4,450,138.62	4,450,138.62
5 年以上	4,450,138.62	4,450,138.62
合计	16,183,340.05	17,759,246.03

#### (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	10,112,461.37	62.49%	10,112,461.37	100.00%		10,084,109.60	56.78%	10,084,109.60	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,070,878.68	37.51%	378,954.68	6.24%	5,691,924.00	7,675,136.43	43.22%	474,997.52	6.19%	7,200,138.91
其中：										
合计	16,183,340.05	100.00%	10,491,416.05	64.83%	5,691,924.00	17,759,246.03	100.00%	10,559,107.12	59.46%	7,200,138.91

按单项计提坏账准备类别名称：重要的单项计提坏账准备的应收账款

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
长期未收回售房款	10,084,109.60	10,084,109.60	10,112,461.37	10,112,461.37	100.00%	预计无法收回
合计	10,084,109.60	10,084,109.60	10,112,461.37	10,112,461.37		

按组合计提坏账准备类别名称：采用组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收其他客户组合	6,070,878.68	378,954.68	6.24%
应收合并范围内关联方组合			
合计	6,070,878.68	378,954.68	

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	10,084,109.60				28,351.77	10,112,461.37
按组合计提坏账准备	474,997.52				-96,042.84	378,954.68
合计	10,559,107.12	0.00	0.00	0.00	-67,691.07	10,491,416.05

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
深圳市华堂名酒城投资有限公司	2,963,112.00		2,963,112.00	18.31%	148,155.60
大兴汽车配件有限公司	2,072,223.60		2,072,223.60	12.80%	2,072,223.60
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,221,880.74		1,221,880.74	7.55%	1,221,880.74
王卫东	1,200,000.00		1,200,000.00	7.42%	1,200,000.00
王国栋	919,648.94		919,648.94	5.68%	919,648.94
合计	8,376,865.28		8,376,865.28	51.76%	5,561,908.88

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	24,222,722.88	29,222,722.88
其他应收款	1,714,465,913.43	1,722,328,667.65
合计	1,738,688,636.31	1,751,551,390.53

## (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
合计	0.00	0.00

## 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
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	24,222,722.88	29,222,722.88
合计	24,222,722.88	29,222,722.88

##### 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
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	24,222,722.88	2-3 年	暂缓支付	否
合计	24,222,722.88			

##### 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
应收关联方款项组合	2,393,327,631.48	2,403,869,206.91
应收政府部门款项组合	165,460.00	165,460.00
应收员工备用金组合	116,711.00	93,900.00
应收代收代付款组合	579,804.41	1,002,722.31
应收其他往来款项组合	142,865,810.98	142,474,366.82
合计	2,537,055,417.87	2,547,605,656.04

#### 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）	383,552,238.75	452,103,220.23
1 至 2 年	58,000,743.31	6,102,884.22
2 至 3 年	6,102,884.22	642,158.28
3 年以上	2,089,399,551.59	2,088,757,393.31
3 至 4 年	642,158.28	456,845,625.71
4 至 5 年	456,845,625.71	104,875,297.41
5 年以上	1,631,911,767.60	1,527,036,470.19
合计	2,537,055,417.87	2,547,605,656.04

## 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	822,478,339.29	32.42%	822,478,339.29	100.00%		825,174,418.56	32.39%	825,174,418.56	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,714,577,078.58	67.58%	111,165.15	0.01%	1,714,465,913.43	1,722,431,237.48	67.61%	102,569.83	0.01%	1,722,328,667.65
其中：										
合计	2,537,055,417.87	100.00%	822,589,504.44	32.42%	1,714,465,913.43	2,547,605,656.04	100.00%	825,276,988.39	32.39%	1,722,328,667.65

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	102,289.83		825,174,698.56	825,276,988.39
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
其他变动	8,595.32		-2,696,079.27	-2,687,483.95
2025 年 6 月 30 日余额	110,885.15		822,478,619.29	822,589,504.44

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	825,174,418.56	0.00			-2,696,079.27	822,478,339.29
按组合计提坏账准备	102,569.83	0.00			8,595.32	111,165.15
合计	825,276,988.39	0.00			-2,687,483.95	822,589,504.44

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	转回或收回金额	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
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	子公司往来款	842,629,191.51	3-4年	33.19%	
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	744,160,642.87	1-2年、5年以上	29.33%	
新峰企业有限公司	子公司往来款	536,720,189.49	5年以上	21.16%	536,720,189.49
美国长城地产有限公司	子公司往来款	106,106,780.19	5年以上	4.18%	106,555,895.31
华林有限公司	子公司往来款	90,898,178.28	3-4年	3.58%	
合计		2,320,514,982.34		91.44%	643,276,084.80

#### 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	1,715,520,833.00	554,754,168.86	1,160,766,664.14	1,715,520,833.00	554,754,168.86	1,160,766,664.14
对联营、合营企业投资	11,977,845.58	11,977,845.58	0.00	11,977,845.58	11,977,845.58	0.00

合计	1,727,498,67 8.58	566,732,014. 44	1,160,766,66 4.14	1,727,498,67 8.58	566,732,014. 44	1,160,766,66 4.14
----	----------------------	--------------------	----------------------	----------------------	--------------------	----------------------

## (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		
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,04 7.50	0.00					20,605,04 7.50	0.00
深圳市深房投资有限公司	9,000,000 .00	0.00					9,000,000 .00	0.00
新峰企业有限公司	556,500.0 0	0.00					556,500.0 0	0.00
新峰置业有限公司	22,717,69 7.73	0.00					22,717,69 7.73	0.00
深圳圳通工程有限公司	11,332,32 1.45	0.00					11,332,32 1.45	0.00
美国长城地产有限公司	1,435,802 .00	0.00					1,435,802 .00	0.00
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000 .00	0.00					4,750,000 .00	0.00
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000 .00	0.00					6,000,000 .00	0.00
深圳市联华企业有限公司	13,458,21 7.05	0.00					13,458,21 7.05	0.00
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,00 0.00	0.00					30,850,00 0.00	0.00
北京新峰房地产开发经营有限公司	0.00	64,183,88 8.90					0.00	64,183,88 8.90
汕头市华峰房地产开发有限公司	16,467,02 1.02	0.00					16,467,02 1.02	0.00
百立有限公司	0.00	201,100.0 0					0.00	201,100.0 0
澳洲柏克顿公司	0.00	906,630.0 0					0.00	906,630.0 0
深圳市深房百货有限公司	0.00	9,500,000 .00					0.00	9,500,000 .00
汕头新峰	0.00	58,547,65					0.00	58,547,65

大厦		2.25						2.25
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	28,585,102.29	421,414,897.71					28,585,102.29	421,414,897.71
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	995,000,000.00	0.00					995,000,000.00	0.00
华林有限公司	8,955.10	0.00					8,955.10	0.00
合计	1,160,766,664.14	554,754,168.86	0.00	0.00	0.00	0.00	1,160,766,664.14	554,754,168.86

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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		
一、合营企业											
封开杏花宾馆		9,455,465.38									9,455,465.38
小计		9,455,465.38									9,455,465.38
二、联营企业											
深圳市荣华机电工程有限公司		1,076,954.64									1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司		1,445,425.56									1,445,425.56
小计		2,522,380.20									2,522,380.20
合计	0.00	11,977,845.58								0.00	11,977,845.58

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	23,097,122.00	15,530,601.07	32,476,399.59	14,063,038.19
其他业务	95.24		857.13	
合计	23,097,217.24	15,530,601.07	32,477,256.72	14,063,038.19

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：								
按经营地区分类								
其中：								
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

本公司的房地产销售业务，属于在某一时间点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出入住通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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 128,187,055.80 元，其中，29,240,336.89 元预计将于 2025 年度确认收入，45,664,137.56 元预计将于 2026 年度确认收入，45,667,729.96 元预计将于 2027 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
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	99,669.36	777,600.00
合计	99,669.36	777,600.00

## 6、其他

## 十九、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
委托他人投资或管理资产的损益	8,662,388.50	投资货币基金产生的公允价值变动
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,496.60	
减：所得税影响额	4,624.15	
少数股东权益影响额（税后）	1,102.50	
合计	8,675,158.45	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
代扣个人所得税手续费返还	31,652.46	各年持续发生，不具有偶发性，认定为经常性损益

## 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	2.89%	0.1018	0.1018
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.65%	0.0933	0.0933

## 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