

沙河实业股份有限公司

2025 年半年度财务报告

目 录

一、未经审计的财务报表.....	1-10
合并资产负债表.....	1
母公司资产负债表.....	2
合并利润表.....	3
母公司利润表.....	4
合并现金流量表.....	5
母公司现金流量表.....	6
合并股东权益变动表.....	7-8
母公司股东权益变动表.....	9-10
二、财务报表附注.....	11-83
三、补充资料.....	84
非经常性损益明细表.....	84
净资产收益率及每股收益.....	84

2025 年 6 月 30 日合并资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	502,433,922.85	377,785,747.19
应收账款	四(2)	5,735,045.56	4,616,473.37
预付款项	四(3)	3,737,183.48	4,141,989.22
其他应收款	四(4)	7,329,318.65	7,307,204.30
存货	四(5)	1,417,089,543.55	1,412,407,064.73
其他流动资产	四(6)	16,059,103.95	12,828,329.55
流动资产合计		1,952,384,118.04	1,819,086,808.36
非流动资产			
投资性房地产	四(7)	113,413,738.35	108,294,487.64
固定资产	四(8)	18,078,040.29	19,132,958.45
在建工程	四(9)	173,574,664.13	173,574,664.13
使用权资产	四(10)	10,390,772.58	12,530,210.24
长期待摊费用	四(11)	861,499.77	1,553,123.04
递延所得税资产	四(12)	57,473,317.38	56,977,236.86
非流动资产合计		373,792,032.50	372,062,680.36
资产总计		2,326,176,150.54	2,191,149,488.72
负债及股东权益	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
应付账款	四(14)	218,738,312.46	226,347,176.95
预收款项	四(15)	606,687.10	502,598.31
合同负债	四(16)	163,765,791.73	11,632,013.64
应付职工薪酬	四(17)	25,856,317.73	21,486,847.58
应交税费	四(18)	8,042,113.42	9,316,932.65
其他应付款	四(19)	214,485,810.94	215,465,260.92
其中：应付利息		-	-
一年内到期的非流动负债	四(20)	3,980,307.45	4,066,882.93
其他流动负债	四(21)	14,606,212.43	914,018.42
流动负债合计		650,081,553.26	489,731,731.40
非流动负债			
租赁负债	四(22)	6,458,712.49	8,466,462.27
递延所得税负债	四(12)	13,386,655.13	17,558,954.85
非流动负债合计		19,845,367.62	26,025,417.12
负债合计		669,926,920.88	515,757,148.52
股东权益			
股本	四(23)	242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积	四(24)	9,969,249.97	9,969,249.97
盈余公积	四(25)	288,661,428.63	288,661,428.63
未分配利润	四(26)	1,063,910,188.85	1,082,870,265.41
归属于母公司股东权益合计		1,604,587,091.45	1,623,547,168.01
少数股东权益		51,662,138.21	51,845,172.19
股东权益合计		1,656,249,229.66	1,675,392,340.20
负债及股东权益总计		2,326,176,150.54	2,191,149,488.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年 6 月 30 日公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		246,877,124.31	264,114,337.02
应收账款	十五(1)	5,694,806.05	4,256,897.55
预付款项		909,955.27	1,047,872.50
其他应收款	十五(2)	689,045,657.41	685,046,287.37
其中：应收利息		51,319,826.27	47,292,776.96
存货		98,393,774.52	98,393,774.52
其他流动资产		278,567.81	3,200,899.02
流动资产合计		1,041,199,885.37	1,056,060,067.98
非流动资产			
长期股权投资	十五(3)	255,800,000.00	255,800,000.00
投资性房地产		41,118,263.95	43,234,938.19
固定资产		7,509,583.74	8,266,907.09
使用权资产		10,314,168.62	12,377,002.34
长期待摊费用		781,259.17	991,439.62
非流动资产合计		315,523,275.48	320,670,287.24
资产总计		1,356,723,160.85	1,376,730,355.22
负债及股东权益			
流动负债			
应付账款		4,555,411.96	4,771,209.96
预收款项		257,412.00	257,412.00
合同负债		-	-
应付职工薪酬		22,100,783.58	17,590,329.95
应交税费		831,228.54	2,154,460.25
其他应付款		109,556,240.60	114,005,038.15
一年内到期的非流动负债		3,980,307.45	3,910,540.07
流动负债合计		141,281,384.13	142,688,990.38
非流动负债			
租赁负债		6,458,712.49	8,466,462.27
递延所得税负债		13,402,546.64	17,576,152.89
非流动负债合计		19,861,259.13	26,042,615.16
负债合计		161,142,643.26	168,731,605.54
股东权益			
股本	四(23)	242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积		9,964,187.55	9,964,187.55
盈余公积	四(25)	288,661,428.63	288,661,428.63
未分配利润		654,908,677.41	667,326,909.50
股东权益合计		1,195,580,517.59	1,207,998,749.68
负债及股东权益总计		1,356,723,160.85	1,376,730,355.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度合并利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	四(27)	14,287,171.97	271,742,649.90
减：营业成本	四(27)、四(32)	(10,203,822.50)	(135,207,171.62)
税金及附加	四(28)	(2,971,316.57)	(35,352,713.57)
销售费用	四(29)、四(32)	(1,533,707.44)	(3,521,718.66)
管理费用	四(30)、四(32)	(24,683,849.26)	(27,200,389.22)
财务费用—净额	四(31)	1,278,779.00	2,131,912.33
其中：利息费用		(198,634.76)	(377,743.08)
利息收入		1,501,770.65	2,562,171.67
加：其他收益	四(34)	98,256.83	159,484.38
信用减值转回	四(33)	(83,640.77)	193,470.61
资产减值损失		-	-
二、营业利润		(23,812,128.74)	72,945,524.15
加：营业外收入	四(35)	10,875.48	23,229.97
减：营业外支出	四(36)	(33,897.89)	(625,765.55)
三、利润总额		(23,835,151.15)	72,342,988.57
减：所得税费用	四(37)	4,692,040.61	(18,148,930.57)
四、净利润		(19,143,110.54)	54,194,058.00
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		-	-
按经营持续性分类			
持续经营净利润		(19,143,110.54)	54,194,058.00
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		(18,960,076.56)	54,107,589.97
少数股东损益		(183,033.98)	86,468.03
五、综合收益总额		(19,143,110.54)	54,194,058.00
归属于母公司股东的综合收益总额		(18,960,076.56)	54,107,589.97
归属于少数股东的综合收益总额		(183,033.98)	86,468.03
六、每股收益	四(38)		
基本每股收益		(0.08)	0.22
稀释每股收益		(0.08)	0.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	十五(4)	1,553,445.72	32,358,895.04
减：营业成本	十五(4)	(2,135,947.32)	(4,986,059.11)
税金及附加		(762,174.08)	(945,257.90)
销售费用		-	(14,091.46)
管理费用		(19,940,370.64)	(21,986,059.05)
财务费用-净额		933,907.35	1,450,351.70
其中：利息费用		(198,634.76)	(46,874.52)
利息收入		1,136,841.26	1,536,052.98
加：其他收益		85,009.13	144,584.88
投资收益	十五(5)	4,027,049.31	5,914,740.07
信用减值转回/(损失)		(188,261.92)	182,301.84
二、营业(亏损)/利润		(16,427,342.45)	12,119,406.01
加：营业外收入		10,875.48	3,229.97
减：营业外支出		-	-
三、(亏损)/利润总额		(16,416,466.97)	12,122,635.98
减：所得税费用		3,998,234.88	(3,110,151.70)
四、净(亏损)/利润		(12,418,232.09)	9,012,484.28
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(12,418,232.09)	9,012,484.28
终止经营净利润		-	-
五、综合(亏损)/收益总额		(12,418,232.09)	9,012,484.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度合并现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	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		180,029,134.04	98,112,610.98
收到的税费返还		2,855,287.63	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(39)(a)	4,086,129.73	16,283,461.71
经营活动现金流入小计		<u>186,970,551.40</u>	<u>114,396,072.69</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(24,937,895.82)	(64,519,159.97)
支付给职工以及为职工支付的现金		(15,500,733.36)	(22,231,760.80)
支付的各项税费		(8,198,237.55)	(74,574,166.89)
支付其他与经营活动有关的现金	四(39)(b)	(81,651,620.61)	(16,808,375.43)
经营活动现金流出小计		<u>(130,288,487.34)</u>	<u>(178,133,463.09)</u>
经营活动产生的现金流量净额	四(40)(a)	<u>56,682,064.06</u>	<u>(63,737,390.40)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额		4,093.15	-
投资活动现金流入小计		<u>4,093.15</u>	<u>-</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支 付的现金		(65,398.55)	(496,203.75)
投资活动现金流出小计		<u>(65,398.55)</u>	<u>(496,203.75)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(61,305.40)</u>	<u>(496,203.75)</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	(52,281,975.56)
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	四(39)(c)	(2,407,608.00)	(2,806,679.78)
筹资活动现金流出小计		<u>(2,407,608.00)</u>	<u>(55,088,655.34)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(2,407,608.00)</u>	<u>(55,088,655.34)</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	73.21
五、现金及现金等价物净增加额	四(40)(b)	54,213,150.66	(119,322,176.28)
加：年初现金及现金等价物余额		365,604,425.87	565,950,235.18
六、年末现金及现金等价物余额	四(40)(c)	<u>419,817,576.53</u>	<u>446,628,058.90</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度公司现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	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		154,409.00	19,075,205.47
收到的税费返还		2,855,287.63	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,238,478.93	3,537,860.21
经营活动现金流入小计		4,248,175.56	22,613,065.68
购买商品、接受劳务支付的现金		(77,513.08)	(881,115.94)
支付给职工以及为职工支付的现金		(9,921,079.54)	(13,965,343.15)
支付的各项税费		(141,339.72)	(28,518,096.03)
支付其他与经营活动有关的现金		(5,036,609.38)	(9,277,161.91)
经营活动现金流出小计		(15,176,541.72)	(52,641,717.03)
经营活动产生的现金流量净额		(10,928,366.16)	(30,028,651.35)
二、投资活动产生的现金流量			
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		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	7,006,937.00
投资活动现金流入小计		-	7,006,937.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(65,398.55)	(490,803.75)
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		(65,398.55)	(490,803.75)
投资活动产生的现金流量净额		(65,398.55)	6,516,133.25
三、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	19,140,000.00
筹资活动现金流入小计		-	19,140,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	(52,281,975.56)
支付其他与筹资活动有关的现金		(6,243,448.00)	(8,642,519.78)
筹资活动现金流出小计		(6,243,448.00)	(60,924,495.34)
筹资活动产生的现金流量净额		(6,243,448.00)	(41,784,495.34)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	73.21
五、现金及现金等价物净增加额		(17,237,212.71)	(65,296,940.23)
加：年初现金及现金等价物余额		264,114,337.02	344,318,901.10
六、年末现金及现金等价物余额		246,877,124.31	279,021,960.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度合并股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
	附注	股本 附注四(23)	资本公积 附注四(24)	盈余公积 附注四(25)			未分配利润 附注四(26)
2024年1月1日年初余额		242,046,224.00	9,969,249.97	288,661,428.63	1,118,706,030.13	51,313,000.44	1,710,695,933.17
2024年半年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	54,107,589.97	86,468.03	54,194,058.00
股东投入和减少资本							
注销子公司		-	-	-	-	-	-
利润分配							
提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	(52,281,975.56)	-	(52,281,975.56)
利润分配合计		-	-	-	(52,281,975.56)	-	(52,281,975.56)
2024年6月30日期末余额		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>1,120,531,644.54</u>	<u>51,399,468.47</u>	<u>1,712,608,015.61</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2025 年半年度公司合并股东权益变动表（续）
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
	附注	股本 附注四(23)	资本公积 附注四(24)	盈余公积 附注四(25)			未分配利润 附注四(26)
2025年1月1日年初余额		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>1,082,870,265.41</u>	<u>51,845,172.19</u>	<u>1,675,392,340.20</u>
2025年半年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	(18,960,076.56)	(183,033.98)	(19,143,110.54)
利润分配							
对股东的分配		-	-	-	-	-	-
2025年6月30日期末余额		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>1,063,910,188.85</u>	<u>51,662,138.21</u>	<u>1,656,249,229.66</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

2025 年半年度公司股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2024年1月1日年初余额	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>725,535,164.48</u>	<u>1,266,207,004.66</u>
2024年半年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润	-	-	-	9,012,484.28	9,012,484.28
利润分配					
提取盈余公积	-	-	-	-	-
对股东的分配	-	-	-	(52,281,975.56)	(52,281,975.56)
利润分配合计	-	-	-	(52,281,975.56)	(52,281,975.56)
2024年6月30日期末余额	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>682,265,673.20</u>	<u>1,222,937,513.38</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2025 年半年度公司股东权益变动表（续）
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2025年1月1日年初余额	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>667,326,909.50</u>	<u>1,207,998,749.68</u>
2025年半年度增减变动额					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(12,418,232.09)	(12,418,232.09)
利润分配					
对股东的分配	-	-	-	-	-
2025年6月30日期末余额	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>654,908,677.41</u>	<u>1,195,580,517.59</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

沙河实业股份有限公司
2025 年半年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

沙河实业股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于1987年7月27日成立。本公司总部位于广东省深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼。本公司于1992年6月2日在深圳证券交易所挂牌上市交易。于2025年6月30日，本公司的总股本为242,046,224.00元，每股面值1元。

本公司及其附属公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：房地产开发和经营、物业租赁等。

本集团的控股股东为于中国广东省深圳市成立的深业沙河（集团）有限公司（“沙河集团”），实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2025年半年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六。本期无新增子公司。

本财务报表业经本公司董事会于2025年8月29日决议批准报出。

二、 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法及跌价准备(附注二(11))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、长期资产减值(附注二(18))、收入的确认和计量(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(27)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年6月30日的财务状况以及2025年半年度的经营成果和现金流量。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(3) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(4) 记账本位币

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

(5) 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

存在重要少数股东权益的子公司	子公司净资产占集团净资产5%以上，或单个子公司少数股东权益占集团净资产的1%以上且金额大于1千万元
----------------	---

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(8) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(9) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(10) 金融工具

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(10) 金融工具（续）

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团自资产负债表日起一年内（含一年）到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的其他债权投资列示为其他流动资产。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(10) 金融工具（续）

(a) 金融资产（续）

(i) 分类和计量（续）

债务工具（续）

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(10) 金融工具（续）

(a) 金融资产（续）

(ii) 减值（续）

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

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

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

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款	出租业务形成
其他应收款	应收押金和保证金
其他应收款	应收员工备用金
其他应收款	应收往来款

对于划分为组合的应收账款及应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(10) 金融工具（续）

(a) 金融资产（续）

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(10) 金融工具（续）

(e) 财务担保合同

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

(11) 存货

(a) 分类和成本

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

除非存货的建筑期预期于正常营运周期后才完成，否则有关存货在相关的物业建筑开始时将列为流动资产。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按可售面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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。计提存货跌价准备时，拟开发土地、开发成本和开发产品均按单个存货项目计提。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

(a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以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，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(12) 长期股权投资（续）

(c) 确定对被投资单位具有控制的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

(d) 长期股权投资减值

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(13) 投资性房地产

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

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10.00%	3.60%
停车场	25年	10.00%	3.60%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备、办公设备以及其他设备等。

固定资产在相关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。公司制改建时国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团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。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10.00%	3.60%
机器设备	5年	10.00%	18.00%
运输工具	6年	10.00%	15.00%
计算机及电子设备	5年	10.00%	18.00%
办公设备	5年	10.00%	18.00%
其他设备	5年	10.00%	18.00%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(d) 固定资产的处置

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。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(16) 借款费用

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

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

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

(17) 长期待摊费用

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

长期待摊费用的预计摊销年限列示如下：

	摊销年限
装修费	5 年
其他	2 年

对长期待摊费用的摊销年限于每年年度终了进行复核并作适当调整。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(18) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的投资性房地产、长期待摊费用及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(19) 职工薪酬（续）

(b) 离职后福利（续）

企业年金

本公司职工按照《沙河实业股份有限公司企业年金方案》的规定缴纳补充养老保险，企业年金基金由企业缴费、计划参加个人缴费和投资收益组成。企业缴费按参加企业年金职工的对应缴费年度实际发放工资总额的8%。本公司按年度将企业缴费、员工个人缴费将汇至托管人开立的企业年金基金受托财产托管账户，托管人为受托管理本公司企业年金的符合国家规定的法人受托机构。职员达到规定的领取条件时，可以根据规定的领取方法领取企业年金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

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

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(22) 收入

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

(a) 销售商品合同

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

对于房地产销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

(b) 提供服务合同

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(22) 收入（续）

(b) 提供服务合同（续）

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

(c) 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团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，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

(23) 政府补助

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

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(23) 政府补助（续）

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(25) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

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

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

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(25) 租赁（续）

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

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

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(26) 分部信息

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

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

(27) 重要会计估计和判断

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

二、 主要会计政策和会计估计（续）

(27) 重要会计估计和判断（续）

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

如附注二(11)所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，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。

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

(ii) 在建工程等长期资产减值准备

如附注二(18)所述，本集团对存在减值迹象的在建工程等长期资产进行减值测试时，当减值测试结果表明相关资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。

(iii) 土地增值税

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

(iv) 递延所得税

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

三、 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13%、5%、9%及3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按收入的12%计缴	1.2%或12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴	30%-60%
土地使用税	根据实际占用的土地面积按6.00-12.00元/平方米计缴	6.00-12.00元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴	2%

- (a) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第37号），本集团在2024年1月1日至2027年12月31日的期间内，新购买的低于500万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司（“深业置地物业”）系小型微利企业，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。本期实际有效税率为5%(2024年：5%)。

- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告[2019]39号）（以下简称“39号公告”）规定，自2019年4月1日起，本集团的房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为9%。

本公司下属子公司深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第1号）及《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第19号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

三、 税项（续）**(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：（续）****(c) 地方税种和相关附加税收优惠**

本公司下属子公司深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人减半征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

四、 合并财务报表项目附注**(1) 货币资金**

	2025年6月30日	2024年12月31日
库存现金	3,959.72	3,959.72
银行存款	419,813,616.81	365,600,466.15
其他货币资金(a)	82,616,346.32	12,181,321.32
合计	<u>502,433,922.85</u>	<u>377,785,747.19</u>

(a) 于2025年6月30日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金78,405,950.00元（2024年12月31日：7,962,250.00元），按揭保证金4,210,396.32元（2024年12月31日：4,219,071.32元）。

(2) 应收账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收账款	13,449,662.93	12,356,221.79
减：坏账准备	(7,714,617.37)	(7,739,748.42)
合计	<u>5,735,045.56</u>	<u>4,616,473.37</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(2) 应收账款（续）

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	3,130,995.39	3,506,997.16
一到二年	2,680,200.00	1,147,500.00
二到三年	-	-
三到四年	-	303,020.47
四到五年	303,020.47	-
五年以上	7,335,447.07	7,398,704.16
合计	<u>13,449,662.93</u>	<u>12,356,221.79</u>

(b) 于2025年6月30日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款（无合同资产）汇总分析如下：

	金额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>10,136,349.69</u>	<u>(4,466,395.24)</u>	<u>75.37%</u>

(c) 坏账准备

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

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	56.79%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,811,195.39	43.21%	(76,149.83)	1.00%	5,735,045.56
合计	<u>13,449,662.93</u>		<u>(7,714,617.37)</u>		<u>5,735,045.56</u>

	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	61.82%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,717,754.25	38.18%	(101,280.88)	2.15%	4,616,473.37
合计	<u>12,356,221.79</u>		<u>(7,739,748.42)</u>		<u>4,616,473.37</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(2) 应收账款（续）

(c) 坏账准备（续）

(i) 于2025年6月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状态较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

(ii) 于2024年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状态较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

(iii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一出租业务：

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	3,130,995.39	0.26%	(8,058.93)	3,506,997.16	0.25%	(8,871.37)
一到二年	2,680,200.00	2.54%	(68,090.90)	1,147,500.00	2.54%	(29,152.42)
三年以上	-	-	-	63,257.09	100.00%	(63,257.09)
合计	<u>5,811,195.39</u>		<u>(76,149.83)</u>	<u>4,717,754.25</u>		<u>(101,280.88)</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）**(2) 应收账款（续）****(c) 坏账准备（续）**

(iv) 2025年1-6月，本集团计提的坏账准备金额为39,086.11元（2024年1-6月：31,382.45元）；本期转回的坏账准备金额64,217.16元（2024年1-6月：9,743.95元）。本期无实际核销的应收账款。

(v) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团无应收账款质押。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,852,519.55	76.33%	3,257,325.29	78.64%
一到二年	836,163.93	22.37%	836,163.93	20.19%
三年以上	48,500.00	1.30%	48,500.00	1.17%
合计	<u>3,737,183.48</u>		<u>4,141,989.22</u>	

于2025年6月30日，账龄超过一年的预付款项为884,663.93元（2024年12月31日：884,663.93元），主要为预付的尚未验收结算工程费等。

(b) 于2025年6月30日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>3,703,392.14</u>	99.10%

四、合并财务报表项目附注（续）

(4) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收往来款	13,211,186.41	13,091,200.24
应收押金和保证金	3,957,557.37	3,953,257.37
应收员工备用金	6,600.00	-
	<u>17,175,343.78</u>	<u>17,044,457.61</u>
减：坏账准备	(9,846,025.13)	(9,737,253.31)
合计	<u>7,329,318.65</u>	<u>7,307,204.30</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	478,349.01	610,796.65
一到二年	480,214.31	3,236,767.52
二到三年	3,628,867.92	923,335.10
三年以上	12,587,912.54	12,273,558.34
合计	<u>17,175,343.78</u>	<u>17,044,457.61</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(4) 其他应收款（续）

(b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年6月30日				2024年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	17,175,343.78	100.00%	9,846,025.13	57.33%	17,044,457.61	100.00%	9,737,253.31	57.13%
	第一阶段			第三阶段				
	未来12个月内预期信用损失 (组合)			整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)			合计	
	账面余额		坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备		
2024年12月31日	7,361,975.62		54,771.32	9,682,481.99	9,682,481.99	9,737,253.31		
本期净增加	22,688.18		573.83	108,197.99	108,197.99	108,771.82		
2025年6月30日	7,384,663.80		55,345.15	9,790,679.98	9,790,679.98	9,846,025.13		

四、合并财务报表项目附注（续）

(4) 其他应收款（续）

(b) 损失准备及其账面余额变动表（续）

于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团不存在单项计提坏账准备的其他应收款。

(ii) 于2025年6月30日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	5,224,589.10	0.86%	(45,101.08)	
应收员工备用金	6,600.00	0.76%	(50.46)	
应收押金和保证金	2,153,474.70	0.47%	(10,193.61)	
合计	<u>7,384,663.80</u>		<u>(55,345.15)</u>	预期损失风险较低

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	7,986,597.31	100.00%	(7,986,597.31)	
应收押金和保证金	1,804,082.67	100.00%	(1,804,082.67)	
合计	<u>9,790,679.98</u>		<u>(9,790,679.98)</u>	债务人财务困难等

(iii) 于2024年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	5,212,800.92	0.85%	(44,139.25)	
应收押金和保证金	2,149,174.70	0.49%	(10,632.07)	
合计	<u>7,361,975.62</u>		<u>(54,771.32)</u>	预期损失风险较低

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	7,878,399.32	100.00%	(7,878,399.32)	
应收押金和保证金	1,804,082.67	100.00%	(1,804,082.67)	
合计	<u>9,682,481.99</u>		<u>(9,682,481.99)</u>	债务人财务困难等

四、合并财务报表项目附注（续）

(4) 其他应收款（续）

(c) 2025年1-6月，本集团计提的坏账准备金额为674,788.86元（2024年1-6月：4,995.55元）；收回或转回的坏账准备金额为566,017.04元（2024年1-6月：220,104.66元）。本期无实际核销的其他应收款。

(d) 于2025年6月30日，按欠款方归集的余额前五名其他应收款分析如下：

性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
新乡市卫滨区建委	4,834,163.10	五年以上	28.15%	(4,834,163.10)
深圳市建设局	1,299,606.00	五年以上	7.57%	(1,299,606.00)
沙河集团	880,839.62	四年以上	5.13%	-
深圳市世纪开元物业服务有限公司	878,333.00	一年以上 (i)	5.11%	(7,139.47)
河南建业教育产业有限公司	775,556.08	一年以内 及一年以上 (i)	4.52%	(10,463.91)
合计	<u>8,668,497.80</u>		<u>50.47%</u>	<u>(6,151,372.48)</u>

(i) 本集团与深圳市世纪开元物业服务有限公司的往来款分布于一到二年、三年以上，与河南建业教育产业有限公司的往来款分布于一年以内、一到三年。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	171,747,138.50	-	171,747,138.50	171,670,834.12	-	171,670,834.12
开发成本	204,503,605.85	-	204,503,605.85	185,158,532.76	-	185,158,532.76
开发产品	1,069,574,271.73	(28,735,472.53)	1,040,838,799.20	1,084,313,170.38	(28,735,472.53)	1,055,577,697.85
合计	<u>1,445,825,016.08</u>	<u>(28,735,472.53)</u>	<u>1,417,089,543.55</u>	<u>1,441,142,537.26</u>	<u>(28,735,472.53)</u>	<u>1,412,407,064.73</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(5) 存货（续）

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年6月30日
开发产品	<u>28,735,472.53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,735,472.53</u>

(c) 于2025年6月30日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
荥阳健康城	2020年3月- 2090年3月	<u>171,670,834.12</u>	<u>76,304.38</u>	<u>-</u>	<u>171,747,138.50</u>
合计		<u>171,670,834.12</u>	<u>76,304.38</u>	<u>-</u>	<u>171,747,138.50</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(5) 存货（续）

(d) 于2025年6月30日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	本期转入投资性房地产	2025年6月30日	跌价准备
长沙深业中心	2023年8月	571,552,217.15	-	-	(8,542,929.25)	563,009,287.90	(23,274,569.46)
长沙沙河城四期三B区	2023年7月	130,644,395.91	-	(6,195,969.40)	-	124,448,426.51	-
鹤塘岭花园	2022年7月	98,393,774.52	-	-	-	98,393,774.52	-
长沙沙河城四期三A区	2022年10月	51,164,999.53	-	-	-	51,164,999.53	-
长沙沙河城一期一区	2017年8月	52,654,693.87	-	-	-	52,654,693.87	(4,641,093.02)
新乡世纪新城一期	2014年12月	24,854,290.09	-	-	-	24,854,290.09	-
新乡世纪新城二期	2015年12月	32,899,394.02	-	-	-	32,899,394.02	(499,233.60)
长沙沙河城四期一区	2021年11月	33,560,250.41	-	-	-	33,560,250.41	-
新乡世纪新城三期一区	2019年11月	28,905,147.77	-	-	-	28,905,147.77	-
长沙沙河城四期二区	2019年12月	21,779,762.71	-	-	-	21,779,762.71	-
长沙沙河城三期一区	2014年12月	13,860,000.00	-	-	-	13,860,000.00	-
新乡世纪新城三期二区	2021年11月	7,907,053.88	-	-	-	7,907,053.88	-
长沙沙河城三期二区	2018年9月	7,376,649.75	-	-	-	7,376,649.75	(320,576.45)
长沙沙河城二期一区	2020年12月	3,485,161.83	-	-	-	3,485,161.83	-
新乡世纪村一期	2009年8月	3,230,211.75	-	-	-	3,230,211.75	-
新乡世纪村三期	2012年12月	1,050,000.00	-	-	-	1,050,000.00	-
新乡世纪村二期	2009年12月	995,167.19	-	-	-	995,167.19	-
合计		<u>1,084,313,170.38</u>	-	<u>(6,195,969.40)</u>	<u>(8,542,929.25)</u>	<u>1,069,574,271.73</u>	<u>(28,735,472.53)</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(5) 存货（续）

(e) 于2025年6月30日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2025年6月30日	2024年12月31日	跌价准备
长沙沙河城二期二区	2023年8月	2025年12月	21,191万元	187,420,214.85	168,075,141.76	-
其他	2011年9月	2025年12月	2,500万元	17,083,391.00	17,083,391.00	-
合计				<u>204,503,605.85</u>	<u>185,158,532.76</u>	-

(i) 于2025年6月30日，本集团无存货用于取得银行借款抵押（2024年12月31日：无）。

(ii) 2025年1-6月，无计入存货的资本化借款费用（2024年1-6月：无）。

四、 合并财务报表项目附注（续）

(6) 其他流动资产

	2025年6月30日	2024年12月31日
预交税费	8,376,226.75	6,128,948.28
待抵扣进项税额	7,682,877.20	6,699,381.27
合计	<u>16,059,103.95</u>	<u>12,828,329.55</u>

(7) 投资性房地产

	房屋及建筑物	停车场	合计
账面原值			
2024年12月31日	123,279,936.91	44,251,740.12	167,531,677.03
存货转入(i)	8,542,929.25	-	8,542,929.25
2025年6月30日	<u>131,822,866.16</u>	<u>44,251,740.12</u>	<u>176,074,606.28</u>
累计折旧和摊销			
2024年12月31日	35,194,104.42	24,043,084.97	59,237,189.39
本期计提	2,221,572.54	1,202,106.00	3,423,678.54
2025年6月30日	<u>37,415,676.96</u>	<u>25,245,190.97</u>	<u>62,660,867.93</u>
账面价值			
2025年6月30日	<u>94,407,189.20</u>	<u>19,006,549.15</u>	<u>113,413,738.35</u>
2024年12月31日	<u>88,085,832.49</u>	<u>20,208,655.15</u>	<u>108,294,487.64</u>

- (i) 投资性房地产初始成本按转换日存货的账面价值确定，其中长沙深业中心项目转入部分账面价值 8,542,929.25元。
- (ii) 2025年1-6月及2024年1-6月，无资本化计入投资性房地产的借款费用。
- (iii) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团未对投资性房地产计提减值准备。

四、合并财务报表项目附注（续）

(8) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	办公设备	其他设备	合计
原价							
2024年12月31日	44,347,378.20	6,675.00	4,294,857.02	2,358,871.07	3,033,643.28	358,750.56	54,400,175.13
本期购置	-	-	-	-	-	-	-
本期处置及报废	-	-	(379,914.00)	-	-	-	(379,914.00)
2025年6月30日	<u>44,347,378.20</u>	<u>6,675.00</u>	<u>3,914,943.02</u>	<u>2,358,871.07</u>	<u>3,033,643.28</u>	<u>358,750.56</u>	<u>54,020,261.13</u>
累计折旧							
2024年12月31日	27,287,468.73	4,621.80	3,159,988.09	1,800,502.81	2,719,446.31	295,188.94	35,267,216.68
本期计提	798,252.78	399.00	102,730.02	101,084.96	7,262.64	7,197.72	1,016,927.12
本期处置及报废	-	-	(341,922.96)	-	-	-	(341,922.96)
2025年6月30日	<u>28,085,721.51</u>	<u>5,020.80</u>	<u>2,920,795.15</u>	<u>1,901,587.77</u>	<u>2,726,708.95</u>	<u>302,386.66</u>	<u>35,942,220.84</u>
账面价值							
2025年6月30日	<u>16,261,656.69</u>	<u>1,654.20</u>	<u>994,147.87</u>	<u>457,283.30</u>	<u>306,934.33</u>	<u>56,363.90</u>	<u>18,078,040.29</u>
2024年12月31日	<u>17,059,909.47</u>	<u>2,053.20</u>	<u>1,134,868.93</u>	<u>558,368.26</u>	<u>314,196.97</u>	<u>63,561.62</u>	<u>19,132,958.45</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(8) 固定资产（续）

- (i) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团无固定资产抵押。
- (ii) 2025年1-6月固定资产计提的折旧金额为1,016,927.12元（2024年1-6月：1,039,200.49元），其中计入营业成本及管理费用的折旧金额为399.00元及1,016,528.12元（2024年1-6月：399.00元及1,038,801.49元）。
- (iii) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产。
- (iv) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。
- (v) 于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团未对固定资产计提减值准备。

(9) 在建工程

	2025年6月30日			2024年12月31日		
在建工程	<u>173,574,664.13</u>			<u>173,574,664.13</u>		
	2025年6月30日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙深业中心自持酒店物业项目	<u>186,132,904.91</u>	<u>(12,558,240.78)</u>	<u>173,574,664.13</u>	<u>186,132,904.91</u>	<u>(12,558,240.78)</u>	<u>173,574,664.13</u>

于2025年6月30日，本集团无在建工程用于取得银行借款抵押（2024年12月31日：无）。

四、 合并财务报表项目附注（续）

(10) 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
2024年12月31日	13,104,177.12
增加	-
处置	-
2025年6月30日	<u>13,104,177.12</u>
累计折旧	
2024年12月31日	573,966.88
本期计提	2,139,437.66
本期处置	-
2025年6月30日	<u>2,713,404.54</u>
账面价值	
2025年6月30日	<u>10,390,772.58</u>
2024年12月31日	<u>12,530,210.24</u>

(11) 长期待摊费用

	2025年6月30日	2024年12月31日
装修费	779,537.36	1,463,048.58
其他	81,962.41	90,074.46
合计	<u>861,499.77</u>	<u>1,553,123.04</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 递延所得税资产

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
土地增值税清算准备金				
备金	205,840,898.33	51,460,224.58	205,840,898.33	51,460,224.58
资产减值准备	21,568,322.19	5,392,077.32	21,362,638.23	5,340,672.31
内部交易抵销	10,521,836.80	2,630,459.20	10,521,836.80	2,630,459.20
可抵扣亏损	18,068,506.45	4,453,612.21	6,204,109.90	1,482,286.30
租赁负债	10,440,587.42	2,610,146.86	12,533,345.20	3,133,336.30
尚未支付的费用	6,459,313.38	1,614,828.36	-	-
合计	<u>272,899,464.57</u>	<u>68,161,348.53</u>	<u>256,462,828.46</u>	<u>64,046,978.69</u>

(b) 递延所得税负债

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	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
待售回迁房(i)	85,984,576.48	21,496,144.12	85,984,576.48	21,496,144.12
使用权资产	10,314,168.64	2,578,542.16	12,530,210.24	3,132,552.56
合计	<u>96,298,745.12</u>	<u>24,074,686.28</u>	<u>98,514,786.72</u>	<u>24,628,696.68</u>

(i) 系本公司取得的剩余未售回迁房屋入账价值与计税成本差异部分确认的递延所得税负债。

四、 合并财务报表项目附注（续）

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债（续）

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异分析如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	76,810,026.62	76,932,069.81
可抵扣亏损	<u>30,503,149.86</u>	<u>25,718,257.00</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析：

	2025年6月30日	2024年12月31日
2025年	6,297,004.61	6,297,004.61
2026年	2,208,032.57	2,208,032.57
2027年	1,356,286.32	1,356,286.32
2028年	3,062,943.43	3,062,943.43
2029年	12,793,990.07	12,793,990.07
2030年	4,784,892.86	-
合计	<u>30,503,149.86</u>	<u>25,718,257.00</u>

(d) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
递延所得税资产净额	<u>57,473,317.38</u>	<u>56,977,236.86</u>
递延所得税负债净额	<u>13,386,655.13</u>	<u>17,558,954.85</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(13) 资产减值及损失准备

	2024年 12月31日	本期计提	本期转回	本期其他减少	2025年 6月30日
应收账款坏账准备	7,739,748.42	39,086.11	(64,217.16)	-	7,714,617.37
其中：单项计提坏账准备	7,638,467.54	-	-	-	7,638,467.54
组合计提坏账准备	101,280.88	39,086.11	(64,217.16)	-	76,149.83
其他应收款坏账准备	9,737,253.31	674,788.86	(566,017.04)	-	9,846,025.13
小计	<u>17,477,001.73</u>	<u>713,874.97</u>	<u>(630,234.20)</u>	-	<u>17,560,642.50</u>
存货跌价准备	28,735,472.53	-	-	-	28,735,472.53
在建工程减值准备	12,558,240.78	-	-	-	12,558,240.78
小计	<u>41,293,713.31</u>	-	-	-	<u>41,293,713.31</u>
合计	<u>58,770,715.04</u>	<u>713,874.97</u>	<u>(630,234.20)</u>	-	<u>58,854,355.81</u>

(14) 应付账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付工程款	<u>218,738,312.46</u>	<u>226,347,176.95</u>

于2025年6月30日，账龄超过一年的应付账款为181,338,317.07元（2024年12月31日：185,918,504.80元），主要为应付工程款及工程质保金，因项目尚未结算故尚未支付。

(15) 预收款项

	2025年6月30日	2024年12月31日
预收租金	<u>606,687.10</u>	<u>502,598.31</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(16) 合同负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
商品房销售	163,764,508.57	11,629,019.57
其他	1,283.16	2,994.07
	<u>163,765,791.73</u>	<u>11,632,013.64</u>

(a) 包括在2024年12月31日账面价值中的8,051,565.95元合同负债已于2025年1-6月转入营业收入，其中房地产销售收入8,049,855.05元（2024年1-6月：205,597,063.37元）。

(b) 截至2025年6月30日，预售金额前五的项目收款信息如下：

项目名称	期末余额	期初余额
长沙沙河城二期二	159,679,510.09	-
长沙沙河城二期一	2,899,358.10	2,899,358.10
长沙沙河城四期三B区	543,341.28	8,087,362.39
新乡世纪新城三期	259,213.76	259,213.76
新乡世纪村	188,742.86	188,742.86
合计	<u>163,570,166.09</u>	<u>11,434,677.11</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(17) 应付职工薪酬

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付短期薪酬(a)	23,139,556.43	19,577,376.58
应付设定提存计划(b)	2,716,761.30	1,909,471.00
应付辞退福利(c)	-	-
合计	<u>25,856,317.73</u>	<u>21,486,847.58</u>

(a) 短期薪酬

	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	14,986,256.05	13,669,023.70	(9,977,243.99)	18,678,035.76
职工福利费	-	1,518.63	(1,518.63)	-
社会保险费	-	699,821.43	(699,821.43)	-
其中：医疗保险费	-	597,867.31	(597,867.31)	-
工伤保险费	-	57,154.40	(57,154.40)	-
生育保险费	-	44,799.72	(44,799.72)	-
住房公积金	-	965,277.48	(965,277.48)	-
工会经费和职工教育经费	4,591,120.53	196,713.96	(326,313.82)	4,461,520.67
合计	<u>19,577,376.58</u>	<u>15,532,355.20</u>	<u>(11,970,175.35)</u>	<u>23,139,556.43</u>

(b) 设定提存计划

	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 6月30日
企业年金缴费(i)	1,909,471.00	807,290.30	-	2,716,761.30
基本养老保险	-	1,279,846.87	(1,279,846.87)	-
失业保险费	-	61,344.88	(61,344.88)	-
合计	<u>1,909,471.00</u>	<u>2,148,482.05</u>	<u>(1,341,191.75)</u>	<u>2,716,761.30</u>

(i) 本公司建立企业年金，职工个人缴费为每人每年120元，单位年缴费总额为参加企业年金职工对应缴费年度实际发放工资总额的8%。

(c) 应付辞退福利

	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 6月30日
应付内退福利	-	-	-	-
其他辞退福利	-	239,002.80	(239,002.80)	-
合计	<u>-</u>	<u>239,002.80</u>	<u>(239,002.80)</u>	<u>-</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）**(18) 应交税费**

	2025年6月30日	2024年12月31日
应交企业所得税	6,736,640.21	6,754,879.81
应交增值税	18,312.29	64,472.89
应交城市维护建设税	906.18	4,119.37
应交个人所得税	126,044.33	2,095,042.72
应交印花税	60,281.72	58,111.14
应交教育费附加	647.27	2,942.40
其他	1,099,281.42	337,364.32
合计	<u>8,042,113.42</u>	<u>9,316,932.65</u>

(19) 其他应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
土地增值税清算准备金	205,391,068.82	205,840,898.33
应付第三方往来	7,123,917.74	7,279,358.09
应付押金和保证金	1,954,788.38	2,328,968.50
应付关联方款项(附注八(5)(b))	16,036.00	16,036.00
合计	<u>214,485,810.94</u>	<u>215,465,260.92</u>

于2025年6月30日，账龄超过一年的其他应付款为194,713,285.56元（2024年12月31日：164,228,145.52元），主要为土地增值税清算准备金。

(20) 一年内到期的非流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年内到期的租赁负债(附注四(22))	<u>3,980,307.45</u>	<u>4,066,882.93</u>

(21) 其他流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
待转销项税额	<u>14,606,212.43</u>	<u>914,018.42</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(22) 租赁负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
租赁负债	10,439,019.94	12,533,345.20
减：一年内到期的非流动负债(附注四(20))	(3,980,307.45)	(4,066,882.93)
合计	<u>6,458,712.49</u>	<u>8,466,462.27</u>

(23) 股本

	2025年6月30日	2024年12月31日
普通股	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>

(24) 资本公积

	2025年6月30日	2024年12月31日
其他	<u>9,969,249.97</u>	<u>9,969,249.97</u>

(25) 盈余公积

	2024年 12月31日	本期提取	2025年 6月30日
法定盈余公积(a)	131,001,518.80	-	131,001,518.80
任意盈余公积	<u>157,659,909.83</u>	-	<u>157,659,909.83</u>
合计	<u>288,661,428.63</u>	-	<u>288,661,428.63</u>

	2023年 12月31日	当年提取	2024年 12月31日
法定盈余公积(a)	131,001,518.80	-	131,001,518.80
任意盈余公积	<u>157,659,909.83</u>	-	<u>157,659,909.83</u>
合计	<u>288,661,428.63</u>	-	<u>288,661,428.63</u>

- (a) 根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2025年1-6月，本公司为净亏损，未计提盈余公积（2024年1-6月：无）。

四、 合并财务报表项目附注（续）

(26) 未分配利润

	2025年6月30日	2024年12月31日
年初未分配利润	1,082,870,265.41	1,118,706,030.13
加：本期归属于母公司股东的净利润	(18,960,076.56)	16,446,210.84
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利(a)	-	(52,281,975.56)
年末未分配利润	<u>1,063,910,188.85</u>	<u>1,082,870,265.41</u>

(a) 根据2025年4月22日股东大会决议，公司不向全体股东分配股利。（2024年度：52,281,975.56元）。

(27) 营业收入和营业成本

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务收入	<u>14,287,171.97</u>	<u>271,742,649.90</u>
	2025年半年度	2024年半年度
主营业务成本	<u>10,203,822.50</u>	<u>135,207,171.62</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2025年半年度		2024年半年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	10,383,504.45	6,167,378.60	266,290,355.79	131,624,156.58
物业租赁	3,395,902.04	3,488,095.56	4,943,245.47	3,057,380.16
物业管理	507,765.48	548,348.34	509,048.64	525,634.88
合计	<u>14,287,171.97</u>	<u>10,203,822.50</u>	<u>271,742,649.90</u>	<u>135,207,171.62</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(27) 营业收入和营业成本（续）

(b) 本集团营业收入及营业成本分解列示如下：

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
— 房地产销售	10,383,504.45	266,290,355.79
在某一时段内确认		
— 物业管理	507,765.48	509,048.64
— 物业租赁	3,395,902.04	4,943,245.47
合计	<u>14,287,171.97</u>	<u>271,742,649.90</u>
	2025年半年度	2024年半年度
主营业务成本		
其中：在某一时点确认		
— 房地产销售	6,167,378.60	131,624,156.58
在某一时段内确认		
— 物业管理	548,348.34	525,634.88
— 物业租赁	3,488,095.56	3,057,380.16
合计	<u>10,203,822.50</u>	<u>135,207,171.62</u>

于2025年6月30日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为189,004,682.21元（2024年12月31日：11,632,013.64元），预计全部将于2025年度确认收入。

(c) 2025年半年度，确认收入金额前五的项目信息如下：

项目名称	收入金额
长沙沙河城四期三B区	10,383,504.45
长沙深业中心	1,090,644.50
长沙沙河城一期	280,909.36
新乡世纪新城	183,333.36
长沙沙河城三期二区	104,589.90
合计	<u>12,042,981.57</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(27) 营业收入和营业成本（续）

(d) 营业收入按报告分部与地区分解列示如下：

2025年半年度

报告分部	房地产业务			合计
	房地产销售	物业租赁	物业管理	
主要经营地区：				
湖南长沙	10,383,504.45	1,516,017.92	-	11,899,522.37
广东深圳	-	1,624,683.78	507,765.48	2,132,449.26
河南新乡	-	255,200.34	-	255,200.34
合计	<u>10,383,504.45</u>	<u>3,395,902.04</u>	<u>507,765.48</u>	<u>14,287,171.97</u>

2024年半年度

报告分部	房地产业务			合计
	房地产销售	物业租赁	物业管理	
主要经营地区：				
湖南长沙	228,034,661.63	1,464,333.40	-	229,498,995.03
广东深圳	29,225,088.07	3,223,711.73	509,048.64	32,957,848.44
河南新乡	9,030,606.09	255,200.34	-	9,285,806.43
合计	<u>266,290,355.79</u>	<u>4,943,245.47</u>	<u>509,048.64</u>	<u>271,742,649.90</u>

(28) 税金及附加

	2025年半年度	2024年半年度
土地增值税	1,499,584.80	31,835,076.53
城市维护建设税	6,414.17	1,157,921.32
教育费附加	4,581.54	826,902.52
房产税	1,184,418.25	982,305.57
其他	276,317.81	550,507.63
合计	<u>2,971,316.57</u>	<u>35,352,713.57</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(29) 销售费用

	2025年半年度	2024年半年度
销售佣金	798,754.23	1,062,485.22
广告宣传推广费	55,883.89	283,674.08
管理费	543,470.05	1,978,153.02
职工薪酬	-	8,193.00
其他	135,599.27	189,213.34
合计	<u>1,533,707.44</u>	<u>3,521,718.66</u>

(30) 管理费用

	2025年半年度	2024年半年度
职工薪酬	15,498,184.15	17,389,224.12
使用权资产折旧费	2,139,437.66	2,514,814.13
折旧与摊销	1,740,806.76	1,713,553.72
办公费	1,734,857.22	1,439,745.07
审计评估费	932,958.46	364,658.51
业务招待费	48,749.50	186,738.18
管理费	699,496.51	1,859,689.70
其他	1,889,359.00	1,731,965.79
合计	<u>24,683,849.26</u>	<u>27,200,389.22</u>

(31) 财务收入-净额

	2025年半年度	2024年半年度
银行借款利息支出	-	-
关联方借款利息支出	-	(327,765.67)
加：租赁负债利息支出	(198,634.76)	(49,977.41)
减：资本化利息(a)	-	-
利息费用	<u>(198,634.76)</u>	<u>(377,743.08)</u>
减：利息收入	1,501,770.65	2,562,171.67
其他	(24,356.89)	(52,516.26)
合计	<u>1,278,779.00</u>	<u>2,131,912.33</u>

(a) 2025年1-6月及2024年1-6月未发生借款费用资本化金额。

四、 合并财务报表项目附注（续）

(32) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2025年半年度	2024年半年度
房地产销售成本	6,167,378.60	131,624,156.58
职工薪酬费用	15,874,966.41	17,758,486.04
销售佣金	798,754.23	1,062,485.22
折旧费和摊销费用	5,164,884.30	4,228,766.85
广告宣传推广费	55,883.89	283,674.08
管理费	1,244,239.64	4,057,835.20
使用权资产折旧费	2,139,437.66	2,514,814.13
办公费	1,734,857.22	1,610,874.41
审计评估费	932,958.46	364,658.51
业务招待费	48,749.50	186,738.18
服务成本	162,203.48	164,166.96
其他	2,097,065.81	2,072,623.34
合计	<u>36,421,379.20</u>	<u>165,929,279.50</u>

(a) 2025年1-6月，本集团无短期租赁和低价值租赁的租金支出。

(33) 信用减值损失

	2025年半年度	2024年半年度
应收账款坏账损失	25,131.05	(21,638.50)
其他应收款坏账损失	<u>(108,771.82)</u>	<u>215,109.11</u>
合计	<u>(83,640.77)</u>	<u>193,470.61</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(34) 其他收益

	2025年半年度	2024年半年度
个人所得税手续费返还	89,341.38	150,583.21
其他	8,915.45	8,901.17
合计	<u>98,256.83</u>	<u>159,484.38</u>

(35) 营业外收入

	2025年半年度	2024年半年度	计入2025年半年度非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	-	20,000.00	-
其他	10,875.48	3,229.97	10,875.48
合计	<u>10,875.48</u>	<u>23,229.97</u>	<u>10,875.48</u>

(36) 营业外支出

	2025年半年度	2024年半年度	计入2025年半年度非经常性损益的金额
滞纳金	-	625,765.55	-
固定资产报废损失	33,897.89	-	33,897.89
合计	<u>33,897.89</u>	<u>625,765.55</u>	<u>33,897.89</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(37) 所得税费用

	2025年半年度	2024年半年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	(23,660.37)	20,036,747.47
递延所得税	(4,668,380.24)	(1,887,816.90)
合计	<u>(4,692,040.61)</u>	<u>18,148,930.57</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2025年半年度	2024年半年度
利润总额	<u>(23,835,151.15)</u>	<u>72,342,988.57</u>
按适用税率25%计算的所得税	(5,958,787.79)	18,085,747.14
子公司适用不同税率的影响	(1,230.73)	(2,917.72)
子公司税收优惠产生的影响	(3,692.18)	(8,753.16)
汇算清缴对所得税费用的影响	25,644.02	(104,360.94)
不可抵扣的成本、费用和损失	80,313.65	179,215.25
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	1,165,712.42	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	-
其他	-	-
所得税费用	<u>(4,692,040.61)</u>	<u>18,148,930.57</u>

(38) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2025年半年度	2024年半年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	(18,960,076.56)	54,107,589.97
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>
基本每股收益	<u>(0.08)</u>	<u>0.22</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	-0.08元/股	0.22元/股

四、合并财务报表项目附注（续）

(38) 每股收益（续）

(a) 基本每股收益（续）

(i) 普通股加权平均数计算过程

	2025年半年度	2024年半年度
年初已发行普通股股数	242,046,224.00	242,046,224.00
年末普通股的加权平均数	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于2025年半年度及2024年半年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(39) 现金流量表项目注释

本集团的其他货币资金变动及代收代付款变动以净额列报现金流量，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2025年半年度	2024年半年度
其他货币资金净变动	-	9,735,673.65
存款利息收入	1,501,770.65	2,562,171.67
收回的押金保证金	27,360.00	2,265,075.30
其他	2,556,999.08	1,720,541.09
合计	<u>4,086,129.73</u>	<u>16,283,461.71</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2025年半年度	2024年半年度
其他货币资金净变动	70,435,025.00	-
费用性支出	9,558,147.15	14,382,517.88
代收代付款净变动	1,492,472.46	1,400,662.00
支付的押金保证金	165,976.00	1,025,195.55
合计	<u>81,651,620.61</u>	<u>16,808,375.43</u>

四、合并财务报表项目附注（续）

(39) 现金流量表项目注释（续）

(c) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2025年半年度	2024年半年度
偿还关联方款项	-	-
偿还租赁负债支付的金额(i)	2,407,608.00	2,806,679.78
合计	<u>2,407,608.00</u>	<u>2,806,679.78</u>

(i) 2025年1-6月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 2,407,608.00元（2024年1-6月：2,806,679.78元），均计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额。

(40) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2025年半年度	2024年半年度
净利润	(19,143,110.54)	54,194,058.00
加：资产减值损失	-	-
信用减值损失转回	83,640.77	(193,470.61)
使用权资产折旧	2,139,437.66	2,514,814.13
固定资产折旧	1,016,927.12	1,039,200.49
投资性房地产折旧	3,423,678.54	2,790,477.28
长期待摊费用摊销	724,278.64	674,752.23
固定资产报废损失	33,897.89	-
财务费用	198,634.76	377,669.87
递延所得税资产减少/(增加)	(496,080.52)	(1,403,075.71)
递延所得税负债减少	(4,172,299.72)	(510,406.52)
存货的减少	(13,225,408.07)	100,761,423.49
经营性应收项目的(增加)/减少	(819,521.57)	14,057,060.89
经营性应付项目的减少	86,917,989.10	(238,039,893.94)
经营活动产生的现金流量净额	<u>56,682,064.06</u>	<u>(63,737,390.40)</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(40) 现金流量表补充资料（续）

(b) 现金及现金等价物净变动情况

	2025年半年度	2024年半年度
现金及现金等价物的年末余额	419,817,576.53	446,628,058.90
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(365,604,425.87)</u>	<u>(565,950,235.18)</u>
现金及现金等价物净(减少)增加额	<u>54,213,150.66</u>	<u>(119,322,176.28)</u>

(c) 现金及现金等价物

	2025年半年度	2024年半年度
现金		
其中：库存现金	3,959.72	45,139.87
可随时用于支付的银行存款	419,813,616.81	446,582,919.03
年末现金及现金等价物余额	<u>419,817,576.53</u>	<u>446,628,058.90</u>

四、 合并财务报表项目附注（续）

(40) 现金流量表补充资料（续）

(d) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	租赁负债 (含一年内到期)	合计
2024年12月31日	12,533,345.20	12,533,345.20
筹资活动产生的现金流出	(2,407,608.00)	(2,407,608.00)
本期新增租赁负债	-	-
本期计提的利息	198,634.76	198,634.76
税费	114,647.98	114,647.98
2025年6月30日	10,439,019.94	10,439,019.94

五、 合并范围变更

2025年1-6月，本集团合并范围未发生变更。

六、 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
长沙深业置业有限公司（“长沙公司”）	长沙市	长沙市	8,000万元	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
新乡市深业地产有限公司（“新乡公司”）	新乡市	新乡市	8,000万元	房地产开发、销售	70.00%	-	通过设立或投资等方式取得
深业置地物业	深圳市	深圳市	2,000万元	物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
长沙深业福湘置业有限公司（“福湘公司”）	长沙市	长沙市	5,000万元	房地产开发、销售	-	100.00%	通过设立或投资等方式取得
河南深业地产有限公司（“郑州公司”）	荥阳市	荥阳市	1,000万元	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司，列示如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	2025年半年度归属于少数股东的损益	2025年半年度向少数股东分派的股利	2025年6月30日少数股东权益
新乡公司	30%	(183,033.98)	-	51,662,138.21

六、 在其他主体中的权益（续）

(1) 在子公司中的权益（续）

(b) 存在重要少数股东权益的子公司（续）

上述非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2025年6月30日					2024年12月31日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计
新乡公司	<u>200,441,562.28</u>	<u>19,822,503.42</u>	<u>220,264,065.70</u>	<u>48,050,271.68</u>	<u>48,050,271.68</u>	<u>203,147,802.77</u>	<u>20,149,010.29</u>	<u>223,296,813.06</u>	<u>50,472,905.73</u>	<u>50,472,905.73</u>
	2025年半年度				2024年半年度					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
新乡公司	<u>255,200.34</u>	<u>(610,113.31)</u>	<u>(610,113.31)</u>	<u>(4,298,276.92)</u>	<u>9,285,806.43</u>	<u>288,226.75</u>	<u>288,226.75</u>	<u>10,570,406.52</u>		

七、 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

- 房地产业务分部，主要建造、售卖或出租商业房产和车位
- 物业管理分部，主要提供物业管理服务

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

(a) 2025年半年度及2025年6月30日分部信息列示如下：

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合并
对外交易收入(i)	13,779,406.49	507,765.48	-	14,287,171.97
营业成本	9,655,474.16	548,348.34	-	10,203,822.50
信用减值损失	83,639.96	0.81	-	83,640.77
使用权资产折旧费	2,139,437.66		-	2,139,437.66
折旧费和摊销费	5,164,485.30	399.00	-	5,164,884.30
利润总额	(23,859,765.65)	24,614.50	-	(23,835,151.15)
所得税费用	(4,693,347.14)	1,306.53	-	(4,692,040.61)
资产总额	2,340,591,006.99	24,585,143.55	(39,000,000.00)	2,326,176,150.54
负债总额	688,492,532.15	434,388.73	(19,000,000.00)	669,926,920.88
非流动资产增加(ii)	1,251,949.26	(18,677.64)	-	1,233,271.62

- (i) 2025年半年度，本集团无来自单一客户的收入超过总收入的10%。
- (ii) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

七、 分部信息（续）

(b) 2024年半年度及2024年6月30日分部信息列示如下：

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合并
对外交易收入(i)	271,233,601.26	509,048.64	-	271,742,649.90
营业成本	134,681,536.74	525,634.88	-	135,207,171.62
信用减值损失转回	(193,474.13)	3.52	-	(193,470.61)
使用权资产折旧费	2,514,814.13	-	-	2,514,814.13
折旧费和摊销费	4,504,031.00	399.00	-	4,504,430.00
利润总额	72,284,634.14	58,354.43	-	72,342,988.57
所得税费用	<u>18,145,918.74</u>	<u>3,011.83</u>	<u>-</u>	<u>18,148,930.57</u>
资产总额	2,298,241,909.75	24,492,482.52	(39,000,000.00)	2,283,734,392.27
负债总额	589,685,570.96	440,805.70	(19,000,000.00)	571,126,376.66
非流动资产增加(ii)	<u>53,614,759.11</u>	<u>(18,677.64)</u>	<u>-</u>	<u>53,596,081.47</u>

(i) 2024年半年度，本集团无来自单一客户的收入超过总收入的10%。

(ii) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

(c) 2025年半年度及2024年半年度，本集团的交易收入均来源于中国境内。于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团的非流动资产均位于中国境内。

八、 关联方关系及其交易**(1) 母公司情况**

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
沙河集团	深圳市	房地产开发和经营、物业租赁、药品销售、医疗服务

本公司的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2024年12月31日及 2025年6月30日
沙河集团	<u>350,000,000.00</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

(1) 母公司情况（续）

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
沙河集团	34.02%	34.02%	34.02%	34.02%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

(3) 其他关联方情况

与本集团的关系

深圳沙河医院	受同一控股股东控制的企业
深业托育(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的企业
深业物业运营集团股份有限公司(“物业集团”)	受同一控股股东控制的企业
深业智慧科技(深圳)有限公司(“深业智慧科技”)	受同一控股股东控制的企业
深业置地(深圳)物业管理有限公司(“置地物业管理”)	受同一控股股东控制的企业

八、 关联方关系及其交易（续）

(4) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

	关联交易内容	2025年半年度	2024年半年度
深业智慧科技	接受信息技术服务	13,475.50	12,471.63
物业集团	接受物业管理服务	<u>539,254.32</u>	<u>254,282.01</u>
合计		<u>552,729.82</u>	<u>266,753.64</u>

销售商品、提供劳务：

	关联交易内容	2025年半年度	2024年半年度
沙河集团	提供物业管理服务	506,054.58	506,054.58
其他	提供房屋租赁服务	<u>42,960.00</u>	<u>97,525.68</u>
合计		<u>549,014.58</u>	<u>603,580.26</u>

(b) 本集团作为承租方承担的租赁负债利息支出：

	2025年半年度	2024年半年度
沙河集团	<u>198,634.76</u>	<u>46,874.52</u>

(c) 关键管理人员薪酬

	2025年半年度	2024年半年度
关键管理人员薪酬	<u>2,277,260.10</u>	<u>3,236,144.59</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

(5) 关联方余额

(a) 应付账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
深业智慧科技	-	42,977.36

(b) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
沙河集团	880,839.62	880,839.62

(c) 其他应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
关联方往来		
深业托育（深圳）有限公司	16,036.00	16,036.00

九、 或有事项

	2025年6月30日	2024年12月31日
对外提供担保形成的或有负债(a)	186,141,023.61	259,771,200.77

- (a) 在本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

十、 承诺事项**(1) 房地产开发项目支出承诺事项**

	2025年半年度	2024年半年度
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>39,752,851.67</u>	<u>76,420,851.67</u>

十一、 资产负债表日后事项

本公司本期无资产负债表日后事项。

十二、 资产负债表日后经营租赁收款额

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	7,255,192.99	6,776,725.83
一到二年	6,144,633.04	5,782,178.40
二到三年	6,281,678.62	5,831,748.20
三到四年	6,239,752.26	5,993,737.68
四到五年	5,145,377.95	5,841,297.68
五年以上	573,485.62	3,308,387.97
合计	<u>31,640,120.48</u>	<u>33,534,075.76</u>

十三、金融工具及相关风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险，主要包括市场风险（主要为利率风险）、信用风险和流动性风险。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。于2025年6月30日，本集团未持有外币货币性资产（2024年12月31日：无），不存在重大的汇率风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团未持有带息长期债务。

本集团持续监控集团利率水平。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理成本。于2025年半年度及2024年半年度本集团并无利率互换安排。

(2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。

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

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

十三、金融工具及相关风险（续）

(2) 信用风险（续）

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

于2025年6月30日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级（2024年12月31日：无）。

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2025年6月30日			合计
	一年以内	一到二年	两到三年	
应付账款	218,738,312.46	-	-	218,738,312.46
其他应付款	214,485,810.94	-	-	214,485,810.94
一年内到期的非流动负债	4,273,234.32	-	-	4,273,234.32
租赁负债	-	4,380,148.62	2,243,531.46	6,623,680.08
合计	<u>437,497,357.72</u>	<u>4,380,148.62</u>	<u>2,243,531.46</u>	<u>444,121,037.80</u>

	2024年12月31日			合计
	一年以内	一到二年	两到三年	
应付账款	226,347,176.95	-	-	226,347,176.95
其他应付款	215,465,260.92	-	-	215,465,260.92
一年内到期的非流动负债	4,273,234.32	-	-	4,273,234.32
租赁负债	-	4,273,234.32	4,487,062.92	8,760,297.24
合计	<u>446,085,672.19</u>	<u>4,273,234.32</u>	<u>4,487,062.92</u>	<u>454,845,969.43</u>

十四、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

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

	2025年6月30日	2024年12月31日
资产负债比率	<u>28.80%</u>	<u>23.54%</u>

十五、公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收账款	13,408,980.54	11,995,528.63
减：坏账准备	<u>(7,714,174.49)</u>	<u>(7,738,631.08)</u>
合计	<u>5,694,806.05</u>	<u>4,256,897.55</u>

十五、公司财务报表项目附注（续）

(1) 应收账款（续）

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	3,090,313.00	3,146,304.00
一到二年	2,680,200.00	1,147,500.00
二到三年	-	-
三到四年	-	303,020.47
四到五年	303,020.47	-
五年以上	7,335,447.07	7,398,704.16
合计	<u>13,408,980.54</u>	<u>11,995,528.63</u>

(b) 于2025年6月30日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款（无合同资产）汇总分析如下：

	金额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>10,136,349.69</u>	<u>(4,466,395.24)</u>	<u>75.59%</u>

(c) 坏账准备

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

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年6月30日		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	56.97%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>5,770,513.00</u>	43.03%	<u>(75,706.95)</u>	1.31%	<u>5,694,806.05</u>
合计	<u>13,408,980.54</u>		<u>(7,714,174.49)</u>		<u>5,694,806.05</u>

	2024年12月31日		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	63.68%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>4,357,061.09</u>	36.32%	<u>(100,163.54)</u>	2.30%	<u>4,256,897.55</u>
合计	<u>11,995,528.63</u>		<u>(7,738,631.08)</u>		<u>4,256,897.55</u>

十五、公司财务报表项目附注（续）

(1) 应收账款（续）

(c) 坏账准备（续）

于2025年6月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

于2024年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一出租业务：

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	3,090,313.00	0.25%	(7,616.05)	3,146,304.00	0.25%	(7,754.03)
一到二年	2,680,200.00	2.54%	(68,090.90)	1,147,500.00	2.54%	(29,152.42)
三年以上	-	-	-	63,257.09	100.00%	(63,257.09)
合计	<u>5,770,513.00</u>		<u>(75,706.95)</u>	<u>4,357,061.09</u>		<u>(100,163.54)</u>

十五、公司财务报表项目附注（续）

(1) 应收账款（续）

(c) 坏账准备（续）

2025年1-6月，本集团计提的坏账准备金额为38,938.49元（2024年1-6月：30,673.26元）；本期转回的坏账准备金额63,395.08元（2024年1-6月：9,743.95元）。本期无实际核销的应收账款。

于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团无应收账款质押。

(2) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收子公司款项	687,285,933.37	683,258,884.06
应收押金和保证金	3,294,778.62	3,294,778.62
应收往来款	2,507,300.64	2,322,261.40
	<u>693,088,012.63</u>	<u>688,875,924.08</u>
减：坏账准备	(4,042,355.22)	(3,829,636.71)
合计	<u>689,045,657.41</u>	<u>685,046,287.37</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	10,488,754.99	12,521,172.18
一到二年	13,469,762.50	203,393,128.65
二到三年	200,220,096.66	8,163,812.78
三年以上	468,909,398.48	464,797,810.47
合计	<u>693,088,012.63</u>	<u>688,875,924.08</u>

十五、公司财务报表附注（续）

(2) 其他应收款（续）

(b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年6月30日				2024年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	<u>693,088,012.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,042,355.22</u>	<u>0.58%</u>	<u>688,875,924.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,829,636.71</u>	<u>0.56%</u>
	第一阶段			第三阶段		合计		
	未来12个月内预期信用损失 (组合)			整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		坏账准备		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备	
2024年12月31日	685,054,575.32		8,287.95	3,821,348.76		3,821,348.76	3,829,636.71	
本期净变动	3,998,531.37		(838.67)	213,557.18		213,557.18	212,718.51	
2025年6月30日	<u>689,053,106.69</u>		<u>7,449.28</u>	<u>4,034,905.94</u>		<u>4,034,905.94</u>	<u>4,042,355.22</u>	

十五、公司财务报表附注（续）

(2) 其他应收款（续）

(b) 损失准备及其账面余额变动表（续）

于2025年6月30日及2024年12月31日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

于2025年6月30日及2024年12月31日本公司不存在单项计提坏账准备的其他应收款。

于2025年6月30日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收子公司款项	687,285,933.37	-	-	
应收往来款	0.70	-	-	
应收押金和保证金	1,767,172.62	0.42%	(7,449.28)	
合计	<u>689,053,106.69</u>		<u>(7,449.28)</u>	预期损失风险较低
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	(1,527,606.00)	
应收往来款	2,507,299.94	100.00%	(2,507,299.94)	
合计	<u>4,034,905.94</u>		<u>(4,034,905.94)</u>	债务人财务困难等

(i) 于2024年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收子公司款项	683,258,884.06	-	-	
应收往来款	28,518.64	2.94%	(838.67)	
应收押金和保证金	1,767,172.62	0.42%	(7,449.28)	
合计	<u>685,054,575.32</u>		<u>(8,287.95)</u>	预期损失风险较低
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	(1,527,606.00)	
应收往来款	2,293,742.76	100.00%	(2,293,742.76)	
合计	<u>3,821,348.76</u>		<u>(3,821,348.76)</u>	债务人财务困难等

十五、公司财务报表附注（续）

(2) 其他应收款（续）

(c) 2025 年 1-6 月，本公司计提的坏账准备金额为 213,525.89 元；收回或转回的坏账准备金额为 807.38 元（2024 年 1-6 月：转回 203,231.15 元）。

(d) 于2025年6月30日，按欠款方归集的余额前五名其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
长沙公司	应收子公司款项	273,540,730.10	三年以上 一年以内及 一年以上	39.47%	-
福湘公司	应收子公司款项	208,102,913.33	(i) 一年以内及 一年以上	30.02%	-
郑州公司	应收子公司款项	205,642,289.94	(i)	29.67%	-
深圳市建设局	应收押金和保证 金	1,299,606.00	五年以上	0.19%	(1,299,606.00)
沙河集团	应收押金和保证 金	880,839.62	五年以上	0.13%	-
合计		<u>689,466,378.99</u>		<u>99.48%</u>	<u>(1,299,606.00)</u>

(i) 本公司与福湘公司、郑州公司款项账龄分布于一年以内、一到二年、二到三年及三年以上。

(3) 长期股权投资

	2025年6月30日	2024年12月31日
子公司(a)	255,800,000.00	255,800,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	<u>255,800,000.00</u>	<u>255,800,000.00</u>

(a) 子公司

	2025年6月30日	2024年12月31日
长沙公司	136,700,000.00	136,700,000.00
新乡公司	89,100,000.00	89,100,000.00
深业置地物业	20,000,000.00	20,000,000.00
郑州公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	<u>255,800,000.00</u>	<u>255,800,000.00</u>

十五、公司财务报表附注（续）

(4) 营业收入和营业成本

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务收入	<u>1,553,445.72</u>	<u>32,358,895.04</u>

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务成本	<u>2,135,947.32</u>	<u>4,986,059.11</u>

(a) 本公司营业收入及营业成本分解列示如下：

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务收入		
其中：在某一时刻确认		
— 房地产销售	-	29,225,088.07
— 物业租赁	<u>1,553,445.72</u>	<u>3,133,806.97</u>
合计	<u>1,553,445.72</u>	<u>32,358,895.04</u>

	2025年半年度	2024年半年度
主营业务成本		
其中：在某一时刻确认		
— 房地产销售	-	2,618,809.74
— 物业租赁	<u>2,135,947.32</u>	<u>2,367,249.37</u>
合计	<u>2,135,947.32</u>	<u>4,986,059.11</u>

(5) 投资收益

	2025年半年度	2024年半年度
子公司资金拆借利息收入	<u>4,027,049.31</u>	<u>5,914,740.07</u>
合计	<u>4,027,049.31</u>	<u>5,914,740.07</u>

财务报表补充资料
2025 年半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 2025年半年度非经常性损益明细表

	2025年半年度
非流动资产处置损失	(33,897.89)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,875.48
	<u>(23,022.41)</u>
所得税影响额	5,755.60
少数股东权益影响额（税后）	7,627.03
合计	<u>(9,639.78)</u>

(1) 2025年半年度非经常性损益明细表编制基础

中国证券监督管理委员会于2023年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（以下简称“2023版1号解释性公告”），该规定自公布之日起施行。本集团按照2023版1号解释性公告的规定编制2025年半年度非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定, 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二、 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	-1.17%	-0.08	-0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.17%	-0.08	-0.08