



深圳市振业(集团)股份有限公司

2025 年半年度报告

2025 年 08 月 29 日

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人宋扬、主管会计工作负责人李伟、分管会计工作负责人李普及会计机构负责人张春研声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司董事李伟因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，授权董事王增金代出席会议并行使表决权，董事石澜、孙慧荣因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议，均授权董事长宋扬代出席会议并行使表决权。公司其他董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司本次半年度报告未经会计师事务所审计。

公司半年度报告中部分涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大投资者注意投资风险。

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。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“公司面临的风险和应对措施”的有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理、环境和社会	19
第五节 重要事项	20
第六节 股份变动及股东情况	26
第七节 债券相关情况	29
第八节 财务报告	32
第九节 备查文件目录	137

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市振业（集团）股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
深圳资本集团	指	深圳市资本运营集团有限公司
前海天健	指	深圳市前海天健房地产开发有限公司
建辰发展	指	深圳市建辰投资发展有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	深振业 A	股票代码	000006
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市振业(集团)股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	深振业、振业集团		
公司的外文名称(如有)	SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO., LTD.		
公司的法定代表人	宋扬		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杜 汛	牛佳琪
联系地址	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42-43 层
电话	(0755) 25863381	(0755) 25863061
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012
电子信箱	szyygp@126.com	szyygp@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	1,882,706,883.06	3,236,614,275.80	-41.83%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-70,976,610.99	-345,992,320.73	79.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-75,627,683.12	-346,760,834.83	78.19%
经营活动产生的现金流量净额(元)	727,264,513.27	-33,973,402.82	2,240.69%
基本每股收益(元/股)	-0.0526	-0.2563	79.48%
稀释每股收益(元/股)	-0.0526	-0.2563	79.48%
加权平均净资产收益率	-1.32%	-5.09%	3.77%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	16,097,408,845.98	17,226,824,619.46	-6.56%
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,332,799,087.79	5,403,775,698.78	-1.31%

截止披露前一交易日的公司总股本

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	1,349,995,046.00
--------------------	------------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	0.00
支付的永续债利息(元)	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	-0.0526

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	997,334.49	/
债务重组损益	2,014,349.10	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,275,316.63	/
减：所得税影响额	73,479.60	/
少数股东权益影响额(税后)	562,448.49	/
合计	4,651,072.13	/

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

(一) 宏观经济形势及行业发展状况

2025 年上半年国民经济运行总体平稳，稳中向好。1-6 月实现国内生产总值 66.05 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.3%。

2025 年上半年，房地产市场依旧延续修复态势，1-6 月，全国房地产开发投资 4.67 万亿元，同比下降 11.2%（按可比口径计算），其中，住宅投资 35770 亿元，下降 10.4%；房地产开发企业房屋施工面积 63.33 亿平方米，同比下降 9.1%，其中住宅施工面积 44.12 亿平方米，下降 9.4%；房屋新开工面积 3.04 亿平方米，下降 20.0%，其中住宅新开工面积 2.23 亿平方米，下降 19.6%；房屋竣工面积 2.26 亿平方米，下降 14.8%，其中住宅竣工面积 1.63 亿平方米，下降 15.5%；新建商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，其中住宅销售面积下降 3.7%；新建商品房销售额 4.42 万亿元，下降 5.5%，其中住宅销售额下降 5.2%；6 月末，商品房待售面积 7.69 亿平方米，比 5 月末减少 479 万平方米。其中，住宅待售面积减少 443 万平方米。

4 月中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，同时强调“优化存量商品房收购政策”。6 月 13 日国常会再次强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场注入信心。展望下半年，“好城市+好房子”或将表现出较强韧性，具备结构性机会。

(二) 公司从事的主要业务

公司以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州等多地分别设立地区公司开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业等多种类型，累计开发面积逾千万平方米。同时，公司在代建业务、企业公寓、商业运营、城市服务、城中村改造等领域持续发力、积极布局，以实现公司的稳定发展。

(三) 报告期内公司经营情况

2025 年上半年，公司累计实现营业收入 18.83 亿元，完成全年预算的 61.74%。截至 2025 年 6 月 30 日，公司总资产 160.97 亿元、净资产 56.18 亿元，资产负债率为 65.10%，经营相对稳健。上半年主要开展工作情况如下：

1、聚焦“好房子”，锻造市场竞争力

上半年，公司全力推进存量去化，多措并举增收创利。坚持打造精品，持续提升产品力，深圳光明天境云庭项目凭借高品质产品与精准销售节奏，开盘去化率达 85%；进一步增强开发能力，新获取深圳光明东周项目，稳固公司可持续发展基础；同时持续提升服务力，推动客户满意度稳步上升。

2、坚持多元化，稳健“两翼”发展格局

上半年，在城中村业务方面，坚持政企协同，与宝安区和平旧村、光明区羌下旧村签约 3 个前期服务合同；商业运营及物业管理方面，成功中标龙华区政府配租型保租房管理服务项目，振业和寓项目荣获国家级品牌奖项；代建业务方面，新获取福田区司法局公共法律服务中心改造项目，人民南深港融合消费街区建设项目一期工程荣获深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

3、夯实安全底座，提升管理效能

上半年，公司加快资产处置进度，全面挖掘利润增长点；强化资金统筹管理，压降有息负债成本，成功发行 3.25 亿元中票，资金安全更有保障；扎实开展隐患排查治理年活动、安全生产治本攻坚三年专项行动；全面强化合规体系建设，有效化解潜在风险；擦亮振业国企金字招牌，为公司发展营造良好环境。

4、坚持深化改革，激发经营活力

上半年，公司持续推进国企改革深化提升行动，推动公司治理、战略管理、转型发展有效提升；围绕经营发展需要，开发人工智能应用场景，推动管理流程再造与决策模式变革；与深圳大学签约联合研发保障房智慧管理系统，深化校企合作，为拓展业务提供有力支撑。

(四) 报告期内公司项目等业务进展情况

1、新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
深圳光明区东周地块	深圳市光明区周家大道与华夏路交汇	二类居住用地	34,995.97	108,487	公开竞拍	40%	199,400	79,760

	处西南侧							
--	------	--	--	--	--	--	--	--

注：2025年6月27日，公司与前海天健、建辰发展以联合竞拍方式取得深圳市光明区A509-0074地块使用权。根据约定，三方权益比例分别为我司40%、前海天健30%、建辰发展30%（详情参见公司于2025年6月28日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称		总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
1	深圳	光明区东周地块	3.50	10.85	10.85
2	长沙	振业城六期	1.68	8.57	8.57
3	惠州	振业城 R 组团	4.71	21.65	21.65
4		振业城 E1 组团	2.24	0.75	0.75
5		振业城 F1 组团	5.80	11.06	11.06
6		振业城 K 组团	7.08	11.81	11.81
7		振业城 M 组团	0.40	1.05	1.05
8	河源	振业深河湾三期	3.31	13.04	13.04
总计			28.72	78.78	78.78

注：累计土地储备情况为截止2025年6月30日未取得施工许可证的项目储备。

3、主要项目开发情况

序号	城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
1	深圳	博文雅苑	龙岗区宝龙街道	住宅/商业	100%	2022.12	在建	90%	7,697	33,020	/	/	86,287	63,900
2		天境云庭	光明区新湖街道	住宅/商业	100%	2023.9	在建	70%	12,223	55,002	/	/	178,501	125,249
3	长沙	振业城五期	岳麓区	住宅/公寓/商业	80%	2024.1	在建	45%	32,029	83,787	/	/	73,698	31,833
4	惠州	振业城 U 组团	惠阳经济开发区叶挺大道西侧	住宅/商业	87%	2021.2	部分竣工	90%	63,472	234,177	/	188,692	124,918	102,706
5	河源	振业深河湾二期二标段	高新区兴业大道东、科技大道南	住宅/商业	50%	2021.05	在建	80%	14,903	40,503	/	/	19,321	16,754
6	广州	振业学府里	增城区新塘镇	住宅/商业	100%	2021.10	在建	97%	15,868	47,605	/	/	113,142	107,924

注：主要项目开发情况为截止2025年6月30日在建及新竣工项目。

4、主要项目销售情况

序号	城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
1	深圳	博文雅苑	龙岗区宝龙大道与锦龙一路交汇处	住宅/商业	100%	33,020	27,551	11,405	1,774	5,437	/	/	/
2		天境云庭	光明区光辉大道	住宅/商业	100%	55,002	45,072	34,461	17,192	77,815	/	/	/
3	长沙	振业城三期C组团	岳麓区	公寓/商业	80%	47,039	29,730	28,636	/	/	28,599	/	/
4		振业城五期		住宅		83,787	81,707	24,087	3,962	5,324	/	/	/
5		悦江府	天心区	住宅/公寓/商业	100%	67,761	65,712	29,350	3,310	4,346	28,936	5,503	6,815
6	河源	振业深河湾一期	高新区兴业大道东、科技大道南	住宅/商业	50%	62,890	59,057	55,977	365	167	55,269	365	153
7		振业深河湾二期				69,386	68,524	10,753	1,372	584	9,939	2,169	819
8	南宁	振业启航城	江南区友谊路吴圩段33-1号	住宅/商业	97.36%	125,470	113,042	43,676	/	/	48,682	528	242
9	东莞	振业清溪雅苑	清溪镇振兴二路1号	住宅/商业	100%	85,668	74,848	68,718	1,269	2,156	71,346	2,888	2,177
10	西安	振业泊悦府	高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	住宅/商业	100%	73,398	68,445	49,754	3,515	3,387	47,765	11,467	10,240
11	广州	振业天成	黄埔区广汕路以北、黄埔军校小学西侧	住宅/商业	100%	104,475	86,308	36,985	4,094	15,003	35,871	30,681	115,341
12	天津	御湖	滨海高新区海洋科技园	住宅/幼儿园	100%	104,216	97,988	67,499	5,501	8,504	64,608	7,504	13,143
13	惠州	振业城U组团	惠阳经济开发区叶挺大道西侧	住宅	87%	234,290	231,158	32,878	3,199	1,548	30,257	1,152	249
14	南京	翡丽铂湾	秦淮区南部新城	住宅/商业	51%	67,554	68,851	61,566	541	2,399	56,569	4	16
15		铭著风华	江宁区汇通路	住宅/商业	51%	88,071	89,954	78,592	11,569	29,960	76,675	12,025	28,656
16	深汕合作区	振业时代花园二期	鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处	住宅/商业	100%	165,933	165,735	155,087	745	781	151,908	1,736	1,845

5、主要项目出租情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (万m ²)	累计已出租面 积(万m ²)	平均出租率
1	深圳	振业大厦	宝安南路 2014 号	写字楼	100%	2.58	1.7	65.75%
2		星海商业广场	深南路前海路西南侧	商业	100%	4.18	1.9	45.87%
3		星海名城-其他	深南路前海路西南侧	商业/幼儿园/会所	100%	1.69	1.67	99.07%
4		振业峦山谷	宝荷路沙荷路交汇处	商业/会所	100%	3.08	3.02	97.88%
5		桂园市场	桂园路	商业	100%	0.74	0.74	100%
6		宝丽大厦裙楼	宝安南路 2046 号	商业	100%	0.44	0.44	100%
7		振业梅苑	上梅林中康路	商业/幼儿园	100%	0.41	0.41	100%
8		宝泉庄负一层	罗湖区桂园路	商业	100%	0.46	0.46	100%
9		翠海一期	福田区润田路	会所	100%	0.25	0.17	68.7%
10		振业城	龙岗区深惠路梧桐路交汇处	会所/配套	100%	0.46	0.43	91.1%
11	广西	振业·尚府	南宁市鲁班路 46-6 号	商业	97.36%	0.15	0.07	48%
12	西安	西安振业泊墅会所	西安市浐灞生态区广安路 800 号	会所/商业/幼儿园	100%	0.62	0.27	43.55%
13		振业泊公馆		商业	100%	1.16	0.33	28.45%
14	长沙	长沙振业城	长沙市岳麓区麓景路 628 号	商业	80%	1.75	1.02	58.26%
15		长沙悦江府	长沙市天心区书院路 2 号	商业	100%	1.14	1.14	100%
16	惠州	惠阳振业城	惠州惠阳惠南大道北侧	幼儿园	87%	0.33	0.33	100%
合计					/	19.44	14.10	72.53%

6、土地一级开发情况

□适用 √不适用

7、融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	235,143	2.41%-4.97%	75,081	47,321	18,000	94,741
票据	82,500	3.0%-3.45%	/	50,000	32,500	/
债券	150,000	3.30%-3.45%	75,000	75,000	/	/
合计	467,643	2.41%-4.97%	150,081	172,321	50,500	94,741

8、发展战略和未来一年经营计划

公司将坚定不移地以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以高质量发展为主题，以改革创新为动力，聚焦粤港澳大湾区，不断优化投资布局，加快项目去化速度，保证公司现金流的安全稳定；同时，公司将积极围绕中央构建房地产发展新模式部署，采取有力措施开拓城中村改造等相关业务领域，

促进公司稳健经营和可持续健康发展；另外，公司还将加大改革创新力度，努力探索培育新型业务，积极推动公司高质量发展。

公司 2025 年度预算指标：营业收入 \geq 30.50 亿元；年度计划投资总额 \geq 7 亿元。上述指标为公司年度内部管理目标，该指标的实现受经济环境、市场状况等多种因素影响，不构成公司对投资者的实质性业绩承诺。

9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保为房地产业经营惯例，该担保至商品房承购人所购房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止。截至 2025 年 6 月 30 日，公司累计为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额合计约 31.62 亿元，具体情况详见公司 2025 年半年度财务报表附注“承诺及或有事项”中为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

10、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、核心竞争力分析

公司坚持稳健审慎的财务管控，科学合理的投资决策，成熟高效的运营管理，推进党的建设、长效激励、大监督体系、改革创新容错机制、职业化提升五大保障，建立了一支人员精简、团结协作的高素质职业化团队，将公司打造成了具备国家一级开发资质的优质国有上市房地产企业。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,882,706,883.06	3,236,614,275.80	-41.83%	主要系本期结转减少所致。
营业成本	1,575,400,270.23	2,975,789,582.92	-47.06%	主要系本期结转减少所致。
销售费用	52,770,255.21	71,191,463.23	-25.88%	/
管理费用	76,552,863.42	81,053,289.82	-5.55%	/
财务费用	68,973,940.70	108,286,277.82	-36.30%	主要系本期利息费用减少所致。
所得税费用	13,622,068.65	-6,148,228.53	321.56%	主要系本期应纳税所得额增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	727,264,513.27	-33,973,402.82	2240.69%	主要系本期销售回款同比增加且开发项目投入同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	-53,716,399.65	-95,093,874.11	43.51%	主要系本期理财产品净增加同比减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-326,250,025.54	-749,112,224.13	56.45%	主要系本期银行借款及债券新增增加，及偿还债务减少。
现金及现金等价物净增加额	347,298,088.08	-878,179,501.06	139.55%	/
税金及附加	-25,982,700.25	40,347,607.40	-164.40%	主要系本期土增税清算所致。
投资收益	127,004.64	11,002,040.93	-98.85%	主要系上期确认地铁合作开发项目投资收益。
信用减值损失	-13,896,194.72	-3,571,124.59	-289.13%	主要系本期应收款项余额增加所致。
资产减值损失	-185,281,485.14	-389,528,496.67	52.43%	主要系本期存货减值损失减

				少所致。
营业外收入	2,514,427.74	582,776.65	331.46%	主要系本期违约金收入增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,882,706,883.06	100%	3,236,614,275.80	100%	-41.83%
分行业					
房地产	1,882,706,883.06	100%	3,236,614,275.80	100%	-41.83%
分产品					
房产销售	1,809,084,442.35	96.09%	3,157,314,034.93	97.55%	-42.70%
房产租赁	58,602,260.25	3.11%	60,429,576.28	1.87%	-3.02%
代建服务	8,761,206.94	0.47%	15,436,797.08	0.48%	-43.24%
物管服务	6,258,973.52	0.33%	3,433,867.51	0.11%	82.27%
分地区					
广东省	1,291,245,524.46	68.58%	215,156,227.59	6.65%	500.14%
广西壮族自治区	2,631,707.93	0.14%	13,615,434.50	0.42%	-80.67%
陕西省	104,064,284.38	5.53%	133,760,015.54	4.13%	-22.20%
天津市	124,336,788.71	6.60%	26,305,929.56	0.81%	372.66%
湖南省	73,703,656.49	3.91%	50,914,660.01	1.57%	44.76%
江苏省	286,724,921.09	15.23%	2,796,862,008.60	86.41%	-89.75%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	16.32%	-41.83%	-47.06%	8.26%
分产品						
房产销售	1,809,084,442.35	1,519,063,874.95	16.03%	-42.70%	-48.16%	8.83%
房产租赁	58,602,260.25	43,470,009.40	25.82%	-3.02%	9.02%	-8.19%
代建服务	8,761,206.94	1,578,000.53	81.99%	-43.24%	1911.34%	-17.50%
物管服务	6,258,973.52	11,288,385.35	-80.36%	82.27%	94.94%	-11.72%
分地区						
广东省	1,291,245,524.46	1,089,792,855.82	15.60%	500.14%	776.16%	-26.59%
广西壮族自治区	2,631,707.93	1,766,225.57	32.89%	-80.67%	-73.78%	-17.63%
陕西省	104,064,284.38	92,433,641.78	11.18%	-22.20%	-23.29%	1.26%
天津市	124,336,788.71	92,036,824.69	25.98%	372.66%	282.91%	17.35%
湖南省	73,703,656.49	67,442,966.81	8.49%	44.76%	102.50%	-26.09%
江苏省	286,724,921.09	231,927,755.56	19.11%	-89.75%	-91.30%	14.46%

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

适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,274,796,462.59	20.34%	2,939,758,368.79	17.07%	3.27%	/
应收账款	43,782,198.42	0.27%	45,811,533.92	0.27%	/	/
存货	9,151,872,643.36	56.85%	10,779,473,014.83	62.57%	-5.72%	/
投资性房地产	1,179,081,083.64	7.32%	1,199,990,772.04	6.97%	0.35%	/
固定资产	60,688,923.11	0.38%	61,368,475.72	0.36%	0.02%	/
在建工程	48,272,301.85	0.30%	39,623,873.60	0.23%	0.07%	/
使用权资产	158,279,758.36	0.98%	166,634,279.88	0.97%	0.01%	/
合同负债	2,207,611,777.82	13.71%	2,273,783,175.47	13.20%	0.51%	/
长期借款	1,930,887,227.68	12.00%	1,748,823,464.68	10.15%	1.85%	/
租赁负债	156,678,361.74	0.97%	164,175,172.52	0.95%	0.02%	/

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	85,662,596.44	870,329.85	/	/	64,000,000.00	25,000,000.00	/	125,598,287.09
上述合计	85,662,596.44	870,329.85	/	/	64,000,000.00	25,000,000.00	/	125,598,287.09

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

具体情况详见公司 2025 年半年度财务报表附注“合并财务报表主要项目注释”之“所有权或使用权受限制的资产”的内容。

六、投资状况分析

1、总体情况

√适用 □不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
333,263,366.33	939,246,031.82	-64.52%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□适用 √不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
天津御湖	自建	否	房地产开发及销售	36,430,872.82	1,677,820,246.09	自筹	竣工	1,033,240,994.05
南京翡丽铂湾	自建	否	房地产开发及销售	30,471,326.84	3,132,908,174.75	自筹+借款	竣工	2,547,274,655.38
南京铭著风华	自建	否	房地产开发及销售	10,303,371.59	2,584,987,833.37	自筹+借款	竣工	1,978,229,405.50
深圳博文雅苑	自建	否	房地产开发及销售	46,222,808.37	639,006,625.73	自筹+借款	在建	-
深圳光明天境云庭	自建	否	房地产开发及销售	65,171,540.85	1,252,488,805.53	自筹+借款	在建	-
深汕振业时代花园	自建	否	房地产开发及销售	42,495,436.05	1,178,089,188.05	自筹+借款	竣工	2,083,632,446.00
河源振业深河湾	自建	否	房地产开发及销售	10,084,833.45	672,847,605.70	自筹+借款	在建	336,919,212.96
广州振业学府里	自建	否	房地产开发及销售	26,293,184.88	1,079,242,322.86	自筹+借款	在建	-
长沙振业城五期	自建	否	房地产开发及销售	35,785,886.29	318,330,499.67	自筹	在建	-
西安振业泊樾府	自建	否	房地产开发及销售	22,470,170.42	692,594,824.99	自筹+借款	竣工	487,840,850.54
合计	/	/	/	325,729,431.56	13,228,316,126.74	/	/	8,467,137,564.43

注：以上项目按 2025 年上半年实际投入金额超过 500 万元（含）标准填列。

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023 年	发行公司债券	2023 年 5 月 11 日	75,000	74,925	0	74,925	100%	0	0	0%	0	/	0
2023 年	发行公司债券	2023 年 8 月 7 日	75,000	74,925	0	74,925	100%	0	0	0%	0	/	0
合计	/	/	150,000	149,850	0	149,850	100%	0	0	0%	0	/	0

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2023】493”号文批复，公司分别于 2023 年 4 月 28 日、7 月 31 日发行 2 期合计 15 亿元公司债券，期限 3 年期，票面利率分别为 3.30%、3.45%。截至 2025 年 6 月 30 日，募集资金已全部用于偿还银行贷款及补充流动资金。

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
湖南振业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000.00	1,931,188,114.17	1,552,485,645.14	4,318,937.00	47,565,972.29	35,976,174.01
南京振新业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	837,485,198.32	-425,387,670.26	286,561,615.59	-7,073,972.59	-6,944,423.30
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	子公司	房地产开发	260,000,000.00	1,494,380,449.57	46,714,133.40	2,485,532.10	-33,019,876.99	-33,009,876.99

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

(一) 公司面临的风险

1、市场风险。现阶段，随着房地产政策的持续出台，一线城市核心区域房价企稳回升，但其他城市仍处于深度调整阶段，房地产行业销售业绩整体仍呈下滑态势。在市场修复期间，政策释放和落地还需要一定周期，公司经营仍然存在较大压力。

2、资金风险。房地产行业作为资金密集型行业，具有资金需求量大、利润结转周期较长等特点，但现阶段受市场信心修复缓慢、楼市销售持续承压等因素影响，房企回款速度较为缓慢，当偿债高峰来临时，将对房企资金流动性与可持续发展能力形成一定挑战。

(二) 风险应对措施

1、攻坚业务拓展，构建多元增长

地产板块深化市场研判与动态定价机制，建立“一城一策、一盘一价”精准营销体系，持续打造“好房子”优质项目，强化品牌价值支撑；“两翼”业务探索政企合作、国企协同、国资集资融合等多元化路径，拓展优质轻资产项目，提升营收水平；全面挖掘增利举措并加速见效，以低效资产处置为重点，推进现有成果落地，持续挖掘新利润增长点。

2、筑基现金流，强化发展韧性

加快销售回笼及重点项目运作，保障建设资金链安全，为公司提供优质现金流；强化资金统筹，发挥规模优势、降成本、防风险，合理调整负债与融资规模，降低融资成本；坚持降本增效，提高预算精准度、强化成本费用管控，紧盯重点领域风险防范。

3、升级品质服务，锻造核心竞争力

聚焦重点项目开发，创新关键环节流程，在合规前提下加快节奏，努力实现全年目标；强化高品质产品打造，借鉴经典项目经验，升级新老项目品质，提升品牌美誉度，同时加快在建项目速度确保如期交付；提升维保及时性，树立良好口碑，增强企业市场竞争力。

4、聚焦价值提升，展现国企担当

以“十五五”战略发展规划为指引，落实国企深化改革及质量提升要求，积极参与构建房地产发展新模式，妥善谋划公司未来发展新方向，加快开辟转型发展和资本运作新赛道；践行国企责任，全面强化风险防控机制，重点守好安全生产、风险合规等安全关口，为公司高质量发展提供坚实保障。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

适用 不适用

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

公司前期实施部分项目员工跟投，本报告期不存在新增员工项目跟投情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

五、社会责任情况

公司积极投身乡村振兴工作，多措并举助力帮扶地区发展，巩固拓展脱贫攻坚成果。2025 年上半年，公司派驻的帮扶干部全力推进“百千万工程”，通过引入文旅产业、农产品创新升级、畅通销售路径、专项捐款等方式，有效拓宽村民增收渠道，提升村集体收入，努力为洋岭村的振兴发展做出贡献。

第五节 重要事项

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	本公司	公司治理	本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。	2007 年 10 月 31 日	长期有效	履行中
	深圳市国资委		深圳市国资委在本公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用我公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖我公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由我公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007 年 12 月 26 日	长期有效	履行中
承诺是否按时履行	是					

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司前期披露的新城花园合作建房纠纷, 2011年6月20日, 雄丰集团(深圳)有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼事项。深圳市中级人民法院已于2012年7月23日作出准许原告撤诉的裁定。	/	否	/	对当期无影响	报告期内仍未就分割、拍卖、共同开发等可行性方案与农业银行、龙城公司清算组、雄丰公司、深圳中院取得一致意见。	2003年06月14日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2003-009号公告
公司前期披露的金龙大厦(原“振兴大厦”)合作建房纠纷一案, 广东省高级人民法院已于2005年9月5日作出终审判决。	/	否	/	对当期无影响	目前该案仍在执行当中, 报告期内无最新进展。	2005年09月27日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2005-027号公告
公司前期披露的与公司长沙项目合作方 B&F&L GROUP LIMITED (以下简称“佰富利集团”)仲裁请求一案。2013年8月16日, 华南国际经济贸易仲裁委员会就本案作出《裁决书》, 该裁决为终局裁决, 自作出之日起生效。2018年6月, 公司收到湖南省长沙市开福区人民法院《执行裁定书》, 裁定继续查封(冻结)佰富利集团所持有的湖南振业房地产开发有限公司20%的股权, 冻结期限为三年。同时, 裁定拍卖佰富利集团所持有的湖南振业房地产开发有限公司20%的股权。2019年6月3日, 公司收到湖南省高级人民法院执行裁定书(【2019】湘执监147号), 裁定华南国仲深裁	19,010	否	/	/	2022年1月, 公司收到湖南省湘潭市中级人民法院执行裁定书(【2021】湘03执131号之一), 根据裁定书内容, 鉴于在执行程序中并未发现被申请人有可执行的财产, 符合终结华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁【2013】218号裁决书执行程序的条件, 故终结本次执行程序。我公司发现被申请人有可供执行财产的, 可以再次申请执行。再次执行不受申请执行时效期间限制。2022年8月, 公司收到湖南省高级人民法院执行裁定书【2021】湘执监1336号), 该院认为: 长沙中院在作出【2015】长中民执异字第00417号	2022年08月26日	详情参见公司刊登于巨潮资讯网2022-024号公告

<p>【2013】128 号判决书由湘潭市中级人民法院执行。2021 年 5 月 10 日，公司收到湖南省湘潭市中级人民法院执行裁定书（【2021】湘 03 执 131 号），在一定金额内冻结、划拨佰富利集团有限公司银行存款，或扣留、提取其价值相当的收入，或查封、扣押、冻结其价值相当的财产。</p>					<p>执行裁定前，未逐级上报最高人民法院，在最高人民法院未作答复前即作出执行裁定，有违程序规定。因此，作出裁定如下：1、撤销湖南省长沙市中级人民法院【2015】长中民执异字第 00417 号执行裁定；2、本案发回湖南省长沙市中级人民法院重新审查。</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

其他诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司在报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

□适用 √不适用

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□适用 √不适用

7、其他重大关联交易

□适用 √不适用

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□适用 √不适用

(2) 承包情况

□适用 √不适用

(3) 租赁情况

□适用 √不适用

2、重大担保

√适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
惠州市	2023-3-	54,000	2023-6-	51,700	连带责任担保	/	有	借款或其他债	否	否

惠阳区振业创新发展有限公司	25		27						务到期之日或垫款之日起另加三年		
广州市振业鸿远房地产开发有限公司	2025-6-14	36,000	2025-7-1	26,300	连带责任担保	/	否		担保合同生效之日起至借款到期之日起另加三年	否	否
资产负债率为70%以上的各级子公司	2025-6-14	24,000	/	/	/	/	/	/	/	/	/
资产负债率为70%以下的各级子公司	2025-6-14	60,000	/	/	/	/	/	/	/	/	/
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			120,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						26,300
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			174,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						78,000
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
深圳市振业百瑞纪投资运营有限公司	2024-9-28	5,100	2024-9-28	4,745.58	连带责任担保	/	担保费	提款之日起至借款到期偿还之日止	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					1,835.53	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			5,100		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					4,745.58	
公司担保总额 (即前三大项的合计)											
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			120,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					28,135.53	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			179,100		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					82,745.58	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										15.52%	
其中:											

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	82,745.58
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	82,745.58
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	/
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	/

3、委托理财

适用 不适用

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	2,500	1,900	0	0
其他	自有资金	10,500	10,500	0	0
合计		13,000	12,400	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

为优化公司债务结构, 公司于 2025 年 4 月 28 日成功发行 2025 年度第一期中期票据, 发行规模 3.25 亿元, 票面利率 3.45%, 发行期限 3 年。发行结果公告详见公司刊登于巨潮资讯网 2025-011 号公告, 相关发行文件详见中国货币网。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	7,650	0.0006%	0	0	0	0	0	7,650	0.0006%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	7,650	0.0006%	-	-	-	-	-	7,650	0.0006%
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	7,650	0.0006%	0	0	0	0	0	7,650	0.0006%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	1,349,987,396	99.9994%	0	0	0	0	0	1,349,987,396	99.9994%
1、人民币普通股	1,349,987,396	99.9994%	0	0	0	0	0	1,349,987,396	99.9994%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	1,349,995,046	100%	0	0	0	0	0	1,349,995,046	100%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	59,596			报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)	0			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 (不含通过转融通出借股份)								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	21.93%	296,031,373	0	0	296,031,373	-	-
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	15.06%	203,356,775	0	0	203,356,775	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.19%	16,052,200	0	0	16,052,200	-	-
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.89%	12,048,100	4,622,600	0	12,048,100	-	-
廖晔	境内自然人	0.67%	9,001,913	0	0	9,001,913	-	-
彭海生	境内自然人	0.62%	8,378,000	18,000	0	8,378,000	-	-
刘瑶	境内自然人	0.53%	7,128,758	-74,600	0	7,128,758	-	-
王爱花	境内自然人	0.45%	6,126,000	-474,000	0	6,126,000	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.39%	5,247,502	-3,895,713	0	5,247,502	-	-
李寿荣	境内自然人	0.33%	4,495,749	0	0	4,495,749	-	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况 (不含通过转融通出借股份、高管锁定股)								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	296,031,373	人民币普通股	296,031,373					
深圳市资本运营集团有限公司	203,356,775	人民币普通股	203,356,775					
中央汇金资产管理有限责任公司	16,052,200	人民币普通股	16,052,200					
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,048,100	人民币普通股	12,048,100					
廖晔	9,001,913	人民币普通股	9,001,913					
彭海生	8,378,000	人民币普通股	8,378,000					
刘瑶	7,128,758	人民币普通股	7,128,758					

王爱花	6,126,000	人民币普通股	6,126,000
香港中央结算有限公司	5,247,502	人民币普通股	5,247,502
李寿荣	4,495,749	人民币普通股	4,495,749
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	公司自然人股东廖晔通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,001,910 股；公司自然人股东彭海生通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,180,000 股，其余 1,198,000 股通过普通账户持有；公司自然人股东刘瑶通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 4,993,758 股，其余 2,135,000 股通过普通账户持有；公司自然人股东王爱花通过中信证券（山东）有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,126,000 股。		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期内持股情况没有发生变动。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 振业 01	148280	2023 年 4 月 28 日	2023 年 5 月 4 日	2026 年 5 月 4 日	75,000	3.3%	单利按年计息, 不计复利。按年付息, 到期一次还本。	深圳证券交易所
深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 振业 02	148395	2023 年 7 月 31 日	2023 年 8 月 1 日	2026 年 8 月 1 日	75,000	3.45%		
投资者适当性安排(如有)	上述债券允许的投资者范围为专业机构投资者								
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司于 2023 年发行的公司债券(23 振业 01、23 振业 02)分别由深圳市深担增信融资担保有限公司、深圳市高新投融资担保有限公司提供连带责任保证担保, 担保人已为本项目出具担保函。报告期内, 偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致, 未发生变更, 且均得到有效执行。具体内容详见公司于巨潮资讯网公开披露的债券募集说明书。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市振业(集团)股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 振业集团 MTN001	102280 711	2022 年 4 月 1 日	2022 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 6 日	32,500	4.0%	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场
深圳市振业(集团)股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 振业集团 MTN001	102481 829	2024 年 4 月 25 日	2024 年 4 月 26 日	2027 年 4 月 26 日	50,000	3.0%		
深圳市振业(集团)股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 振业集团 MTN001	102581 954	2025 年 4 月 28 日	2025 年 4 月 29 日	2028 年 4 月 29 日	32,500	3.45%		
投资者适当性安排（如有）				中国银行间债券市场的机构投资者					
适用的交易机制				匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交					
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施				否					

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	2.10	2.01	4.48%
资产负债率	65.10%	66.97%	-1.87%
速动比率	0.62	0.49	26.53%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-7,771.03	-41,603.49	81.32%
EBITDA 全部债务比	0.43%	-1.80%	2.23%
利息保障倍数	0.12	-2.43	104.94%
现金利息保障倍数	7.80	0.79	887.34%
EBITDA 利息保障倍数	0.55	-2.17	125.35%
贷款偿还率	100%	100%	--
利息偿付率	100%	100%	--

第八节 财务报告

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

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,274,796,462.59	2,939,758,368.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	125,598,287.09	85,662,596.44
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	43,782,198.42	45,811,533.92
应收款项融资		
预付款项	2,035,948.82	4,082,014.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	777,253,835.48	617,409,464.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,151,872,643.36	10,779,473,014.83
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	860,425,237.90	809,888,751.81
流动资产合计	14,235,764,613.66	15,282,085,745.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,179,081,083.64	1,199,990,772.04
固定资产	60,688,923.11	61,368,475.72
在建工程	48,272,301.85	39,623,873.60
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	158,279,758.36	166,634,279.88
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	25,775,461.53	27,632,429.46
递延所得税资产	389,546,703.83	449,489,043.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,861,644,232.32	1,944,738,874.02
资产总计	16,097,408,845.98	17,226,824,619.46
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,221,303,532.77	1,435,962,769.73
预收款项	472,365.56	2,273,202.62
合同负债	2,207,611,777.82	2,273,783,175.47
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	38,759,135.34	40,446,190.69
应交税费	578,401,341.27	1,068,444,419.62
其他应付款	1,332,424,151.01	1,362,476,145.74
其中：应付利息		
应付股利	6,200,797.73	6,200,797.73
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	1,215,785,152.54	1,216,340,252.47
其他流动负债	196,908,443.43	201,754,470.06
流动负债合计	6,791,665,899.74	7,601,480,626.40
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,930,887,227.68	1,748,823,464.68
应付债券	1,574,278,509.33	1,995,550,053.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	156,678,361.74	164,175,172.52
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	25,659,924.40	25,659,924.40
递延收益		
递延所得税负债		399,627.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,687,504,023.15	3,934,608,242.50
负债合计	10,479,169,922.89	11,536,088,868.90
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	484,321,623.07	484,321,623.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	2,178,265,346.05	2,178,265,346.05
一般风险准备		
未分配利润	1,320,217,072.67	1,391,193,683.66
归属于母公司所有者权益合计	5,332,799,087.79	5,403,775,698.78
少数股东权益	285,439,835.30	286,960,051.78
所有者权益合计	5,618,238,923.09	5,690,735,750.56
负债和所有者权益总计	16,097,408,845.98	17,226,824,619.46

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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	1,999,477,706.99	824,330,261.24
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	35,783,549.33	37,184,266.23
应收款项融资		

预付款项	1,028,079.87	2,707,017.21
其他应收款	6,517,306,785.83	6,821,304,152.41
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,913,160,752.70	1,801,766,403.48
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	134,793,252.17	63,695,412.45
流动资产合计	10,601,550,126.89	9,550,987,513.02
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,973,818,005.62	1,963,818,005.62
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	901,703,499.49	919,578,356.83
固定资产	3,744,108.04	4,052,635.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		74,915.81
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	992,022.21	1,436,893.44
递延所得税资产	150,453,743.48	150,453,743.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,030,711,378.84	3,039,414,550.44
资产总计	13,632,261,505.73	12,590,402,063.46
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	86,573,743.72	70,196,253.36
预收款项		1,463,565.44
合同负债	1,446,986,900.24	474,907,950.00
应付职工薪酬	15,899,375.59	16,407,090.91

应交税费	7,024,195.74	909,523.89
其他应付款	2,918,762,693.99	2,956,631,431.06
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	997,288,759.08	543,878,471.17
其他流动负债	129,383,696.20	41,983,797.50
流动负债合计	5,601,919,364.56	4,106,378,083.33
非流动负债：		
长期借款	1,156,431,440.00	1,135,853,000.00
应付债券	1,574,278,509.33	1,995,550,053.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,877,924.40	22,877,924.40
递延收益		
递延所得税负债		392,286.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,753,587,873.73	3,154,673,264.53
负债合计	8,355,507,238.29	7,261,051,347.86
所有者权益：		
股本	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	482,705,924.27	482,705,924.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	2,178,265,346.05	2,178,265,346.05
未分配利润	1,265,787,951.12	1,318,384,399.28
所有者权益合计	5,276,754,267.44	5,329,350,715.60
负债和所有者权益总计	13,632,261,505.73	12,590,402,063.46

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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	1,882,706,883.06	3,236,614,275.80
其中：营业收入	1,882,706,883.06	3,236,614,275.80
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,747,714,629.31	3,276,668,221.19
其中：营业成本	1,575,400,270.23	2,975,789,582.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-25,982,700.25	40,347,607.40
销售费用	52,770,255.21	71,191,463.23
管理费用	76,552,863.42	81,053,289.82
研发费用		
财务费用	68,973,940.70	108,286,277.82
其中：利息费用	81,893,555.96	128,781,323.65
利息收入	13,344,380.69	20,652,915.98
加：其他收益	2,038,016.17	
投资收益（损失以“—”号填列）	127,004.64	11,002,040.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,922,612.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	870,329.85	478,005.37
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-13,896,194.72	-3,571,124.59
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-185,281,485.14	-389,528,496.67
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-61,150,075.45	-421,673,520.35
加：营业外收入	2,514,427.74	582,776.65
减：营业外支出	239,111.11	59,712.15
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-58,874,758.82	-421,150,455.85
减：所得税费用	13,622,068.65	-6,148,228.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-72,496,827.47	-415,002,227.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-72,496,827.47	-415,002,227.32

2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-70,976,610.99	-345,992,320.73
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-1,520,216.48	-69,009,906.59
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-72,496,827.47	-415,002,227.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-70,976,610.99	-345,992,320.73
归属于少数股东的综合收益总额	-1,520,216.48	-69,009,906.59
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0526	-0.2563
（二）稀释每股收益	-0.0526	-0.2563

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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	49,146,222.28	63,629,956.49
减：营业成本	35,439,267.80	29,826,613.59
税金及附加	2,311,310.35	472,595.18
销售费用	2,177,663.08	2,419,113.05
管理费用	31,930,231.99	41,979,801.08

研发费用		
财务费用	45,164,595.25	105,958,602.60
其中：利息费用	45,799,591.71	109,718,784.53
利息收入	937,486.39	3,794,919.24
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填列）		79,371,558.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,922,612.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	13,628,259.98	-7,499,708.41
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-54,248,586.21	-45,154,918.85
加：营业外收入	1,480,665.71	
减：营业外支出	202,085.35	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-52,970,005.85	-45,154,918.85
减：所得税费用	-373,557.69	49,426.82
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-52,596,448.16	-45,204,345.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-52,596,448.16	-45,204,345.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		

3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-52,596,448.16	-45,204,345.67
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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	1,763,481,419.30	1,357,033,035.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,320,098.12	27,946,131.75
收到其他与经营活动有关的现金	270,209,380.53	237,392,805.25
经营活动现金流入小计	2,038,010,897.95	1,622,371,972.43
购买商品、接受劳务支付的现金	575,134,247.03	831,265,890.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	59,431,450.86	62,316,335.10
支付的各项税费	489,261,784.48	358,243,474.03
支付其他与经营活动有关的现金	186,918,902.31	404,519,675.87
经营活动现金流出小计	1,310,746,384.68	1,656,345,375.25
经营活动产生的现金流量净额	727,264,513.27	-33,973,402.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,061,643.84	46,318,047.10
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的		

现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	25,061,643.84	46,318,047.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,778,043.49	10,411,921.21
投资支付的现金	64,000,000.00	131,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	78,778,043.49	141,411,921.21
投资活动产生的现金流量净额	-53,716,399.65	-95,093,874.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		450,000.00
取得借款收到的现金	630,315,323.00	311,143,143.15
发行债券收到的现金	325,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	955,315,323.00	811,593,143.15
偿还债务支付的现金	1,182,105,631.04	1,409,651,030.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,346,687.76	124,277,683.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,113,029.74	26,776,653.93
筹资活动现金流出小计	1,281,565,348.54	1,560,705,367.28
筹资活动产生的现金流量净额	-326,250,025.54	-749,112,224.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	347,298,088.08	-878,179,501.06
加：期初现金及现金等价物余额	2,671,628,235.54	3,566,231,408.64
六、期末现金及现金等价物余额	3,018,926,323.62	2,688,051,907.58

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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	1,070,151,464.07	77,484,152.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	988,502,352.10	461,822,026.20
经营活动现金流入小计	2,058,653,816.17	539,306,178.78
购买商品、接受劳务支付的现金	199,518,804.01	2,921,910.79
支付给职工以及为职工支付的现金	21,513,772.27	20,456,296.79
支付的各项税费	25,434,940.95	4,516,060.78
支付其他与经营活动有关的现金	613,443,174.08	410,784,633.70
经营活动现金流出小计	859,910,691.31	438,678,902.06
经营活动产生的现金流量净额	1,198,743,124.86	100,627,276.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	412,687.36	93,259.69
投资支付的现金	10,000,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,412,687.36	5,093,259.69
投资活动产生的现金流量净额	-10,412,687.36	-5,093,259.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	348,960,000.00	230,000,000.00
发行债券收到的现金	325,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	673,960,000.00	730,000,000.00
偿还债务支付的现金	608,622,783.03	735,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,629,382.35	69,432,807.41
支付其他与筹资活动有关的现金		21,982,491.41
筹资活动现金流出小计	682,252,165.38	827,065,298.82
筹资活动产生的现金流量净额	-8,292,165.38	-97,065,298.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,180,038,272.12	-1,531,281.79
加：期初现金及现金等价物余额	575,522,729.53	309,199,883.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,755,561,001.65	307,668,601.31

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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													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、上期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07					2,178,265,346.05		1,391,193,683.66	5,403,775,698.8	286,960,051.78	5,690,735,750.56

加：会计政策变更																														
前期差错更正																														
其他																														
二、本期末初余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07					2,178,265,346.05					1,391,193,683.66					5,403,775,698.8					286,960,051.78					5,690,735,750.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）															-70,976,610.99					-70,976,610.99					-1,520,216.48					-72,496,827.47
（一）综合收益总额															-70,976,610.99					-70,976,610.99					-1,520,216.48					-72,496,827.47
（二）所有者投入和减少资本																														
1. 所有者投入的普通股																														
2. 其他权益工具持有者投入资本																														
3. 股份支付计入所有者权益的金额																														
4. 其他																														
（三）利润分配																														
1. 提取盈余公积																														
2. 提取一般风险准备																														
3. 对所有者（或股东）的分配																														
4. 其他																														
（四）所有者权益内部结转																														
1. 资本公积转增资本（或股本）																														

2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				2,178,265,346.05			1,320,217,072.67		5,332,799,087.9	285,439,835.30	5,618,238,923.09

上期金额

单位：元

项目	2024 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、上期期末余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				2,178,265,346.05			2,959,559,061.98		6,972,141,077.10	469,591,625.51	7,441,732,702.61
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,349,995,046.00				484,321,623.07				2,178,265,346.05			2,959,559,061.98		6,972,141,077.10	469,591,625.51	7,441,732,702.61

	6.00				23.07				,346.05		,061.98		,077.10	25.51	,702.61
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)											-345,992.073		-345,992.073	-68,559,906.59	-414,552,227.32
(一)综合收益总额											-345,992.073		-345,992.073	-69,009,906.59	-415,002,227.32
(二)所有者投入和减少资本														450,000.00	450,000.00
1.所有者投入的普通股														450,000.00	450,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															

3. 盈余公 积弥补亏 损															
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益															
5. 其他综 合收益结 转留存收 益															
6. 其他															
(五) 专 项储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六) 其 他															
四、本期 期末余额	1,349,950.04				484,321,623.07				2,178,653.05		2,613,566.74		6,626,148.75	401,031,718.92	7,027,180.47

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

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											
	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、上期期 末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				2,178,265,346.05	1,318,384,399.28		5,329,350,715.60
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本期期 初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				2,178,265,346.05	1,318,384,399.28		5,329,350,715.60
三、本期增										-		-

减变动金额 (减少以 “—”号填 列)											52,596, 448.16		52,596,4 48.16
(一) 综合 收益总额											52,596, 448.16	-	52,596,4 48.16
(二) 所有 者投入和减 少资本													
1. 所有者 投入的普通 股													
2. 其他权 益工具持有 者投入资本													
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额													
4. 其他													
(三) 利润 分配													
1. 提取盈 余公积													
2. 对所有 者(或股 东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有 者权益内部 结转													
1. 资本公 积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公 积弥补亏损													
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益													
5. 其他综 合收益结转 留存收益													
6. 其他													
(五) 专项 储备													
1. 本期提 取													

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				2,178,265,346.05	1,265,787,951.12		5,276,754,267.44

上期金额

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、上期期末余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				2,178,265,346.05	1,354,906,395.77		5,365,872,712.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期初余额	1,349,995,046.00				482,705,924.27				2,178,265,346.05	1,354,906,395.77		5,365,872,712.09
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-45,204,345.67		-45,204,345.67
（一）综合收益总额										-45,204,345.67		-45,204,345.67
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 对所有 者（或股 东）的分配												
3. 其他												
（四）所有 者权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 （或股本）												
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												
6. 其他												
（五）专项 储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
（六）其他												
四、本期期 末余额	1,349,9 95,046. 00				482,705 ,924.27				2,178,26 5,346.05	1,309,7 02,050. 10		5,320,66 8,366.42

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张 春 研

三、公司基本情况

深圳市振业(集团)股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 1989 年 5 月经深圳市人民政府批准注册成立。公司统一社会信用代码为：91440300618831041G。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，本公司发行 A 股于深圳证券交易所上市。

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司累计发行股本总数 1,349,995,046 股，注册资本为 1,349,995,046.00 元。注册地：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层。

本公司实际从事的主要经营活动为：土地开发、房产销售、租赁、代建服务及物业管理等。

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 29 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司主要业务的营业周期通常大于 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产/收入/利润总额占本集团合并总资产/收入/利润总额 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本期按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润 10%以上
重要的应收款项	金额超过 100 万元（含 100 万元）的应收账款、超过 1,000 万元（含 1,000 万元）的其他应收款
重要预付款项	金额超过 1,000 万元（含 1,000 万元）
重要应付账款	金额超过 5,000 万元（含 5,000 万元）
合同负债重大变动	金额超过 10,000 万元（含 10,000 万元）
重要合同负债	金额超过 10,000 万元（含 10,000 万元）

项目	重要性标准
重要其他应付款	金额超过 10,000 万元（含 10,000 万元）

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之

前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日

或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十一) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- （1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；
- （2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金

额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本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的变动情况。

本公司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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信

用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(十二) 应收款项

对于应收款项，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 100 万元（含 100 万元）以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款；将期末余额大于 1,000 万元（含 1,000 万元）的其他应收款分类为单项金额重大的其他应收款。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已无法与债务人取得联系并且无第三方追偿人；有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

3、 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

(1) 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定依据
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
集团内关联方组合	与本公司的关联关系

(2) 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本公司所认为的预计存续期内的经济状况。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	确定依据
账龄组合	按整个存续期信用损失率计提坏账准备
集团内关联方组合	合并范围内关联方未发生减值按 5%计提

组合中，采用整个存续期信用损失率计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款信用损失率 (%)	其他应收款信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	30	30
3-5 年	50	50
5 年以上	80	80

(十三) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。

完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中。

2、 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

开发产品的发出按照个别认定法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

5、 公共配套设施费的核算方法

按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(十四) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十一）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十五) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可

出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十六) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

- （1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法。分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
办公及电子设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、 固定资产处置

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

(十九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提

供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，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：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；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。

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺

商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本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。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本公司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，本公司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或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房产销售

本公司的房产销售属于在某一时点履行履约义务，在同时满足以下四个条件时确认收入：

①房地产项目完工，并完成竣工验收；②已签订销售合同；③一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；④按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 物业出租

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

(3) 提供劳务

根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度通常按照投入法确定。当本公司从事的工作或发生的投入是在整个履约期间内平均发生时，本公司按照直线法确认收入。

(二十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七) 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司将与本公司日常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；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十九) 租赁

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照上述利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(2) 融资租赁会计处理

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

本公司报告期内未发生重要的会计政策变更、会计估计变更以及重大的会计差错更正。

六、税项

(三十一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%、6%、5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30-60%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

(三十二) 税收优惠

无重要税收优惠。

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	本期期末数	上期期末数
库存现金	-	955.85
银行存款	3,236,783,182.28	2,893,437,751.77
其他货币资金	38,013,280.31	46,319,661.17
合计	3,274,796,462.59	2,939,758,368.79

1、本期末银行存款中包括代建项目代收代付账户资金 217,856,858.66 元；其他货币资金中包括为购房客户提供按揭担保支付的保证金 8,602,056.37 元，保函保证金 26,059,846.68 元，诉讼冻结资金 3,351,377.26 元；以上款项因无法随时支取，未将其认定为现金及现金等价物。

2、本期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

3、公司本期末所有权受限货币资金的情况详见本附注“七、（十五）”。

(二) 交易性金融资产

项目	本期期末数	上期期末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	125,598,287.09	85,662,596.44
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
衍生金融资产	-	-
其他	125,598,287.09	85,662,596.44
合计	125,598,287.09	85,662,596.44

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	本期期末数	上期期末数
1 年以内（含 1 年）	18,758,944.72	32,831,636.36
1-2 年（含 2 年）	19,274,353.05	10,009,381.72
2-3 年（含 3 年）	8,592,611.34	7,583,716.28
3-4 年（含 4 年）	5,824,776.54	1,201,298.08
4 至 5 年（含 5 年）	95,720.00	95,720.00
5 年以上	1,631,096.62	1,714,688.62
小计	54,177,502.27	53,436,441.06
减：坏账准备	10,395,303.85	7,624,907.14
合计	43,782,198.42	45,811,533.92

2、 按坏账计提方法分类披露

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	1,932,226.62	3.57	1,932,226.62	100.00	-	1,932,226.62	3.62	1,932,226.62	100.00	-
其中：										
单项重大	1,001,890.00	51.85	1,001,890.00	100.00	-	1,001,890.00	51.85	1,001,890.00	100.00	-
单项不重大	930,336.62	48.15	930,336.62	100.00	-	930,336.62	48.15	930,336.62	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,245,275.65	96.43	8,463,077.23	16.20	43,782,198.42	51,504,214.44	96.38	5,692,680.52	11.05	45,811,533.92
其中：										
账龄组合	52,245,275.65	100.00	8,463,077.23	16.20	43,782,198.42	51,504,214.44	100.00	5,692,680.52	11.05	45,811,533.92
合计	54,177,502.27	100.00	10,395,303.85	19.19	43,782,198.42	53,436,441.06	100.00	7,624,907.14	14.27	45,811,533.92

其中：按账龄组合计提：

账龄	本期期末数			上期期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	18,758,944.72	937,947.25	5.00	32,831,636.36	1,641,581.83	5.00
1-2 年 (含 2 年)	19,274,353.05	1,927,435.31	10.00	10,009,381.72	1,000,938.17	10.00
2-3 年 (含 3 年)	8,592,611.34	2,577,783.40	30.00	7,583,716.28	2,275,114.88	30.00
3-4 年 (含 4 年)	4,822,886.54	2,411,443.27	50.00	199,408.08	97,801.04	50.00
4 至 5 年 (含 5 年)	95,720.00	47,860.00	50.00	95,720.00	49,763.00	50.00
5 年以上	700,760.00	560,608.00	80.00	784,352.00	627,481.60	80.00
合计	52,245,275.65	8,463,077.23	16.20	51,504,214.44	5,692,680.52	11.05

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上期期末数	本期变动金额				本期期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	7,624,907.14	2,770,396.71	-	-	-	10,395,303.85
合计	7,624,907.14	2,770,396.71	-	-	-	10,395,303.85

4、 本期未发生核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

单位名称	款项性质	本期期末数	账龄	占余额的比例 (%)	坏账准备本期期末数
深圳市南山区建筑工务署	代建管理费	25,902,697.75	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	47.81	4,247,978.10
深圳市福田区建筑工务署	代建管理费	5,302,300.00	1 年以内、1~2 年、2~3 年	9.79	1,119,374.45
深圳市罗湖区东门街道办事处	代建管理费	5,020,719.00	1 年以内、1-2 年	9.27	334,714.60
深圳市罗湖区南湖街道办事处	代建管理费	3,957,012.25	1 年以内	7.30	197,850.61
深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	代建管理费	2,980,082.00	1 年以内、1-2 年	5.50	173,518.10
合计		43,162,811.00		79.67	6,073,435.86

(四) 预付款项

账龄	本期期末数		上期期末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,869,433.66	91.82	2,785,635.99	68.24
1 至 2 年	-	-	980,000.00	24.01
2 至 3 年	-	-	316,378.79	7.75

账龄	本期期末数		上期期末数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
3年以上	166,515.16	8.18	-	-
合计	2,035,948.82	100	4,082,014.78	100.00

(五) 其他应收款

项目	本期期末数	上期期末数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	777,253,835.48	617,409,464.87
合计	777,253,835.48	617,409,464.87

1、 其他应收款项按账龄披露

账龄	本期期末数	上期期末数
1年以内(含1年)	740,354,826.09	596,138,074.38
1至2年(含2年)	32,477,315.17	14,297,898.43
2至3年(含3年)	9,339,681.73	3,519,264.36
3至4年(含4年)	17,293,982.65	30,582,956.70
4至5年(含5年)	17,962,200.59	1,967,545.14
5年以上	120,671,922.46	120,624,021.06
小计	938,099,928.69	767,129,760.07
减: 坏账准备	160,846,093.21	149,720,295.20
合计	777,253,835.48	617,409,464.87

2、 按坏账计提方法分类披露

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	32,357,154.00	3.45	27,852,712.53	86.08	4,504,441.47	31,647,398.88	4.13	27,496,511.23	86.88	4,150,887.65
其中：										
单项重大	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
单项不重大	32,357,154.00	100.00	27,852,712.53	86.08	4,504,441.47	31,647,398.88	100.00	27,496,511.23	86.88	4,150,887.65
按信用风险特征组合计提坏账准备	905,742,774.69	96.55	132,993,380.68	14.68	772,749,394.01	735,482,361.19	95.87	122,223,783.97	16.62	613,258,577.22
其中：										
账龄组合	905,742,774.69	100.00	132,993,380.68	14.68	772,749,394.01	735,482,361.19	100.00	122,223,783.97	16.62	613,258,577.22
合计	938,099,928.69	100.00	160,846,093.21	17.15	777,253,835.48	767,129,760.07	100.00	149,720,295.20	19.52	617,409,464.87

其中：本期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

名称	本期期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
代偿按揭贷款及利息	24,214,046.42	21,221,606.96	87.64	预计无法全额收回
墙体保证金	1,804,110.09	1,804,110.09	100.00	预计无法全额收回
代垫水电费	1,619,796.17	1,619,796.17	100.00	预计无法全额收回
自然人	4,385,734.57	2,873,732.56	65.52	预计无法全额收回
其他	333,466.75	333,466.75	100.00	预计无法全额收回
合计	32,357,154.00	27,852,712.53	86.08	

其中：本期末按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	本期期末数			上期期末数		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	739,471,891.03	36,973,594.55	5.00	592,940,890.43	29,647,224.54	5.00
1-2年 (含2年)	32,477,315.17	3,247,731.52	10.00	14,297,898.43	1,429,789.84	10.00
2-3年 (含3年)	9,339,681.73	2,801,904.52	30.00	3,519,264.36	1,055,779.31	30.00
3-4年 (含4年)	14,203,241.33	7,101,620.67	50.00	30,502,450.29	15,251,225.15	50.00
4至5年 (含5年)	17,773,289.77	8,886,644.89	50.00	1,792,403.42	896,201.71	50.00
5年以上	92,477,355.66	73,981,884.53	80.00	92,429,454.26	73,943,563.42	80.00
合计	905,742,774.69	132,993,380.68	14.68	735,482,361.19	122,223,783.97	16.62

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上期期末数	本期变动金额				本期期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	149,720,295.20	11,125,798.01	-	-	-	160,846,093.21
合计	149,720,295.20	11,125,798.01	-	-	-	160,846,093.21

4、 其他应收款信用损失准备变动情况如下

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
上期期末余额	122,223,783.97	-	27,496,511.23	149,720,295.20
上期期末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-

--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	10,769,596.71	-	356,201.30	11,125,798.01
本期转回	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	132,993,380.68	-	27,852,712.53	160,846,093.21

5、 本期未发生核销的其他应收款

6、 按款项性质分类情况

款项性质	本期期末余额	上期期末余额
押金及保证金	182,797,388.73	24,795,770.12
代垫款	103,961,024.52	99,906,276.89
往来款	648,714,366.08	640,405,678.44
其他	2,627,149.36	2,022,034.62
合计	938,099,928.69	767,129,760.07

7、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	本期期末数	账龄	占其他应 收款余额 的比例(%)	坏账准备本期 期末数
南京市科技创新投资有 限责任公司	往来款	381,697,016.40	1 年以内	40.69	19,084,850.82
深圳市地铁集团有限公 司	往来款	180,526,695.85	1 年以内	19.24	9,026,334.79
深圳交易集团有限公司	土地竞拍保证金	159,520,000.00	1 年以内	17.00	7,976,000.00
三和经济开发区管委会	往来款	78,895,000.00	5 年以上	8.41	63,116,000.00
陕西建工集团有限公司	代垫款	13,787,400.83	1-2 年	1.47	1,378,740.09
合计		814,426,113.08		86.82	100,581,925.70

(六) 存货

1、 存货分类

项目	本期期末数				上期期末数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	6,427,404,585.25	177,680,202.69	1,307,467,115.83	5,119,937,469.42	8,001,424,739.19	213,076,553.57	1,347,137,910.78	6,654,286,828.41
在建开发产品	4,031,883,944.72	69,877,416.05	798,659,321.16	3,233,224,623.56	4,224,749,816.17	50,893,996.89	898,251,134.71	3,326,498,681.46
拟开发产品	798,710,550.38	-	-	798,710,550.38	798,687,504.96	-	-	798,687,504.96
合计	11,257,999,080.35	247,557,618.74	2,106,126,436.99	9,151,872,643.36	13,024,862,060.32	263,970,550.46	2,245,389,045.49	10,779,473,014.83

注：本公司本期用于确定存货资本化借款费用的平均利率为 3.04%。

2、 完工开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	上期期末数	本期增加金额	本期减少金额	本期期末数
新城花园	-	52,717,054.22	-	-	52,717,054.22
振业峦山谷花园一期	2010年11月	2,241,683.53	-	-	2,241,683.53
振业峦山谷花园二期	2014年11月	795,735.85	-	-	795,735.85
振业城四-五期	2011年3月	811,573.87	-	-	811,573.87
振业城六-七期	2013年3月	1,416,266.26	-	-	1,416,266.26
景州大厦	-	1,931,835.29	-	-	1,931,835.29
振业·天颂	2019年1月	188,564,228.69	-	10,507,335.49	178,056,893.20
东莞松湖雅苑	2016年10月	16,465,747.30	-	58,706.31	16,407,040.99
深汕振业时代花园一期	2020年10月	15,127,450.23	-	259,090.02	14,868,360.21
深汕振业时代花园二期	2022年12月	152,982,815.35	-	8,511,764.96	144,471,050.39
天津·新博园	2013年10月	30,852,624.47	-	580,560.17	30,272,064.30
天津·铂雅轩	2017年10月	26,833,022.90	-	417,959.85	26,415,063.05
天津·启春里	2016年12月	64,250,083.17	-	-	64,250,083.17
惠阳·振业城二期（GH组团）	2011年12月	5,398,271.99	-	-	5,398,271.99
惠阳·振业城Q组团	2018年9月	24,696,642.00	-	-	24,696,642.00
惠阳·振业城商务中心	2015年7月	122,946,964.30	-	53,759.20	122,893,205.10
北海宝丽一期	1995年	60,135.81	-	-	60,135.81
振业·中央华府（北海）	2009年3月	517,292.83	-	-	517,292.83
振业·启航城	2021年3月	339,609,701.78	-	2,130,764.92	337,478,936.86
振业·青秀山1号	2012年1月	4,810,479.08	-	-	4,810,479.08
广西振业·尚府	2016年11月	41,713,630.89	-	-	41,713,630.89

项目名称	竣工时间	上期期末数	本期增加金额	本期减少金额	本期期末数
振业·崑江雅苑	2018年12月	13,144,086.07	-	-	13,144,086.07
天津津海·御湖(3-12栋)	2023年11月	225,832,494.34	384,109,714.96	127,779,056.01	482,163,153.29
长沙振业城一期	2015年11月	4,019,432.56	-	101,642.86	3,917,789.70
长沙振业城二期	2018年4月	33,466,340.95	-	310,440.44	33,155,900.51
长沙振业城三期	2021年2月	109,367,412.12	-	418,173.25	108,949,238.87
长沙振业城四期	2023年9月	28,769,619.34	-	653,602.44	28,116,016.90
西安振业·泊墅一期	2012年6月	25,763,297.92	-	59,812.50	25,703,485.42
西安振业·泊墅二期 A 组团	2014年9月	108,290,540.71	-	1,509,737.45	106,780,803.26
西安振业·泊墅二期 B 组团	2015年11月	37,012,147.93	-	-	37,012,147.93
西安振业·泊岸	2019年12月	82,540,940.27	-	105,496.17	82,435,444.10
西安振业·泊樾府	2023年11月	362,653,409.08	-	125,533,193.88	237,120,215.20
深河湾一期	2022年4月	34,254,111.91	-	2,323,767.51	31,930,344.40
深河湾二期	2024年12月	106,135,991.22	-	10,204,123.01	95,931,868.21
清溪雅苑	2022年8月	163,178,475.15	-	25,149,586.80	138,028,888.35
翡丽铂湾	2024年6月	621,944,498.22	-	144,310.48	621,800,187.74
铭筑风华	2024年5月	800,228,885.44	-	354,011,912.10	446,216,973.34
振业天成	2024年10月	3,319,795,728.55	-	1,212,869,729.19	2,106,925,999.36
惠阳·振业城一期 U 组团	2024年7月	426,715,424.30	-	5,446,729.61	421,268,694.69
振业悦江府	2024年10月	403,568,663.30	-	68,988,614.28	334,580,049.02
合计		8,001,424,739.19	384,109,714.96	1,958,129,868.90	6,427,404,585.25

3、 在建开发产品明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	本期期末数	上期期末数
振业·天境云庭	2023年9月	2026年12月	17,850,100,000.00	1,254,464,957.94	1,187,343,243.54
天津津海·御湖	2020年5月	2026年7月	1,800,354,600.00	89,242,806.69	468,345,368.59
广州振业学府里	2021年10月	2025年7月	1,131,421,109.10	1,079,242,322.86	1,052,949,137.98
惠阳·振业城二期 U 组团	2020年12月	2026年7月	1,249,179,400.00	461,814,282.20	459,080,462.08
博文雅苑	2022年12月	2025年12月	843,340,729.11	639,145,990.07	594,873,355.25
深河湾二期	2021年8月	2025年9月	862,870,000.00	160,161,351.76	156,819,542.58
长沙振业城五期	2024年1月	2026年5月	736,980,000.00	347,812,233.20	305,338,706.15
合计				4,031,883,944.72	4,224,749,816.17

4、 拟开发产品明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	本期期末数	上期期末数
惠阳·振业城 K 组团	暂无	暂无	暂无	274,126,508.99	274,118,390.14
惠阳·振业城 R 组团	暂无	暂无	暂无	179,295,533.98	179,295,533.98
惠阳·振业城二期-F1 组团	暂无	暂无	暂无	125,379,814.83	125,393,314.83
深河湾三期	暂无	暂无	暂无	115,264,973.35	115,264,973.35
长沙振业城六期	暂无	暂无	暂无	68,211,356.72	68,206,756.72
惠阳·振业城 M 组团	暂无	暂无	暂无	19,040,264.62	19,040,264.62
惠阳·振业城 E1 组团	暂无	暂无	暂无	15,336,577.89	15,312,751.32
惠阳·振业城水厂重叠地块	暂无	暂无	暂无	2,055,520.00	2,055,520.00
合计				798,710,550.38	798,687,504.96

5、 存货跌价准备

项目	上期期末数	本期增加金额		本期减少金额		本期期末数
		计提	其他(注)	转回或转销	其他(注)	
完工开发产品	1,347,137,910.78	179,102,816.89	71,720,034.82	290,493,646.66	-	1,307,467,115.83
在建开发产品	898,251,134.71	6,178,668.25	-	34,050,446.98	71,720,034.82	798,659,321.16
拟开发产品	-	-	-	-	-	-
合计	2,245,389,045.49	185,281,485.14	71,720,034.82	324,544,093.64	71,720,034.82	2,106,126,436.99

注：本期在建开发产品因完工转入完工开发产品，对应的存货跌价准备作相应结转。

(七) 其他流动资产

项目	本期期末数	上期期末数
预缴增值税	219,688,384.40	227,955,747.38
预缴土地增值税	260,653,321.47	230,927,967.79
待抵扣增值税	267,254,996.36	234,423,750.81
合同取得成本	57,661,700.89	62,868,819.63
预缴企业所得税	20,538,513.62	16,336,955.70
预缴城建税	17,218,228.72	18,846,896.84
预缴教育费附加	13,574,615.88	14,740,222.40
预缴营业税	1,163,021.78	1,163,021.78
预缴堤围费及其他	2,672,454.78	2,625,369.48
合计	860,425,237.90	809,888,751.81

注：2025年6月30日合同取得成本57,661,700.89元，主要系房产销售佣金。

(八) 长期股权投资

被投资单位	本期期初数（账面价值）	减值准备本期期初数	本期增加	本期减少	本期期末数（账面价值）	减值准备本期期末数
1. 其他股权投资						
天津振业化工实业有限公司	-	4,500,000.00	-	-	-	4,500,000.00
深圳市振业贸易发展有限公司	-	1,384,076.29	-	-	-	1,384,076.29
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂	-	490,434.54	-	-	-	490,434.54
小计	-	6,374,510.83	-	-	-	6,374,510.83
合计	-	6,374,510.83	-	-	-	6,374,510.83

(九) 其他非流动金融资产

被投资单位	期末余额	期初余额
天津轮船实业发展集团股份有限公司	-	-
北海乌家砖厂	-	-
深圳莫斯科股份有限公司	-	-
北海长江实业股份有限公司	-	-
深圳市深发贸易有限公司	-	-
合计	-	-

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 上期期末数	1,802,398,301.52	1,802,398,301.52
(2) 本期增加金额	1,025,633.52	1,025,633.52
—外购	-	-
—存货\固定资产\在建工程转入	1,025,633.52	1,025,633.52
—企业合并增加	-	-
—更新改造	-	-
(3) 本期减少金额	6,213,869.61	6,213,869.61
—处置	-	-
—转入固定资产	6,213,869.61	6,213,869.61
(4) 本期期末数	1,797,210,065.43	1,797,210,065.43
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上期期末数	602,407,529.48	602,407,529.48
(2) 本期增加金额	21,139,474.47	21,139,474.47
—固定资产转入	-	-
—计提或摊销	21,139,474.47	21,139,474.47
(3) 本期减少金额	5,418,022.16	5,418,022.16
—处置	-	-
—转入固定资产	5,418,022.16	5,418,022.16
(4) 本期期末数	618,128,981.79	618,128,981.79
3. 减值准备		
(1) 上期期末数	-	-
(2) 本期增加金额	-	-

项目	房屋、建筑物	合计
—计提	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
—处置	-	-
(4) 本期期末数	-	-
4. 账面价值		
(1) 本期期末账面价值	1,179,081,083.64	1,179,081,083.64
(2) 上期期末账面价值	1,199,990,772.04	1,199,990,772.04

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至本期末，未办妥产权证书的投资性房地产的账面价值为 116,189,493.85 元。

3、 本期末所有权受限投资性房地产的情况详见附注“七、（十五）”

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	本期期末数	上期期末数
固定资产	60,688,923.11	61,368,475.72
固定资产清理	-	-
合计	60,688,923.11	61,368,475.72

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上期期末数	67,213,981.18	5,832,250.73	10,808,129.35	83,854,361.26
(2) 本期增加金额	6,213,869.61	-	151,234.86	6,365,104.47
—购置	-	-	151,234.86	151,234.86
—存货转入	-	-	-	-
—投资性房地产转入	6,213,869.61	-	-	6,213,869.61
(3) 本期减少金额	-	-	59,314.36	59,314.36
—处置或报废	-	-	59,314.36	59,314.36
—转出至投资性房地产	-	-	-	-
(4) 本期期末数	73,427,850.79	5,832,250.73	10,900,049.85	90,160,151.37
2. 累计折旧				
(1) 上期期末数	9,916,275.15	5,234,519.57	7,335,090.82	22,485,885.54
(2) 本期增加金额	6,267,137.77	114,217.86	658,220.21	7,039,575.84
—计提	849,115.61	114,217.86	658,220.21	1,621,553.68
—投资性房地产转入	5,418,022.16	-	-	5,418,022.16
(3) 本期减少金额	-	-	54,233.12	54,233.12
—处置或报废	-	-	54,233.12	54,233.12
—转出至投资性房地产	-	-	-	-
(4) 本期期末数	16,183,412.92	5,348,737.43	7,939,077.91	29,471,228.26
3. 减值准备				
(1) 上期期末数	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
(2) 本期增加金额	-	-	-	-
—计提	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-
—处置或报废	-	-	-	-
(4) 本期期末数	-	-	-	-
4. 账面价值				
(1) 本期期末数	57,244,437.87	483,513.30	2,960,971.94	60,688,923.11
(2) 上期期末数	57,297,706.03	597,731.16	3,473,038.53	61,368,475.72

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
湖南振业房地产开发有限公司 1#商业楼	26 264 046.05	自行开发，尚未办证

4、 本期末所有权受限固定资产的情况详见附注“七、（十五）”。

(十二) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上期期末数	197,901,003.55	197,901,003.55
(2) 本期增加金额	1,379,875.04	1,379,875.04

项目	房屋及建筑物	合计
—新增租赁	1,379,875.04	1,379,875.04
—企业合并增加	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
—租赁变更	-	-
—处置	-	-
(4) 本期期末数	199,280,878.59	199,280,878.59
2. 累计折旧		
(1) 上期期末数	31,266,723.67	31,266,723.67
(2) 本期增加金额	9,734,396.56	9,734,396.56
—计提	9,734,396.56	9,734,396.56
(3) 本期减少金额	-	-
—转出至固定资产	-	-
—处置	-	-
—租赁变更	-	-
(4) 本期期末数	41,001,120.23	41,001,120.23
3. 减值准备		
(1) 上期期末数	-	-
(2) 本期增加金额	-	-
—计提	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
—转出至固定资产	-	-
—处置	-	-

项目	房屋及建筑物	合计
(4) 本期期末数	-	-
4. 账面价值		
(1) 本期期末账面价值	158,279,758.36	158,279,758.36
(2) 上期期末账面价值	166,634,279.88	166,634,279.88

(十三) 长期待摊费用

项目	上期期末数	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	本期期末数
办公软件费用	3,143,823.50	-	1,044,058.14	-	2,099,765.36
租赁装修费	24,488,605.96	1,011,307.83	1,824,217.62	-	23,675,696.17
合计	27,632,429.46	1,011,307.83	2,868,275.76	-	25,775,461.53

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	本期期末数		上期期末数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	405,191,628.25	101,297,907.07	831,726,729.74	207,931,682.44
可抵扣亏损	787,116,953.32	196,779,238.34	606,019,676.94	151,504,919.24
预售房款预计利润	364,142,415.15	91,035,603.80	357,385,557.54	89,346,389.39
租赁负债	158,279,758.36	39,569,939.59	166,573,534.35	41,643,383.60
资产减值准备	1,735,818.51	433,954.62	1,248,258.15	312,064.51
预提职工薪酬	-	-	1,575,950.95	393,987.74

项目	本期期末数		上期期末数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
合计	1,716,466,573.59	429,116,643.42	1,964,529,707.67	491,132,426.92

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	本期期末数		上期期末数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	158,279,758.36	39,569,939.59	166,634,279.88	41,658,569.98
其他	-	-	1,537,764.12	384,441.03
合计	158,279,758.36	39,569,939.59	168,172,044.00	42,043,011.01

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	本期期末数		上期期末数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	39,569,939.59	389,546,703.83	41,643,383.60	449,489,043.32
递延所得税负债	39,569,939.59	-	41,643,383.60	399,627.41

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	本期期末数	上期期末数
----	-------	-------

项目	本期期末数	上期期末数
可抵扣暂时性差异	2,470,417,805.91	2,422,290,878.85
可抵扣亏损	1,576,372,743.35	1,464,771,472.51
合计	4,046,790,549.26	3,887,062,351.36

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	本期期末数	上期期末数	备注
2025 年度	169,574,878.75	169,574,878.75	
2026 年度	161,402,333.74	161,626,039.69	
2027 年度	256,885,440.72	257,932,962.35	
2028 年度	175,041,629.63	175,041,629.63	
2029 年度	698,608,090.93	700,595,962.09	
2030 年度	114,860,369.58	-	
合计	1,576,372,743.35	1,464,771,472.51	

(十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本期期末数		上期期末数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	255,870,138.97	保函、按揭保证金、诉讼冻结、代建项目代收代付资金	268,130,133.25	保函、按揭保证金、诉讼冻结、代建项目代收代付资金
投资性房地产	507,829,310.89	借款抵押、公司债券反担保	518,069,755.54	借款抵押、公司债券反担保
固定资产	2,811,657.07	借款抵押	2,906,791.75	借款抵押
存货	2,486,753,218.87	借款抵押	1,100,848,900.00	借款抵押

项目	本期期末数		上期期末数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
合计	3,253,264,325.80		1,889,955,580.54	

(十六) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	本期期末数	上期期末数
1 年以内	284,835,648.33	749,883,932.81
1-2 年	503,555,471.35	243,887,360.88
2-3 年	129,381,433.17	90,212,709.37
3 年以上	303,530,979.92	351,978,766.67
合计	1,221,303,532.77	1,435,962,769.73

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	本期期末数	未偿还或结转的原因
惠阳·振业城 U 组团	127,071,855.28	未结算
翡丽铂湾	97,774,935.89	未结算
铭著风华	122,564,034.39	未结算
西安振业·泊樾府	67,490,088.65	未结算
合计	414,900,914.21	

(十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	本期期末数	上期期末数
预收租金	472,365.56	2,273,202.62
合计	472,365.56	2,273,202.62

(十八) 合同负债

1、 合同负债情况

项目名称	本期期末数	上期期末数	竣工时间
天颂花园	-	4,360,928.57	2019年1月
学府里	101,266,466.98	65,884,011.85	2025年7月
振业时代花园1期	-	897,888.09	2020年9月
振业时代花园2期	17,863,975.11	24,042,099.88	2022年11月
振业新城·翡丽铂湾	203,443,010.78	187,513,187.77	2024年6月
新城振业·铭著风华	37,264,653.18	107,069,443.67	2024年5月
振业天成	51,627,605.46	1,040,086,151.36	2024年11月
天津津海·御湖	21,823,889.15	60,473,316.69	2023年11月
西安振业·泊墅一期	-	180,576.19	2012年6月
西安振业·泊墅二期A组团	3,486.67	3,486.67	2014年9月
西安振业·泊墅二期B组团	75,809.62	73,011.53	2015年11月
西安振业·泊岸	733,827.62	842,206.67	2019年12月
泊悦府	8,729,978.86	40,814,656.85	2023年11月
振业悦江府	3,385,259.70	26,166,351.42	2024年10月
惠阳·振业城二期U组团	13,165,905.15	6,918,827.52	2024年7月

项目名称	本期期末数	上期期末数	竣工时间
惠阳·振业城 GH 组团	-	30,952.38	2011 年 12 月
博文雅苑	307,430,050.45	245,928,988.99	2025 年 12 月
天境云庭	1,137,314,180.74	226,262,811.01	2026 年 12 月
深河湾一期	1,538,890.92	1,538,890.92	2022 年 4 月
深河湾二期	2,792,458.65	2,328,096.28	2024 年 6 月
清溪雅苑	2,533,945.62	3,779,817.16	2022 年 8 月
振业·启航城	916.59	115,594.72	2021 年 3 月
长沙振业城三期	6,643.04	125,462.30	2021 年 2 月
长沙振业城四期	1,573,997.02	1,573,997.00	2023 年 9 月
长沙振业城五期	289,122,158.66	220,397,023.84	2026 年 5 月
惠阳·振业城 Q 组团	46,666.67	-	2018 年 9 月
预收代建费	2,195,050.00	2,716,150.00	
预收物管费	3,672,951.18	3,659,246.14	
合计	2,207,611,777.82	2,273,783,175.47	

2、 无账龄超过一年的重要合同负债

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目名称	本期期末数	上期期末数	变动金额	变动比例 (%)	变动原因
振业天成	51,627,605.46	1,040,086,151.36	-988,458,545.90	-95.04	结转收入
天境云庭	1,137,314,180.74	226,262,811.01	911,051,369.73	402.65	销售增加
合计	1,188,941,786.20	1,266,348,962.37	-77,407,176.17		

(十九) 应付职工薪酬**1、 应付职工薪酬列示**

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
短期薪酬	33,542,293.21	64,435,760.41	66,122,815.76	31,855,237.86
离职后福利-设定提存计划	6,446,205.46	5,707,625.02	5,707,625.02	6,446,205.46
辞退福利	457,692.02	-	-	457,692.02
合计	40,446,190.69	70,143,385.43	71,830,440.78	38,759,135.34

2、 短期薪酬列示

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	23,160,610.20	50,484,430.37	51,023,159.11	22,621,881.46
(2) 职工福利费	1,070,557.33	4,592,375.30	5,276,269.35	386,663.28
(3) 社会保险费	36.00	2,098,392.27	2,098,428.27	-
其中：医疗保险费	36.00	1,834,814.08	1,834,850.08	-
工伤保险费	-	135,776.73	135,776.73	-
生育保险费	-	127,801.46	127,801.46	-
(4) 住房公积金	3,309.81	6,257,528.64	6,257,528.64	3,309.81
(5) 工会经费和职工教育经费	9,307,779.87	1,003,033.83	1,467,430.39	8,843,383.31
合计	33,542,293.21	64,435,760.41	66,122,815.76	31,855,237.86

3、 设定提存计划列示

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
基本养老保险	-	5,457,254.07	5,457,254.07	-
失业保险费	-	250,370.95	250,370.95	-
企业年金缴费	6,446,205.46	-	-	6,446,205.46
合计	6,446,205.46	5,707,625.02	5,707,625.02	6,446,205.46

(二十) 应交税费

项目	本期期末数	上期期末数
增值税	70,434,835.02	73,661,972.53
企业所得税	33,161,040.68	80,895,373.44
个人所得税	1,012,407.31	3,875,124.80
城市维护建设税	1,192,126.99	1,372,929.06
房产税	6,418,000.04	241,021.19
土地增值税	464,920,808.02	906,751,376.15
教育费附加	1,008,188.94	1,137,745.53
土地使用税	162,409.46	48,594.51
其他	91,524.81	460,282.41
合计	578,401,341.27	1,068,444,419.62

(二十一) 其他应付款

项目	本期期末数	上期期末数
----	-------	-------

项目	本期期末数	上期期末数
应付利息	-	-
应付股利	6,200,797.73	6,200,797.73
其他应付款项	1,326,223,353.28	1,356,275,348.01
合计	1,332,424,151.01	1,362,476,145.74

1、 应付股利

项目	本期期末数	上期期末数
广西振业房地产股份有限公司个人股东	6,187,636.48	6,187,636.48
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司小股东	13,161.25	13,161.25
合计	6,200,797.73	6,200,797.73

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	本期期末数	上期期末数
往来款项	1,214,967,575.38	1,246,448,110.73
押金及保证金	36,047,814.41	35,384,617.63
暂扣款项	42,062,500.00	42,062,500.00
员工跟投款	19,376,598.00	19,376,598.00
代扣代缴款项	4,169,908.16	5,854,658.81
其他	9,598,957.33	7,148,862.84

项目	本期期末数	上期期末数
合计	1,326,223,353.28	1,356,275,348.01

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	本期期末数	未偿还或结转的原因
南京新城恒璟房地产开发有限公司	517,320,708.84	合作项目往来款
南京新城恒博房地产开发有限公司	225,340,635.69	合作项目往来款

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	本期期末数	上期期末数
一年内到期的长期借款	420,545,393.70	829,392,892.54
一年内到期的应付债券	778,550,199.08	372,094,394.07
一年内到期的租赁负债	16,689,559.76	14,852,965.86
合计	1,215,785,152.54	1,216,340,252.47

(二十三) 其他流动负债

项目	本期期末数	上期期末数
待转销项税	196,908,443.43	201,754,470.06
合计	196,908,443.43	201,754,470.06

(二十四) 长期借款

项目	本期期末数	上期期末数
抵押借款	788,016,833.70	891,281,740.21
保证借款	-	30,600,464.68
信用借款	291,415,787.68	138,142,050.00
抵押+保证	780,000,000.00	1,000,930,936.96
抵押+质押	492,000,000.00	517,261,165.37
合计	2,351,432,621.38	2,578,216,357.22
减一年内到期的长期借款	420,545,393.70	829,392,892.54
合计	1,930,887,227.68	1,748,823,464.68

(二十五) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	本期期末数	上期期末数
公司债券	1,523,365,732.50	1,522,888,798.88
中期票据	829,462,975.91	844,755,648.68
合计	2,352,828,708.41	2,367,644,447.56
减一年内到期的应付债券	778,550,199.08	372,094,394.07
合计	1,574,278,509.33	1,995,550,053.49

2、 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上期期末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	一年内到期的应付债券	本期期末数	是否违约
23-振业-01	750,000,000.00	3.30%	2023/5/4	3 年	750,000,000.00	748,353,379.68	-	3,932,876.71	-2,061,091.54	750,225,164.85	-	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上期期末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	一年内到期的应付债券	本期期末数	是否违约
23-振业-02	750,000,000.00	3.45%	2023/8/1	3年	750,000,000.00	747,279,597.28	-	23,677,397.28	2,183,573.09	23,677,397.28	749,463,170.37	否
2024年中期票据	500,000,000.00	3.00%	2024/4/26	3年	500,000,000.00	499,917,076.53	-	2,678,355.17	24,389.21	2,712,328.73	499,907,492.18	否
2025年中期票据	325,000,000.00	3.45%	2025/4/29	3年	325,000,000.00	-	325,000,000.00	1,935,308.22	-92,153.22	1,935,308.22	324,907,846.78	否
合计					2,325,000,000.00	1,995,550,053.49	325,000,000.00	32,223,937.38	54,717.54	778,550,199.08	1,574,278,509.33	

(二十六) 租赁负债

项目	本期期末数	上期期末数
租赁付款额	209,022,371.28	218,350,369.52
减：未确认融资费用	35,654,449.78	39,322,231.14
减：一年内到期的租赁负债	16,689,559.76	14,852,965.86
合计	156,678,361.74	164,175,172.52

(二十七) 预计负债

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
未决诉讼	22,877,924.40	-	-	22,877,924.40
土地闲置费	2,782,000.00	-	-	2,782,000.00
合计	25,659,924.40	-	-	25,659,924.40

(二十八) 股本

项目	上期期末数	本期变动增 (+) 减 (-)					本期期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件流通股份	1,349,995,046.00	-	-	-	-	-	1,349,995,046.00

(二十九) 资本公积

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
资本溢价 (股本溢价)	458,717,817.01	-	-	458,717,817.01
其他资本公积	25,603,806.06	-	-	25,603,806.06
合计	484,321,623.07	-	-	484,321,623.07

(三十) 盈余公积

项目	上期期末数	本期增加	本期减少	本期期末数
法定盈余公积	804,398,296.50	-	-	804,398,296.50
任意盈余公积	1,373,867,049.55	-	-	1,373,867,049.55
合计	2,178,265,346.05	-	-	2,178,265,346.05

(三十一) 未分配利润

项目	本期期末数	上期期末数
调整前上期期末未分配利润	1,391,193,683.66	2,959,559,061.98
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	1,391,193,683.66	2,959,559,061.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-70,976,610.99	-1,568,365,378.32

项目	本期期末数	上期期末数
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,320,217,072.67	1,391,193,683.66

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92
其他业务	-	-	-	-
合计	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92
合计	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92

3、 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,809,084,442.35	1,519,063,874.95	3,157,314,034.93	2,930,047,033.18
房产租赁	58,602,260.25	43,470,009.40	60,429,576.28	39,873,440.57
代建服务	8,761,206.94	1,578,000.53	15,436,797.08	78,455.20
物管服务	6,258,973.52	11,288,385.35	3,433,867.51	5,790,653.97
合计	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92

4、 主营业务（分地区）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,291,245,524.46	1,089,792,855.82	215,156,227.59	124,383,388.17
广西壮族自治区	2,631,707.93	1,766,225.57	13,615,434.50	6,737,225.53
陕西省	104,064,284.38	92,433,641.78	133,760,015.54	120,497,972.92
天津市	124,336,788.71	92,036,824.69	26,305,929.56	24,036,129.62
湖南省	73,703,656.49	67,442,966.81	50,914,660.01	33,304,684.24

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省	286,724,921.09	231,927,755.56	2,796,862,008.60	2,666,830,182.44
合计	1,882,706,883.06	1,575,400,270.23	3,236,614,275.80	2,975,789,582.92

(三十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,354,947.17	942,895.88
教育费附加	2,408,575.24	771,297.36
土地增值税	-35,168,257.13	32,053,669.27
印花税	1,483,409.85	671,421.14
堤围费及其他	1,938,624.62	5,908,323.75
合计	-25,982,700.25	40,347,607.40

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告推广费	1,486,914.97	2,737,728.84
销售策划费	3,026,461.58	4,790,501.21
代理费	47,647,919.18	62,288,130.85
其他	608,959.48	1,375,102.33
合计	52,770,255.21	71,191,463.23

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	37,408,029.55	39,835,935.44
物业费	13,302,464.71	8,997,023.75
社会保险费及住房公积金	9,822,686.19	9,928,424.41
折旧费用	942,414.29	1,095,576.20
中介服务费	2,817,761.01	2,382,342.75
长期待摊费用摊销	1,158,599.80	1,470,851.35
办公费	8,107,656.31	9,264,061.73
诉讼费	232,454.97	209,352.58
董事会经费	557,772.46	522,046.37
车辆费	173,809.09	283,387.51
其他	2,029,215.04	7,064,287.73
合计	76,552,863.42	81,053,289.82

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	81,893,555.96	128,781,323.65
减：利息收入	13,344,380.69	20,652,915.98

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	-	-
其他	424,765.43	157,870.15
合计	68,973,940.70	108,286,277.82

(三十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
债务重组收益(注)	2,014,349.10	-
其他	23,667.07	-
合计	2,038,016.17	-

注：本期本公司用开发的商品房抵偿供应商工程款，产生债务重组收益 2,014,349.10 元。

(三十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	127,004.64	79,428.59
合作项目投资收益	-	10,922,612.34
合计	127,004.64	11,002,040.93

(三十九) 公允价值变动收益

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	870,329.85	478,005.37
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
其他非流动金融资产	-	-
交易性金融负债	-	-
合计	870,329.85	478,005.37

(四十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-13,896,194.72	-3,571,124.59
合计	-13,896,194.72	-3,571,124.59

(四十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-185,281,485.14	-389,528,496.67
合计	-185,281,485.14	-389,528,496.67

(四十二) 营业外收入

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
违约金收入	2,376,852.66	564,100.00	2,376,852.66

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
其他	137,575.08	18,676.65	137,575.08
合计	2,514,427.74	582,776.65	2,514,427.74

(四十三) 营业外支出

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
固定资产损毁报废损失	5,081.24	3,427.56	5,081.24
对外捐赠支出	200,000.00	-	200,000.00
其他	34,029.87	56,284.59	34,029.87
合计	239,111.11	59,712.15	239,111.11

(四十四) 所得税费用**1、 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-45,946,713.15	-7,773,268.35
递延所得税费用	59,568,781.80	1,625,039.82
合计	13,622,068.65	-6,148,228.53

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-58,874,758.82
按法定税率计算的所得税费用	-14,718,689.71
子公司适用不同税率的影响	360,354.13
调整以前年度所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	80,086.52
使用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,293,624.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	31,193,942.15
所得税费用	13,622,068.65

(四十五) 现金流量表项目**1、 与经营活动有关的现金****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	13,344,263.64	20,001,616.13
罚款及赔偿款收入	179,041.00	164,200.00
押金及保证金	4,295,346.13	4,333,072.91
往来款	237,354,125.63	62,779,825.41
收到的代收代付款	13,538,759.66	143,159,431.85

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,497,844.47	6,954,658.95
合计	270,209,380.53	237,392,805.25

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	27,766,894.40	36,891,033.22
销售费用支付的现金	35,799,339.67	37,427,288.72
财务费用手续费	424,765.43	134,458.61
捐赠支出	200,000.00	6,591.00
押金及保证金	6,987,296.79	3,753,379.25
往来款	110,145,170.24	196,665,408.08
支付的代收代付款	2,188,977.05	105,321,497.81
其他	3,406,458.73	24,320,019.18
合计	186,918,902.31	404,519,675.87

2、与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
售后回租租金及贴现利息	-	17,482,491.41
支付租金	5,113,029.74	4,794,162.52
发行债券费用	-	4,500,000.00
合计	5,113,029.74	26,776,653.93

(四十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-72,496,827.47	-415,002,227.32
加：坏账准备	13,896,194.72	3,571,124.59
资产减值准备	185,281,485.14	389,528,496.67
投资性房地产摊销及固定资产折旧	22,761,028.15	21,510,418.59
使用权资产折旧	9,734,396.56	9,235,999.50
长期待摊费用摊销	2,868,275.76	3,361,625.46
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）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,081.24	3,427.56
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-870,329.85	-478,005.37

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	81,893,555.96	107,731,708.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-127,004.64	-11,002,040.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	59,942,339.49	1,575,613.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-399,627.41	49,426.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,447,611,531.30	2,669,029,708.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-220,199,002.47	-116,595,130.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-802,636,583.21	-2,696,493,546.99
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	727,264,513.27	-33,973,402.82
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	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,018,926,323.62	2,688,051,907.58
减：现金的期初余额	2,671,628,235.54	3,566,231,408.64
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	347,298,088.08	-878,179,501.06

2、 现金和现金等价物的构成

项目	本期期末数	上期期末数
一、现金	3,018,926,323.62	2,688,051,907.58
其中：库存现金	-	955.85
可随时用于支付的银行存款	3,018,926,323.62	2,688,050,951.73
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,018,926,323.62	2,688,051,907.58
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物	-	-

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	本期期末数	上期期末数	不属于现金及现金等价物的理由
代收代付资金	217,856,858.66	206,817,364.83	使用受限
大额存单利息	-	4,362,410.96	存单利息

项目	本期期末数	上期期末数	不属于现金及现金等价物的理由
按揭保证金	8,602,056.37	19,576,036.67	使用受限
诉讼冻结资金	3,351,377.26	-	使用受限
保函保证金	26,059,846.68	32,234,632.91	使用受限
合计	255,870,138.97	262,990,445.37	

(四十七) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债的利息费用	3,733,963.10	3,808,598.86
与租赁相关的总现金流出	15,334,292.56	18,517,989.05
售后租回交易产生的相关损益	-	263,596.39
售后租回交易现金流出	-	17,744,850.30

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1年以内	34,758,861.56
1至2年	25,166,027.59
2至3年	25,651,903.80
3年以上	140,579,026.22
合计	226,155,819.17

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期发生额
经营租赁收入	58,602,260.25
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	未折现租赁收款额
1年以内	122,848,106.71
1至2年	83,116,959.19
2至3年	69,943,481.08
3至4年	55,682,570.17
4至5年	46,278,159.07
5年以上	123,327,550.39
合计	501,196,826.61

八、合并范围的变更

(四十八) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

(四十九) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(五十) 其他原因的合并范围变动

本期未发生合并范围变动。

九、在其他主体中的权益

(五十一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天津市振业资产管理有限公司	天津	天津	资产经营及房地产投资	100.00		100.00	投资设立
天津振业佳元房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
东莞市振业房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
西安振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业房地产开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	100.00		100.00	投资设立
广西振业房地产股份有限公司	广西	广西南宁	房地产开发	97.36		97.36	投资设立
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	82.00	5.00	87.00	投资设立
湖南振业房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	80.00		80.00	非同一控制下企业合并
广州市振发房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
天津振业津滨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深圳市深汕特别合作区振业房地产发展有限公司	广东深汕特别合作区	广东深汕特别合作区	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深圳市振业商业运营管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房屋租赁及商业运营	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业城市建设投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	棚户区改造	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业贸易发展有限公司(注 1)	广东深圳	广东深圳	贸易	100.00		100.00	投资设立
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂(注 1)	广东深圳	广东深圳	制造业	100.00		100.00	投资设立
天津振业化工发展有限公司(注 1)	天津	天津	制造业	100.00		100.00	投资设立
天津振业津海房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
东莞市振业投资发展有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
西安振业创发置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
河源市振业深河投资置业有限公司	广东河源	广东河源	房地产开发	50.00		50.00	收购
振业(长沙)房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业城市服务有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理		100.00	100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
广州市振业鸿远房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
广州市振业置地房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
南京振新业房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	51.00		51.00	投资设立
南京新振城房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	51.00		51.00	投资设立
深圳市振业置地有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业同创投资运营管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		51.00	51.00	投资设立
深圳市振业窝趣投资运营有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		70.00	70.00	投资设立
深圳市振业华舍一格公寓管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		51.00	51.00	投资设立
深圳市振业安歇公寓管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		70.00	70.00	投资设立
深圳市振业百瑞纪投资运营有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		85.00	85.00	投资设立

注 1：本公司持有深圳市振业贸易发展有限公司、深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂、天津振业化工发展有限公司三家公司全部股权但未纳入合并范围的原因是：上述公司已停止经营多年，且被吊销营业执照或已注销，本公司认为该等公司不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入合并范围。本公司对上述公司长期股权投资已全额计提了减值准备。

2、重要的非全资子公司

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
湖南振业房地产开发有限公司	20%	7,195,234.80	-	310,497,129.03
南京振新业房地产开发有限公司	49%	-3,402,767.42	-	-208,439,958.43
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	13%	-4,291,284.01	-	6,072,837.34

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	本期期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖南振业房地产开发有限公司	1,801,836,143.62	129,351,970.55	1,931,188,114.17	378,702,469.03	-	378,702,469.03
南京振新业房地产开发有限公司	808,245,569.03	29,239,629.29	837,485,198.32	1,262,872,868.58	-	1,262,872,868.58
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	1,479,871,110.62	14,509,338.95	1,494,380,449.57	977,884,316.17	469,782,000.00	1,447,666,316.17

子公司名称	上期期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖南振业房地产开发有限公司	1,948,440,281.63	188,900,594.33	2,137,340,875.96	620,831,404.83	-	620,831,404.83
南京振新业房地产开发有限公司	928,894,380.06	29,244,693.77	958,139,073.83	1,376,582,320.79	-	1,376,582,320.79
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	1,479,371,828.74	14,694,945.51	1,494,066,774.25	944,560,763.86	469,782,000.00	1,414,342,763.86

接上表

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南振业房地产开发有限公司	4,318,937.00	35,976,174.01	35,976,174.01	-201,224,331.69
南京振新业房地产开发有限公司	286,561,615.59	-6,944,423.30	-6,944,423.30	-22,751,519.32
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2,485,532.10	-33,009,876.99	-33,009,876.99	9,546,735.41

接上表

子公司名称	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
湖南振业房地产开发有限公司	50,914,660.01	-16,713,052.57	-16,713,052.57	-401,632,776.49
南京振新业房地产开发有限公司	1,303,734,278.90	-170,657,355.49	-170,657,355.49	51,116,638.90
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	-	-25,674,543.99	-25,674,543.99	-19,307,542.26

(五十二) 在合营安排或联营企业中的权益

本公司无重要的合营企业或联营企业。

十、与金融工具相关的风险**(五十三) 金融工具产生的各类风险**

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

1、 信用风险

截至 2025 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本附注十“或有事项”中披露了担保金额，公司认为与该等担保相关的风险较小。公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

2、 流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、债券、和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 9.02 亿元。

金融负债按合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	1 年以内	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计	账面价值
应付账款	1,221,303,532.77	-	-	1,221,303,532.77	1,221,303,532.77
其他应付款	1,326,223,353.28	-	-	1,326,223,353.28	1,326,223,353.28
长期借款	420,545,393.70	1,641,927,227.68	288,960,000.00	2,351,432,621.38	2,351,432,621.38
应付债券	826,837,500.00	1,638,300,000.00	-	2,465,137,500.00	2,352,828,708.41
租赁负债	34,758,861.56	101,787,970.89	89,608,986.72	226,155,819.17	173,367,921.50
合计	3,829,668,641.31	3,382,015,198.57	378,568,986.72	7,590,252,826.60	7,425,156,137.34

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(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。

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

公司借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款及固定利率借款，浮动借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期		
	基准点	净利润	股东权益
对外借款	增加 1%	-1,092,322.00	-1,092,322.00
对外借款	减少 1%	1,092,322.00	1,092,322.00
续上表			
项目	上期		
	基准点	净利润	股东权益
对外借款	增加 1%	-2,891,899.92	-2,891,899.92
对外借款	减少 1%	2,891,899.92	2,891,899.92

十一、关联方及关联交易

(五十四) 本公司的母公司情况

直接控制人名称	注册地	业务性质	对本公司持股	对本公司持股比例 (%)	对本公司间接持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	广东深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	296,031,373.00	21.93	15.06	36.99

(五十五) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

(五十六) 本公司的合营和联营企业情况

本公司无重要的合营企业或联营企业。

(五十七) 无其他关联方情况

(五十八) 关联交易情况

- 1、 无关联方资金拆借
- 2、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,380,730.00	3,562,329.28

(五十九) 无关联方应收应付款项

十二、承诺及或有事项

(六十) 重要承诺事项

项目	本期期末余额（万元）
已签约但尚未于财务报表中确认的房地产开发项目	62,898.93
合计	62,898.93

(六十一) 或有事项

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 关于新城花园项目的诉讼事项

1993年7月1日，本公司与香港雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）签署《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003年2月20日深圳中级人民法院作出一审判决，裁决上述开发合同无效，由雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元和1,300万元借款及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2003年11月16日广东省高级人民法院作出终审判决，裁决上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的8栋商住楼由本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，对上述房产计提了存货跌价准备，截至2023年12月31日累计计提跌价准备3,843.25万元。

本公司申请执行雄丰公司和龙城公司案，经深圳市中级人民法院作出（2004）深中法执字第21-1148-2号《民事裁定书》，裁定结案。在执行过程中，因农业银行申请执行雄丰公司贷款纠纷一案中，涉及的抵押物与本公司的6栋房产紧密相连，本公司仍无法进行转让等实质性变现处理，根据“房地一体”的司法处理原则，本公司考虑以“利害关系人”的身份加入该执行案。据此，本公司已与农业银行、汕尾市城区法院进行了多次协商，本案执行无任何实质性进展。

2009年6月11日，雄丰公司就广东省高级人民法院作出的（2003）粤最高法民一终字第311号民事判决向中华人民共和国最高人民法院提出再审申请。2009年12月16日，最高人民法院作出（2010）民监字第545号民事裁定书，驳回雄丰公司的再审申请。

2011年6月20日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳市中级人民法院提起涉案地块土地使用权诉讼。2012年2月8日，本公司以“利害关系人”的身份加入了该案件的庭审，2012年7月，深圳中院裁定准许原告撤回起诉。

由于土地登记在龙城公司名下，房地处分离状态，香港雄丰在香港清盘，龙城公司破产，该地块被划入破产财产，与该地块关联案件全部执行中止。我司依托龙城公司清算组，提出整体拍卖执行方案，但执行方案中各方利益人就综合拍卖方案未能达成一致意见，本案执行暂处于中止状态。

2016年9月19日，农业银行将其在新城花园项目的抵押债权及相关权利通过深圳市联合产权交易所进行拍卖，交易双方已经签署交易合同。

2017年2月23日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司为被告向深圳市中级人民法院提起涉案地块确权之诉。2017年6月23日，本公司以“利害关系人”的身份申请加入诉讼，但未收到法院有关受理通知。2017年7月，深圳市中级人民法院裁定准许雄丰集团（深圳）有限公司撤回起诉。

2021年8月12日，龙城公司管理人将案涉土地使用权在京东拍卖平台进行拍卖，已被深圳丽峰实业有限公司竞得，竞得金额 8,773.00 万元。

2022年4月，本公司接到深圳市中级人民法院诉前联调电话，称雄丰集团（深圳）有限公司（以下简称“深圳雄丰”）将本公司、龙城公司及深圳丽峰实业有限公司（以下简称“丽峰公司”）诉至深圳市中级人民法院，要求本公司完善新城花园 8 栋房产的首尾工程，龙城公司、丽峰公司协助深圳雄丰 2 栋房产过户手续，三被告共同赔偿深圳雄丰遭受的损失 4,002 万元。该案进入诉前联调后，深圳中院组织各方进行了调解。2022年7月18日，本公司收到深圳市中级人民法院民事裁定书，该案指定龙岗法院审理。

2022年12月6日，该案在深圳市龙岗区人民法院开庭。2022年12月19日，本公司收到该案一审判决书，龙岗法院驳回了深圳雄丰的全部诉讼请求。深圳雄丰不服该一审判决，向深圳中院提起上诉。该案于2023年8月1日在深圳中院二审开庭。2024年5月30日，公司收到该案二审判决书，深圳中院判决驳回深圳雄丰的上诉，维持一审原判。2024年11月，深圳雄丰向广东省高院申请再审。2025年2月20日，公司收到广东省高院《民事裁定书》，广东省高院裁定驳回深圳雄丰的再审申请。2025年6月20日，公司收到深圳市人民检察院送达的《民事抗诉申请书》及《受理通知书》，深圳雄丰已就该案向深圳市人民检察院申请监督，深圳市人民检察院已受理。

(2) 关于长沙项目的诉讼事项

2005 年 12 月，本公司与佰富利集团签订《股权转让协议》及《补充协议》，依法成为湖南振业的股东，合作开发长沙·振业城项目（以下简称“长沙项目”）。

在长沙项目推进过程中，因市场变化和拆迁的实际需要，长沙项目的拆迁及前期费用增加，按照《补充协议》的约定需股东双方按各自股权比例对等追加投资。经本公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经本公司 2009 年第四次临时股东大会审议批准，本公司对湖南振业履行了追加投资义务，但佰富利集团始终以各种理由拒绝履行追加投资义务。

为确保长沙项目的顺利开发，避免投资损失，在佰富利集团拒绝追加投资的情况下，本公司只能根据湖南振业的迫切需要，单方审慎追加投资。截至本报告披露之日，本公司对项目公司的总投资累计已达人民币 5.7 亿元，佰富利集团实际投入注册资本金 3,000 万元，湖南振业实际获得投资总额为人民币 6 亿元。根据《补充协议》，佰富利集团持有湖南振业 20% 的股权，理应向湖南振业投入 89,897,485.40 元，扣除其已实际投入的 3,000 万元人民币注册资本金，佰富利集团还应向湖南振业追加投入人民币 59,897,485.40 元。

鉴于佰富利集团自始至终未向湖南振业追加投入，且湖南振业已实际依托本公司追加的投资，持续为长沙项目对外支出。其中根据《补充协议》，超出的征地补偿安置费用人民币 150,512,573.02 元和 59,897,485.40 元对等追加投资，合计 210,410,058.42 元形成了佰富利集团对湖南振业的负债，本公司认为佰富利集团应立即迳付至本公司。

鉴于上述情况，本公司向华南国际经济贸易仲裁委员会（原名“中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会”）提起仲裁程序，对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求依法确认被申请人对湖南振业负有债务人民币 210,410,058.42 元；请求被申请人立即迳付给申请人；请求被申请人承担申请人因办理该案需支出的合理费用（暂按仲裁裁决支持的被申请人对项目公司的债务额的 5%，计为 10,520,502.92 元）；请求被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等案件的相关费用。

本案已于 2012 年 2 月 7 日正式开庭审理。2013 年 6 月 8 日，佰富利集团向深圳中院提起诉讼，要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无

效，2013 年 7 月 12 日，深圳中院作出终审裁定，驳回了佰富利集团的申请。

2013 年 8 月 16 日，本公司收到华南国际经济贸易仲裁委员会作出的裁决书，裁决被申请人支付给申请人增加的拆迁补偿费用人民币 150,512,573.02 元、追加投资款 18,000,000.00 元，另外被申请人补偿申请人因办理本案而支出的费用人民币 2,395,350.00 元以及支付申请人为其代垫的仲裁费人民币 1,327,187.70 元。本裁决为终局裁决。上述各项裁决的支付义务，佰富利集团应当在本裁决作出之日起十五日内向本公司一次性支付完毕。截至本报告披露之日，佰富利集团尚未履行裁决确定的各项义务。

2014 年 3 月 4 日，公司收到深圳中院发出的传票，佰富利集团已向深圳中院提起诉讼，案号为（2014）深中法涉外仲字第 41 号，佰富利集团诉请撤销华南国仲深裁 [2013] 128 号仲裁裁决并由公司承担本案的诉讼费用。2014 年 3 月 6 日，该案件开庭审理，2015 年 3 月 23 日，公司收到深圳中院《民事裁定书》，驳回申请人佰富利集团撤销华南国仲深裁 [2013] 128 号仲裁裁决的申请，案件受理费由申请人佰富利集团承担。

案号为（2014）深中法涉外仲字第 41 号生效后，公司依法向湖南省长沙市中级人民法院（以下简称“长沙中院”）申请强制执行华南国仲深裁 [2013] 128 号仲裁裁决。2015 年 5 月 21 日，长沙中院作出（2015）长中民执字第 00369 号《执行裁定书》，裁定将华南国仲深裁 [2013] 128 号仲裁裁决股权转让纠纷一案指定到湖南省长沙市开福区人民法院（以下简称“开福区法院”）执行。

2015 年 6 月 16 日，开福区法院作出《执行裁定书》[（2015）开执字第 00990-1 号]，裁定内容：冻结、划转佰富利集团在金融机构的存款 19,010 万元，或扣留、提取佰富利集团的收入 19,010 万元，或查封、扣押、冻结其相应价值的财产或财产权益，并要求湖南振业协助将佰富利集团在湖南振业所持有的全部股权予以冻结，冻结年内湖南振业不得向佰富利集团支付股利或红利，不得为佰富利集团办理股权转让。

2015 年 8 月，公司收到长沙中院发来的《听证通知及合议庭成员告知书》及佰富利集团的《不予执行仲裁裁决申请书》，佰富利集团对开福区法院的《执行裁定书》不服，申请不予执行仲裁裁决。

2015年8月27日，长沙中院就佰富利集团申请不予执行仲裁裁决一案，举行了听证会。

2016年8月，公司收到开福区法院发来的《通知书》（〔（2015）开执字第00990号〕），该法院依照有关法律规定，委托有关中介机构对佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权进行评估、拍卖，并定于2016年8月31日9:30在湖南联合产权交易所按现状拍卖。

2016年8月29日，本次拍卖委托机构发布拍卖中止公告：因收到委托法院函告，原定于2016年8月31日9:30在湖南省联合产权交易所拍卖的“佰富利集团有限公司持有的湖南振业房地产开发有限公司20%股权”因故中止。

2016年9月，公司收到开福区法院发来的《听证通知书》，通知定于2016年10月13日就案外人针对股权拍卖的执行异议举行听证，此后又被通知听证改年至2016年10月21日。2016年10月21日，开福区法院就案外人针对股权拍卖的执行异议举行听证会。

2016年11月18日，长沙中院作出（2015）长中民执异字第00417号《执行裁定书》，裁定驳回佰富利集团不予执行仲裁裁决的申请。

2016年12月13日，开福区法院作出（2016）湘0105执异116号《执行裁定书》，裁定驳回案外人针对股权拍卖的异议请求。案外人不服该裁定，已向长沙中院提起了复议。

2017年2月20日，长沙中院就案外人执行异议复议举行了听证。

2018年6月，公司收到法院三份裁定书，分别是：长沙中院作出的《执行裁定书》〔（2017）湘01执复19号〕，裁定驳回案外人的复议申请，维持开福区法院（2016）湘0105执异116号执行裁定；开福区法院作出的《执行裁定书》〔（2015）开执字第00990号之三〕，裁定继续查封（冻结）佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权，冻结年限为三年；开福区法院作出的《执行裁定书》〔（2018）湘0105执恢703号、（2015）开执字第00990号〕，裁定拍卖佰富利集团所持有的湖南振业20%的股权。

2019年6月3日，公司收到湖南省高级人民法院作出的（2019）湘执监147

号《执行裁定书》，裁定华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁 [2013] 128 号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。

2021 年 5 月 10 日，公司收到湖南省湘潭市中级人民法院作出的（2021）湘 03 执 131 号《执行裁定书》，裁定在 172,492,317.72 元范围内冻结、划拨佰富利集团有限公司银行存款，或扣留、提取其价值相当的收入，或查封、扣押、冻结其价值相当的财产。

2021 年 12 月 30 日，公司收到湖南省湘潭市中级人民法院作出的（2021）湘 03 执 131 号之一《执行裁定书》，裁定终结华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁 [2013] 128 号裁决书的本次执行程序系鉴于在执行程序中并未发现被申请人有可执行的财产，符合终结华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁 [2013] 128 号裁决书执行程序的条件。申请人发现被申请人有可供执行财产的，可以再次申请执行。再次执行不受申请执行时效限制。

2022 年 8 月，公司收到湖南省高级人民法院执行裁定书[（2021）湘执监 1336 号]，该院认为：长沙中院在作出（2015）长中民执异字第 00417 号执行裁定前，未逐级上报最高人民法院，在最高人民法院未作答复前即作出执行裁定，有违程序规定。因此，本次作出裁定如下：1、撤销湖南省长沙市中级人民法院（2015）长中民执异字第 00417 号执行裁定；2、本案发回湖南省长沙市中级人民法院重新审查。

2023 年 3 月 28 日，长沙中院就佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁 [2013] 128 号裁决重新审查案，举行了听证。2023 年 5 月 22 日，长沙中院就该案举行了第二次听证。

2025 年 7 月，公司收到长沙中院作出的（2023）湘 01 执监 3 号执行裁定书，裁定驳回佰富利集团不予执行华南国际经济贸易仲裁委员会华南国仲深裁 [2013] 128 号仲裁裁决的申请。

2016 年 9 月 30 日，公司就 2011 年 7 月 1 日之后新增加的拆迁安置补偿费用向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁程序（案号为 SHENT20160426 号），对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求确认湖南振业于 2011 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币

50,049,724.25 元由被申请人承担；裁令被申请人向申请人履行上述债务的偿付义务；裁令被申请人向申请人偿付资金占用年间的利息损失 10,777,379 元；裁令被申请人承担办理本案的合理费用（包括律师费 47 万元）；裁令被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等仲裁费用。案件定于 2017 年 3 月 28 日开庭。

2017 年 7 月 17 日，华南国际经济贸易仲裁委员会作出华南国仲深裁[2017]339 号裁决书，裁决书确认本公司于 2011 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费 50,049,724.25 元由被申请人承担；被申请人向申请人支付拆迁补偿费本金合计 21,484,949.30 元及各费用对应的利息、合理费用 381,000 元及仲裁费 541,188.80 元。本裁决为终局裁决。以上确定的各项应付款项，被申请人应在裁决作出之日起 15 日内支付完毕。

2018 年 6 月 28 日，公司收到长沙中院发来的《听证通知及合议庭成员告知》及佰富利集团的《不予执行仲裁裁决申请书》，佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁[2017]339 号仲裁裁决。

2018 年 7 月 2 日，长沙中院就佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁[2017]339 号仲裁裁决一案，举行了听证会。

2019 年 6 月 3 日，公司收到湖南省高级人民法院作出的（2019）湘执监 146 号《执行裁定书》，裁定华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁[2017]339 号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。

2019 年 10 月 16 日，公司收到湖南省长沙市中级人民法院作出的（2018）湘 01 执异 149 号《执行裁定书》，裁定不予执行华南国际经济贸易仲裁委员会于 2017 年 7 月 17 日作出的华南国仲深裁[2017]339 号仲裁裁决。

2022 年 8 月 26 日，公司就 2011 年 7 月 1 日-2014 年 12 月 31 日年间增加的拆迁补偿费，向湖南省长沙市中级人民法院提起诉讼（案号为（2022）湘 01 民初 757 号），对佰富利集团提出如下诉讼请求：请求确认 2011 年 7 月 1 日-2014 年 12 月 31 日年间因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币 50,049,724.25 元由被告承担；判令被告支付原告拆迁补偿费用的资金占用费（以代付拆迁补偿费用 50,049,724.25 元为基数，按照中国人民银行同年同类人民币贷款基准利率自相应拆迁补偿费用支付之日起计算至 2020 年 8 月 19

日止，自 2020 年 8 月 20 日起按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率即 LPR 利率计算至实际支付完毕之日止），暂计至 2022 年 7 月 8 日为人民币 23,950,157.87 元；由被告承担本案全部诉讼费用。

2022 年 9 月 2 日，公司收到湖南省长沙市中级人民法院案件受理通知书（案号为（2022）湘 01 民初 757 号）。

2022 年 10 月 17 日，湖南省长沙市中级人民法院作出（2022）湘 01 民初 757 号《民事裁定书》，裁定冻结佰富利集团有限公司银行存款 73,999,882.12 元或查封、扣押其等同价值的财产。

2023 年 7 月 5 日，该案在长沙中院开庭。2023 年 8 月 9 日，该案在长沙中院举行第二次开庭。2023 年 9 月 6 日，公司收到长沙中院作出的（2022）湘 01 民初 757 号民事判决，法院判决确认 2011 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期间湖南振业因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币 50,049,724.25 元由佰富利集团承担，佰富利集团向湖南振业支付拆迁补偿费用本金合计 28,564,774.95 元及对应利息，驳回公司的其他诉讼请求。佰富利集团不服长沙中院该案一审判决，向湖南省高院提起上诉。

2024 年 3 月 22 日，公司收到湖南省高院作出的（2023）湘民终 322 号民事判决，法院判决撤销长沙中院（2022）湘 01 民初 757 号民事判决，驳回公司、湖南振业全部诉讼请求。2024 年 9 月 11 日，公司及湖南振业就湖南省高院作出的（2023）湘民终 322 号民事判决向最高院申请再审。2024 年 12 月 26 日，公司收到最高院（2024）最高法民申 6108 号民事裁定书，最高院裁定驳回公司及湖南振业的再审申请。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）本公司按房地产行业经营惯例为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购房产的《房地产证》办出及抵押手续办妥之日止。2025 年 6 月 30 日，本公司承担的阶段性担保责任的贷款金额为 31.62 亿元。

（2）西安振业为业主牛进才等向重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主牛进才等未

按时足额还款，牛进才等及西安振业被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行起诉，根据扣划及判决结果，从西安振业银行账户中扣划了牛进才等应付银行的本金及利息等，截至 2025 年 6 月 30 日，西安振业代垫的本金及利息等情况如下：

序号	按揭银行	房号	逾期业主	代垫金额	说明
1	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20102	白小艳	4,713,214.02	注 1
2	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10102	刘婧	4,546,136.00	注 1
3	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20101	邱向龙、杜青鱼	4,397,993.65	注 1
4	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-10101	牛进才	5,483,582.23	注 1
5	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 8-12102	赖新寿、徐玉梅	678,207.73	注 1
6	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-20801	刘丹	696,026.10	注 1
7	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊公馆 1-21104	方玉琴	720,153.49	注 1
8	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12401	呼正和	570,244.55	注 1
9	重庆银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 7-20102	常青	1,528,201.08	注 2
10	建设银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 6-22101	杜小迎	880,287.57	注 3
11	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 10-10102	谢君	344,726.13	注 4
12	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 9-12301	王永军	446,861.88	注 4
合计				25,005,634.43	

注 1：西安振业已向该等业主起诉追偿，但该等房产涉及其他司法机关查封，西安振业不具有法律意义上的优先受偿权。

注 2：西安振业已向该等业主起诉追偿，截至本财务报告披露之日法院已将涉案房产成功拍卖，目前深振业与其他债权人协商剩余拍卖款分配问题。

注 3：西安振业已于 2024 年 10 月追偿执行该案。2024 年 12 月 23 日，西安公司申请保全，2024 年 12 月 26 日该房屋完成保全查封，查封期 3 年。目前，西安公司为该房屋首封债权人，截至查封之日，暂无其他债权人对该房屋查封或执行。

注 4：西安振业已向该等业主起诉追偿，截至本财务报告披露之日该等业主无财产线索，剩余债权待有财产线索时再恢复执行。

十三、资产负债表日后事项

无。

十四、其他重要事项

无。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(六十二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	本期期末数	上期期末数
1 年以内（含 1 年）	15,756,505.72	29,154,790.88

账龄	本期期末数	上期期末数
1-2年(含2年)	16,917,775.28	6,474,515.05
2-3年(含3年)	5,016,889.11	5,145,427.36
3-4年(含4年)	5,039,283.14	1,001,890.00
4至5年(含5年)	-	-
5年以上	1,222,097.62	1,222,097.62
小计	43,952,550.87	42,998,720.91
减:坏账准备	8,169,001.54	5,814,454.68
合计	35,783,549.33	37,184,266.23

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

项目	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	1,932,226.62	4.40	1,932,226.62	100.00	-	1,932,226.62	4.49	1,932,226.62	100.00	-
其中：										
单项重大	1,001,890.00	51.85	1,001,890.00	100.00	-	1,001,890.00	51.85	1,001,890.00	100.00	-
单项不重大	930,336.62	48.15	930,336.62	100.00	-	930,336.62	48.15	930,336.62	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	42,020,324.25	95.60	6,236,774.92	14.84	35,783,549.33	41,066,494.29	95.51	3,882,228.06	9.45	37,184,266.23
其中：										
账龄组合	42,020,324.25	100.00	6,236,774.92	14.84	35,783,549.33	41,066,494.29	100.00	3,882,228.06	9.45	37,184,266.23
合计	43,952,550.87	100.00	8,169,001.54	18.59	35,783,549.33	42,998,720.91	100.00	5,814,454.68	13.52	37,184,266.23

其中：本期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	本期期末数			上期期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	15,756,505.72	787,825.29	5.00	29,154,790.88	1,457,739.54	5.00
1-2 年 (含 2 年)	16,917,775.28	1,691,777.53	10.00	6,474,515.05	647,451.51	10.00
2-3 年 (含 3 年)	5,016,889.11	1,505,066.73	30.00	5,145,427.36	1,543,628.21	30.00
3-4 年 (含 4 年)	4,037,393.14	2,018,696.57	50.00	-	-	-
4 至 5 年 (含 5 年)	-	-	-	-	-	-
5 年以上	291,761.00	233,408.80	80.00	291,761.00	233,408.80	80.00
合计	42,020,324.25	6,236,774.92	14.84	41,066,494.29	3,882,228.06	9.45

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	本期期初数	本期变动金额				本期期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	5,814,454.68	2,354,546.86	-	-	-	8,169,001.54
合计	5,814,454.68	2,354,546.86	-	-	-	8,169,001.54

4、 本期未发生核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	本期期末数	账龄	占余额的比例 (%)	坏账准备本期期末数
深圳市南山区建筑工务署	代建收入	25,902,697.75	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	58.93	4,247,978.10
深圳市罗湖区东门街道办事处	代建收入	5,020,719.00	1 年以内、1-2 年	11.42	334,714.60
深圳市罗湖区南湖街道办事处	代建收入	3,957,012.25	1 年以内	9.00	197,850.61
深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	代建收入	2,980,082.00	1 年以内、1-2 年	6.78	173,518.10
深圳市南山区城市管理和综合执法局	代建收入	2,328,493.02	1-2 年、2-3 年	5.30	274,908.47
合计		40,189,004.02		91.43	5,228,969.88

(六十三) 其他应收款

项目	本期期末数	上期期末数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	6,517,306,785.83	6,821,304,152.41
合计	6,517,306,785.83	6,821,304,152.41

1、 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	本期期末数	上期期末数
1年以内(含1年)	6,859,123,786.20	1,088,740,683.66
1至2年(含2年)	306,968.15	6,090,704,808.11
2至3年(含3年)	97,866.45	75,069.69
3至4年(含4年)	142,089.08	155,506.92
4至5年(含5年)	195,886.80	196,617.72
5年以上	7,045,370.35	7,019,454.35
小计	6,866,911,967.03	7,186,892,140.45
减: 坏账准备	349,605,181.20	365,587,988.04
合计	6,517,306,785.83	6,821,304,152.41

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	-	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	-
其中：										
单项不重大	3,534,782.26	100.00	3,534,782.26	100.00	-	3,534,782.26	100.00	3,534,782.26	100.00	-
按组合计提坏账准备	6,863,377,184.77	99.95	346,070,398.94	5.04	6,517,306,785.83	7,183,357,358.19	99.95	362,053,205.78	5.04	6,821,304,152.41
其中：										
账龄组合	345,346,292.54	5.03	20,168,854.32	5.84	325,177,438.22	388,756,295.03	5.41	22,323,152.63	5.74	366,433,142.40
集团内关联方组合	6,518,030,892.23	94.97	325,901,544.62	5.00	6,192,129,347.61	6,794,601,063.16	94.59	339,730,053.15	5.00	6,454,871,010.01
合计	6,866,911,967.03	100.00	349,605,181.20	5.09	6,517,306,785.83	7,186,892,140.45	100.00	365,587,988.04	5.09	6,821,304,152.41

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	本期期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
墙体保证金	1,804,110.09	1,804,110.09	100.00	预计无法收回
代垫水电费	1,301,988.85	1,301,988.85	100.00	预计无法收回
其他	317,807.32	317,807.32	100.00	预计无法收回
散装水泥保证金	110,876.00	110,876.00	100.00	预计无法收回
合计	3,534,782.26	3,534,782.26		

其中：本期末按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	本期期末数			上期期末数		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	341,092,893.97	17,054,644.70	5.00	384,486,111.63	19,224,305.59	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	306,968.15	30,696.82	10.00	358,316.98	35,831.70	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	97,866.45	29,359.94	30.00	75,069.69	22,520.91	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	75,351.77	37,675.89	50.00	75,000.51	37,500.26	50.00
4 至 5 年 (含 5 年)	6,975.98	3,487.99	50.00	21,476.00	10,738.00	50.00
5 年以上	3,766,236.22	3,012,988.98	80.00	3,740,320.22	2,992,256.17	80.00
合计	345,346,292.54	20,168,854.32		388,756,295.03	22,323,152.63	

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

	上期期末数	本期变动金额				本期期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	365,587,988.04	-15,982,806.84	-	-	-	349,605,181.20
合计	365,587,988.04	-15,982,806.84	-	-	-	349,605,181.20

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
上期期末余额	362,053,205.78	-	3,534,782.26	365,587,988.04
上期期末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-15,982,806.84	-	-	-15,982,806.84
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
期末余额	346,070,398.94	-	3,534,782.26	349,605,181.20

(5) 本期末无实际核销的其他应收款项。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	本期期末数	上期期末数
押金及保证金	164,720,873.50	4,748,223.33
代垫款	3,633,505.45	4,050,877.95
往来款	180,526,695.85	383,491,976.01
关联方往来款	6,518,030,892.23	6,794,601,063.16
合计	6,866,911,967.03	7,186,892,140.45

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市振业鸿远房地产开发有限公司	往来款	1,943,166,470.14	1 年以内	28.30	97,158,323.51
广州市振业置地房地产开发有限公司	往来款	935,478,818.12	1 年以内	13.62	46,773,940.91
天津振业津海房地产开发有限公司	往来款	650,005,973.14	1 年以内	9.47	32,500,298.66
南京振新业房地产开发有限公司	往来款	537,183,810.19	1 年以内	7.82	26,859,190.51
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	往来款	515,995,750.22	1 年以内	7.51	25,799,787.51
合计		4,581,830,821.81		66.72	229,091,541.10

(六十四) 长期股权投资

项目	本期期末数			上期期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,095,292,516.45	121,474,510.83	1,973,818,005.62	2,085,292,516.45	121,474,510.83	1,963,818,005.62
合计	2,095,292,516.45	121,474,510.83	1,973,818,005.62	2,085,292,516.45	121,474,510.83	1,963,818,005.62

1、 对子企业投资

被投资单位	上期期末数 (账面价值)	减值准备上期 期末数	本期增减变动				本期期末数 (账面价值)	减值准备本期期末数
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	213,200,000.00	-	-	-	-	-	213,200,000.00	-
南京振新业房地产开发有限公司	-	5,100,000.00	-	-	-	-	-	5,100,000.00
振业(长沙)房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
广西振业房地产股份有限公司	145,904,497.23	-	-	-	-	-	145,904,497.23	-
湖南振业房地产开发有限公司	120,000,000.00	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-
天津市振业资产管理有限公司	280,000,000.00	-	-	-	-	-	280,000,000.00	-
西安振业房地产开发有限公司	280,000,000.00	-	-	-	-	-	280,000,000.00	-
深圳市振业房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
深圳市振业城市建设投资发展有限公司	6,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	16,000,000.00	-
河源市振业深河投资置业有限公司	207,713,508.39	-	-	-	-	-	207,713,508.39	-
西安振业创发置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
东莞市振业投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
天津振业津海房地产开发有限公司	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00
广州市振业置地房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
南京新振城房地产开发有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-
贵州振业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市振业贸易发展有限公司	-	1,384,076.29	-	-	-	-	-	1,384,076.29
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂	-	490,434.54	-	-	-	-	-	490,434.54
天津振业化工发展有限公司	-	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00
深圳市振业置地有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
合计	1,963,818,005.62	121,474,510.83	10,000,000.00	-	-	-	1,973,818,005.62	121,474,510.83

(六十五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	48,494,174.77	24,813,480.33	63,217,768.65	24,962,937.22
其他业务	652,047.51	10,625,787.47	412,187.84	4,863,676.37
合计	49,146,222.28	35,439,267.80	63,629,956.49	29,826,613.59

2、 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	-	-	-	-
物业租赁	41,427,149.22	24,813,480.33	48,651,685.08	24,962,937.22
代建服务	7,067,025.55	-	14,566,083.57	-
内部营运	652,047.51	10,625,787.47	412,187.84	4,863,676.37
合计	49,146,222.28	35,439,267.80	63,629,956.49	29,826,613.59

(六十六) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	68,448,946.23
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
合作项目投资收益	-	10,922,612.34
合计	-	79,371,558.57

十六、补充资料

(六十七) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	997,334.49	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	

深圳市振业(集团)股份有限公司 2025 年半年度报告全文

项目	金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	2,014,349.10	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,275,316.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	5,287,000.22	
所得税影响额	73,479.60	
少数股东权益影响额（税后）	562,448.49	
合计	4,651,072.13	

(六十八) 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 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.32	-0.0526	-0.0526
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.41	-0.0560	-0.0560

第九节 备查文件目录

- 一、公司董事长宋扬亲笔签名并加盖公司公章的半年度报告。
- 二、公司负责人宋扬、主管会计工作负责人李伟、分管会计工作负责人李普、会计机构负责人张春研签名并盖章的财务报表。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：宋 扬

二〇二五年八月二十九日