

深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券半年度报告 (2025 年)

2025 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见。

监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2025 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	16
一、公司债券基本信息	16
二、公司债券募集资金情况	18
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	21
四、增信措施情况	22
第三节 重大事项	23
一、审计情况	23
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	23
三、合并报表范围变化情况	24
四、资产情况	24
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	26
六、负债情况	26
七、重要子公司或参股公司情况	29
八、报告期内亏损情况	30
九、对外担保情况	30

十、重大未决诉讼情况	31
十一、信息披露事务管理制度变更情况	31
第四节 向普通投资者披露的信息	32
第五节 财务报告	33
一、财务报表	33
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	55
第七节 备查文件	56
附件一、其他附件	58

释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司/发行人/龙华建设	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
控股股东/实际控制人	指	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国/我国	指	中华人民共和国，就本报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
RMB	指	人民币
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2025 年 1-6 月
报告期末	指	2025 年 6 月末

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司
中文简称	龙华建设
外文名称（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO., LTD
外文名称缩写（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT
法定代表人	方东明
注册资本（万元）	650,000
实缴资本（万元）	657,091
注册地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
办公地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
公司网址（如有）	www.lhconst.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	王磊
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事、财务总监
联系地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
电话	0755-29800330
传真	无
电子信箱	hezhaozhao@lhconst.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

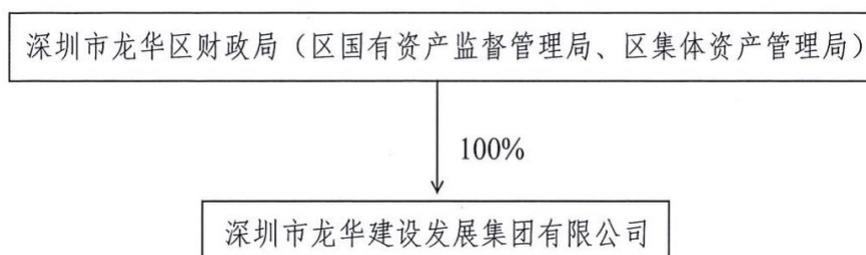
名称	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事（如有）、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
方东明	董事长	董事
刘晓迎	董事、总经理	董事、高级管理人员
王磊	董事、财务总监	董事、高级管理人员
张聪杰	董事	董事
危奕	董事	董事
杨帆	董事	董事
罗俊彬	监事会主席、纪委书记	监事、高级管理人员
潘昉	监事	监事
庞越凡	监事	监事
马松	职工监事	监事
纪龙	职工监事	监事
田秋燕	职工董事、党委专职副书记	高级管理人员、董事
时光	副总经理	高级管理人员
易洪	副总经理	高级管理人员
吴义思	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事（如有）、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
陈玉霞	董事	董事	离任	2025年07月22日	否	
田秋燕	董事	董事	就任	2025年07月22日	否	

报告期内董事、监事（如有）、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事（如有）、高级管理人员总人数的 9.09%。

五、公司独立性情况

1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立运营的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

2、人员独立

公司建立了完善的人力资源管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和制度产生。

3、机构独立

公司按照《公司法》等法律法规的要求，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已经建立起了适合自身特点的组织结构。组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。公司根据公司章程的要求和内部各项管理制度及经营需要独立做出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

6、信息披露安排

公司将安排专门人员负责信息披露事务，公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照公司债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7、关联交易

公司根据《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的规定，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限进行了规定，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则；三是对于必须发生的重大关联交易，应按照外部监管机构要求切实履行审批及信息披露的有关规定。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围

公司的经营范围：城市单元（产业园区）开发；城市重大基础设施建设；土地整备；城市更新改造；房地产开发；保障房建设；相关商业开发等业务；信息管道、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理；实业投资；受托资产管理；招商引资；会议及展览服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；养生保健服务（非医疗）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；城市防疫、城市安全、城市应急等公共服务业务；区政府授权开展的其他业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）环卫绿化、保安服务等服务；物业管理；养老服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、主营业务情况

公司定位为城市建设运营商，以“保障民生、服务社会”为目标，业务范围涵盖保障房建设、土地整备与城市更新、农贸市场运营、环卫绿化、保安服务、商业与政府物业运营、金融投资等多个城市发展和民生保障领域。

（1）所在行业情况

1) 安保服务行业情况

随着经济的发展，国民安全意识的提高，我国保安服务行业的需求不断增大。中国保安行业的传统业务范围主要有门卫、守护、巡逻、营业性文体活动的安全服务、武装押运、道路交通协管、特殊性安全服务、保安器材营销、保安咨询、承接安防工程和建立安防系统、社会性保安服务等。

保安服务作为现代服务业的重要组成部分，在现代市场经济中占据重要位置。目前，全球保安服务市场规模稳步扩张，近年来，我国安保服务公司和安保服务从业人员数量均逐年上升，我国保安服务行业企业数量呈波动递增趋势。

伴随我国安保服务公司数量及从业人员数量的持续增长，我国安保服务市场规模也随之不断扩大。政府出台了一系列政策措施，鼓励和支持保安服务行业的发展。国务院发布的《关于促进保安服务业高质量发展的指导意见》明确提出，到 2025 年，保安服务业总产值将达到 2000 亿元人民币，年均增长率达到 10% 以上。这些政策措施为保安服务行业的健康发展提供了有力保障。

推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力，更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

2) 环卫绿化行业情况

根据原建设部《城市环境卫生质量标准》的定义，环卫服务是城市公用事业的一部分，包括环卫运营、环卫设备和环卫工程等子行业。环卫行业处于垃圾焚烧发电、垃圾制油/沼气、废金属/废纸/废塑料资源化利用、电子废弃物拆解利用等行业的上游，是固废处理行业的关键入口。

长期以来，环境卫生管理的供给责任一直由政府承担，传统环卫作为一项公共事业，由政府“一揽子”包办，最初与外部市场主体的合作仅限于设备采购和施工采购，运营管理责任由政府企事业单位承担。近年来，随着市场经济体制改革的深入，政府意识到仅靠财政投资和管理进行城乡市容环境卫生的治理工作存在很大局限性，因此政府开始采取“国退民进”的方式，由原来对环境卫生管理服务的大包大揽逐步转变为由政府购买服务并强化监督职责，通过引入各种市场主体参与环境卫生管理工作，提高环卫作业的工作效率。特别是 2013 年《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发[2013]96 号）发布，明确要求在公共服务领域更多利用社会力量，加大政府购买服务力度，自此各地环卫市场化力度明显增强。我国的环卫市场化改革历程正在经历“从南到北、从沿海到内地”的发展过程，而我国的环卫服务体制也正在经历从“政府专营”到“市场化”，再到“公私合营（PPP）”的变迁过程。

近年来，为了更好的提升城市形象、规范城市环卫工作，各地的环卫市场出现了去碎片化趋势，行业项目成大型化发展趋势，行业准入门槛有所提升，龙头企业的品牌力、口碑力有所显现。国家政策的陆续出台加之生活垃圾逐年增加的现状，都催化了环境卫生管理行业的发展，使得环卫作业、垃圾处理

市场规模进一步扩大。依托新能源汽车行业的快速发展，传统环卫模式正在被颠覆，环卫车领域迎来了“电动化”、“智能化”的创新革命，新能源环卫车的使用趋势明显。

①环卫装备

我国城乡的经济发展水平极其不平衡，环卫装备发展水平也参差不齐。经济发展水平较高的城市环卫装备水平较高，而经济发展水平较低的城市环卫装备水平也较低。随着人民生活和社会管理水平的提高，我国对环卫服务提出更高的要求，智慧环卫装备逐渐成为社会的刚需。目前，我国环卫装备主要包括垃圾收转运设备、环卫清洁装备、分体站装备及新能源环卫装备等，以及 5G 环卫机器人、无人驾驶环卫车、智能小型环卫机器人等新型智能环卫设备。

②环境监测

经过 40 年的发展建设，我国环境监测工作实现了“从手工到自动、从粗放到精准、从分散封闭到集成联动、从现状监测到预测预警”的全面转变，为生态文明建设和环境保护工作提供了有力支撑。随着国家对污染物排放标准和环境质量要求的提升、环保执法监管的加强，海陆空一体化监测网的建设、第三方运营的引入和“互联网+环境”业务的开展，环境监测行业具有广阔的市场需求空间。

③固废处理

城市生活垃圾处理问题是一个国家在城市化进程中通常会遇到的问题，上世纪 70 年代以前，美国、日本、英国、法国等国家的生活垃圾处理方法以填埋法为主。此后，随着经济的发展和技术的不断改进更新，尤其是对垃圾焚烧过程中二噁英排放量的有效控制，越来越多的国家采用焚烧法处理城市垃圾。2024 年我国城镇生活垃圾无害化处理率达到 99%。

3) 物业租赁行业情况

物业租赁的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于物业租赁的需求。秉承中国“十三五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召物业租赁运营因其产业相关度高、带动性强等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，物业租赁的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于物业租赁的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为物业租赁行业的发展起到保驾护航的作用。

近年来国内经济逐步恢复，同时随着中国经济结构调整的进一步推进，第三产业逐渐成为经济增长的主引擎，带动中资企业快速发展，长期来看商业物业需求将保持增长趋势。

4) 保障性住房行业情况

我国的保障性住房建设始于 20 世纪 80 年代，随着国家政策的推动，保障性住房建设逐渐成为我国住房事业中重要的组成部分。为满足低收入家庭的住房需求、调整住房供应结构、稳定住房价格，我国政府不断加大对保障性住房的投资建设力度，出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年 8 月，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，强调把解决低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，并进一步明确了住房保障范围、保障标准。2010 年 6 月，住房和城乡建设部等七部门联合出台《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》为加快解决低收入和中等偏下收入人群、新就业职工和外来务工人员住房问题提供了政策支持。2013 年 6 月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署棚户区改造，促进经济发展和民生改善，并指出：棚户区改造可持续形成新的经济增长点、扩大内需，一举多得。“十四五”时期，我国以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房供给，努力实现全体人民住有所居。目前，各地正积极筹建各类保障性住房，并加强规划、运营、管理，确保工程质量，促进住房保障工作高质量发展。

(2) 公司所处行业地位

发行人是龙华区出资设立的国有独资企业，也是龙华区城市基础设施及配套建设、保障房建设开发的重要实施运营主体。公司以保障民生、服务社会为目标，以“创造城市美好生活，助力城市更好发展”为使命。随着龙华区经济社会的快速发展、城镇化进程的加速推进，发行人的行业主导地位将得到充分发挥，有助于发行人公司业务规模快速增长。

（3）公司面临的主要竞争状况

1) 安保服务

深圳安保行业市场集中度极度分散，中小型企业居多。深圳本地的安保企业如深圳市保安服务公司等，在市场中占据一定份额。此外，一些全国性的大型安保企业如中安保、华威保安等也在深圳市场积极布局，进一步加剧了市场竞争。随着国内市场的开放，外资安保企业也开始进入深圳市场，凭借其先进的管理经验和技術优势，对本地企业形成了一定的竞争压力。政府对安保行业的支持力度不断加大，同时也在加强行业监管，推动行业规范化发展。这为合规经营的企业提供了更多的发展机遇，同时也淘汰了一些不规范的小企业，优化了市场竞争环境。

2) 城市管家

深圳环卫绿化市场竞争激烈，但市场集中度较低，众多企业参与竞争。深圳市龙华环境有限公司在龙华区环卫绿化市场占据重要地位，曾多次中标区内重要环卫绿化项目，但面临着来自大型环保企业集团和专业化企业的竞争压力。发行人在环境卫生方面目前面临的主要竞争对手是深圳玉意、深圳星玉、深圳玉禾田、深圳洁亚等，竞争对手多且资质参差不齐。

3) 物业租赁

作为区属国企，龙华建设在资源整合和项目获取方面具有优势，能够优先承接政府委托的物业租赁项目。龙华区的租金水平相对稳定，但政府配租项目的低租金对市场化租赁需求形成了一定的分流。尽管政策支持和市场需求为业务发展提供了动力，但租金水平、服务质量、物业品质等因素仍是竞争的关键影响因素。

（4）主营业务情况

公司定位为城市建设运营商，以“保障民生、服务社会”为目标，业务范围涵盖农贸市场、环卫绿化、保安服务、金融投资、水务服务、信息管道、人才安居房和保障房等多个城市发展和民生保障领域。

公司安保服务主要由子公司深圳市龙华保安服务有限公司负责，业务范围以深圳龙华区为主，辐射深圳宝安、深圳龙岗、深圳南山、东莞等地，主要提供安保、安防技术、劳务派遣、门卫、守护、内部巡逻等专业服务。公司以“科技强企、物业兴企”为目标，设立了深圳市龙华保安服务科技有限公司，深圳市龙强物业管理有限公司，使公司保安服务能力更加多元化。在科技方面，公司以打造“信息保安、科技保安”为目标，采用先进的管理模式，运用现代化管理设施，为客户提供精细化、标准化、人性化的保安服务，如远程视频监控、停车场智能化管理、无人机航拍巡逻等；在物业方面，公司以“规范管理，确保安全”为己任，满足客户多元化服务需求，如厨工、小区及酒店物业管理等。公司主要客户为各级政府部门及其私人企业单位。安保业务主要采用公开招标模式取得。截至 2025 年 6 月末，护卫点总数 289 个，其中，行政事业单位 71 个，工厂企业 100 个，娱乐场所 25 个，校园 35 个，医院 3 个，物业 44 个，市场护卫点 2 个，交通协管护卫点 9 个。

公司城市管家服务板块前身为清扫清运服务，后根据公司战略发展需求，更名为城市管家服务。该板块主要由子公司深圳市龙华环境有限公司负责，城市管家服务项目具体分为垃圾清运和清扫保洁、市政公厕管养、绿化管养、绿道管养、非市政道路路灯管养、市容巡查服务、节日灯笼国旗等装饰物悬挂、“四害”消杀等项目。公司主要客户为各级政府部门及事业单位、商业客户等。政府部门及事业单位主要为城市管理与综合执法局、街道办事处等，商业客户则为委托区域内的物业小区和工业区。发行人通过公开招标模式取得相关业务。

公司租赁业务经营主体主要为龙华建设本部及深圳市龙华市场运营有限公司，主要经营龙华数字创新中心、青悦汇、电信通信机楼、汇德大厦 24 层及 35 层、汇隆商务大厦 23 层及 24 层、观澜综合市场、

龙华市场、华富市场、观澜市场、福民市场、龙华水果市场等 6 个农贸市场租赁业务。公司主要通过招拍挂或统租的方式取得建设用地或使用权后进行对外租赁。

公司保障性住房业务经营主体为深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司，主要经营龙馨家园保障房项目、华馨雅苑保障房项目，公司通过与深圳市龙华区住房和建设局签订《回购协议》，以政府回购形式参与项目建设。2025 年 1-6 月，公司暂无保障性住房销售业务收入，主要系华馨雅苑保障房项目实物尚未移交给深圳市龙华区住房和建设局。

公司运营服务业务主要由龙华建设本部及深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司负责，主要经营由龙华区政府物业管理服务中心、龙华区应急管理局委托运营的项目，如汇隆商务中心、汇德大厦、红山 6979、安全教育基地、北站壹号等。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率 同比变 动比例 (%)	毛利占比 (%)
安保服务	33,015.76	-2.67%	53.51%	31,857.15	-2.15%	47.51%	3.51%	-12.89%	21.65%
租赁业务	16,502.63	18.8%	26.73%	23,832.93	6.4%	35.54%	-44.42%	-27.47%	-136.97%
城市管家	7,544.38	-12.87%	12.23%	6,180.12	-14.7%	9.22%	18.08%	10.8%	25.49%
主营业务其他业务	1,850.28	-8.14%	3%	1,462.94	-7.18%	2.18%	20.93%	-3.75%	7.24%
运营服务	655.32	-6.95%	1.06%	696.02	-0.47%	1.04%	-6.21%	973.09 %	-0.76%
工程服务	690.98	-39.8%	1.12%	589.51	-	0.88%	14.68%	10.09%	1.9%
酒店业务	1,404.78	100%	2.28%	2,409	100%	3.59%	-71.49%	100%	-18.76%
水制品销售业务	40.37	100%	0.07%	29.15	100%	0.04%	27.79%	100%	0.21%
其他业务	0	0%	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%
合计	61,704.5	2.26%	100%	67,056.82	2.42%	100%	-8.67%	2%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

2025 年 1-6 月，公司工程服务业务收入 690.98 万元，较去年同期下降 39.80%，主要系本年深圳市龙保科技服务有限公司工程服务业务较去年同期减少所致。

2025 年 1-6 月，公司酒店业务收入 1,404.78 万元，较去年同期增长 100%，主要系本年新增美憬阁酒店业务所致。

2025 年 1-6 月，公司工程服务成本 589.51 万元，较去年同期下降 40.73%，主要系本年工程服务业务收入减少，成本同比下降所致。

2025 年 1-6 月，公司酒店业务成本 2,409 万元，较去年同期增长 100%，主要系本年新增美憬阁酒店业务所致。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 09 月 26 日
起息日	2022 年 09 月 28 日
最近回售日	2025 年 09 月 28 日
到期日	2027 年 09 月 28 日
债券余额 (亿元)	12
票面利率 (%)	2.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 08 月 22 日
起息日	2023 年 08 月 25 日
最近回售日	2026 年 08 月 25 日
到期日	2028 年 08 月 25 日
债券余额(亿元)	8
票面利率(%)	2.84
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 龙建 01
债券代码	148079.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	12
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不超过 10 亿元用于股权投资，不低于 2 亿元用于偿还公司及下属子公司有息负债，剩余资金用于补充发行人及子公司流动资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿	12

元)	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	2.5
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	4.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	拟投资项目为深圳担保集团有限公司（以下简称“深担集团”），主要用于对深担集团的增资。深担集团主营业务板块分为担保业务、委托贷款业务、小额贷款业务及其他业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。

	客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业。 报告期内，深担集团经营状况良好。
项目运营效益/项目支持效果	增资后，深担集团业务承接能力增强，项目运营效益良好。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	无

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 6 亿元用于股权投资，剩余资金用于偿还公司及下属子公司有息负债。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0.5
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	7.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	拟投资项目为深圳担保集团有限公司（以下简称“深担集团”），主要用于对深担集团的增资。深担集团主营业务板块分为担保业务、委托贷款业务、小额贷款业务及其他业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业。报告期内，深担集团经营状况良好。
项目运营效益/项目支持效果	增资后，深担集团业务承接能力增强，项目运营效益良好。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	无

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

四、增信措施情况

适用 不适用

第三节 重大事项

一、审计情况

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计估计变更事项，具体情况如下：

1. 重要会计政策变更

本公司本期不存在重要的会计政策变更。

2. 本期重要会计估计变更

(1) 关于应收票据、应收账款和合同资产预期信用损失的会计估计变更

2025年1月1日起，龙华建设公司根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，结合公司自身的业务特点、发展规模和管理需要等，依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产信用损失准备方法的会计估计变更，具体如下所示：

变更前：

A、应收票据

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
银行承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。
商业承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。

B、应收账款

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
账龄组合	以账龄作为信用风险特征组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	合并范围内的关联方往来组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。由于风险较低，因此不计提坏账。

变更后：

组合类型	坏账准备计提方法
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1% 计提减值准备
正常信用风险组合（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 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。

(2) 关于调整房屋及建筑物折旧年限及残值率的会计估计变更

近年随着公司业务发展，房屋及建筑物逐步增多，类别日趋复杂，原有折旧年限和残值率已不能准确反映固定资产的实际使用状况。同时，随着房屋建造技术的进步及建筑材料的更新迭代，公司新增房屋建筑物较原有的房屋建筑物采用了较高的建筑设计、更高规格的建筑材料和施工标准，预计使用寿命

相对延长。按照之前的房屋及建筑物折旧年限和残值率，该资产的账面价值不能真实反映其未来的实际使用状况，故从 2025 年 1 月 1 日起，龙华建设公司根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》，对房屋及建筑物的折旧年限和残值率进行会计估计变更，具体如下所示：

变更前：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	30	3.00

变更后：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	40-50	10.00

本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，对公司以往各期财务状况和经营成果不产生影响。

本次会计估计变更后，预计会减少公司应收账款信用减值金额以及房屋建筑物计提折旧金额等，但最终影响金额以经会计师事务所审计的数据为准。

除上述变更以外，报告期内本公司不存在其他重大的会计估计变更。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	主要为华馨雅苑、观湖北土地整备、福城南土地整备项目、建泰城	948,374.09	38.23%	926,666.34	2.34%	-

	市更新项目、国际医疗器械城项目的开发成本。					
长期股权投资	主要为对深圳担保集团有限公司、深圳市龙华安居有限公司、深圳市红土孔雀创业投资有限公司以及深圳市龙华深能环保有限公司股权投资。	718,344.82	28.96%	707,097.03	1.59%	-

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	82,173.15	18.04		0.02%
投资性房地产	187,538.49	28,151.21		15.01%
固定资产	116,869.4	13,984.5		11.97%

合计	386,581.04	42,153.75	——	——
----	------------	-----------	----	----

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 1,853.78 万元；报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，收回 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 1,853.78 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0.15%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款和资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 621,841.56 万元和 735,979.28 万元，报告期内有息债务余额同比变动 18.35%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		8,998.25	23,921.58	398,759.45	431,679.28	58.65%
公司信用类 债券		120,000		80,000	200,000	27.17%
非银行金融 机构贷款				35,100	35,100	4.77%
其他有息债				69,200	69,200	9.4%

务						
合计		128,998.25	23,921.58	583,059.45	735,979.28	100%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 120,000 万元公司信用类债券在 2025 年 9 月至 2025 年 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 740,957.84 万元 和 889,340.72 万元，报告期内有息债务余额同比变动 20.03%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		12,162.65	25,503.78	547,374.29	585,040.72	65.78%
公司信用类 债券		120,000		80,000	200,000	22.49%
非银行金融 机构贷款				35,100	35,100	3.95%
其他有息债 务				69,200	69,200	7.78%
合计		132,162.65	25,503.78	731,674.29	889,340.72	100%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 120,000 万元公司信用类债券在 2025 年 9 月至 2025 年 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 9 月至 2025 年 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30% 的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
应付债券	80,018.23	6.37%	199,876.94	-59.97%	主要系预计对 2022 年发行的应付债券赎回，将其余额按照流动性划分重分类到一年内到期的非流动负债。
一年内到期的非流动负债	177,459.37	14.12%	56,611.05	213.47%	主要系预计对 2022 年发行的应付债券赎回，将其余额按照流动性划分重分类到一年内到期的非流动负债。
应交税费	814.53	0.06%	336.08	142.36%	主要系本年上半年按月计提房产税，实际房产税按年度缴纳所致。
合同负债	22,985.75	1.83%	1,282.57	1,692.16%	主要系本年收到华馨雅苑保障房回购款
预收款项	665.86	0.05%	365.17	82.34%	主要系本年酒店项目增加的预收款项
应付账款	45,034.16	3.58%	71,669.37	-37.16%	主要系本年支付工程款所致

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳担保集团有限公司	
发行人持股比例 (%)	23.8%	
主营业务运营情况	主营业务为担保业务及委托贷款业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。公司客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业，受益于深圳市经济发展情况良好，担保业务承接能力较强。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	71,793.98	90,134.25
主营业务利润	50,325.05	59,464.7
净资产	2,256,991	2,222,090.34
总资产	3,675,779.56	3,662,030.76

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市龙华安居有限公司	
发行人持股比例 (%)	40%	
主营业务运营情况	人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,291.02	2,210.24
主营业务利润	57.57	386.06

净资产	334,399.53	334,345.3
总资产	765,677.8	787,191.79

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市龙华保安服务有限公司	
发行人持股比例 (%)	90%	
主营业务运营情况	安全技术防范设施的设计、上门安装、上门保养、上门维修、技术咨询；安防工程的施工；保安设备的技术咨询；建筑智能化工程设计与施工；物业管理；自有房屋租赁；安全防范咨询；提供安全技术防范设施的服务；安防设备的安装、保养、维修服务，智能控制设备、电子产品的技术开发，清洁服务（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；宠物服务（不含动物诊疗）；人工智能硬件销售；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；智能无人飞行器销售。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	40,300.1	41,375.16
主营业务利润	-1,753.08	-1,144.53
净资产	11,500.36	13,253.37
总资产	25,239.64	30,538.56

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 10,782.44 万元，占上年末净资产比例为 0.89%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 18,740.15 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 18,949 万元，占报告期末净资产比例为 1.55%。其中，为控股股

东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	821,731,480	774,151,451.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	109,200
应收账款	376,234,361.06	306,400,672.88
应收款项融资	0	0
预付款项	2,399,901.27	3,593,322.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	494,582,913.71	421,978,876.82
其中：应收利息		
应收股利	0	0
买入返售金融资产		
存货	9,483,740,886.74	9,266,663,425.9
合同资产	0	0

持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	219,151,311.88	184,912,447.87
流动资产合计	11,397,840,854.66	10,957,809,397.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	0	0
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	7,183,448,148.29	7,070,970,276.15
其他权益工具投资	0	0
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	1,875,384,913.44	1,032,480,900.9
固定资产	1,168,693,970.04	1,109,045,713.55
在建工程	17,967,095.41	40,917,253.4
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	2,225,109,489	2,382,422,280.62
无形资产	14,482,427.95	13,775,395.03
开发支出	0	0
商誉	2	2
长期待摊费用	143,118,410.13	164,625,812.69
递延所得税资产	639,907,706.06	671,581,750.69
其他非流动资产	137,962,522.81	91,601,050.25

非流动资产合计	13,406,074,685.13	12,577,420,435.28
资产总计	24,803,915,539.79	23,535,229,832.85
流动负债：		
短期借款	95,000,000	0
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	450,341,560.28	716,693,678.65
预收款项	6,658,597.98	3,651,716.44
合同负债	229,857,487.07	12,825,702.42
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	92,889,251.63	96,327,338.66
应交税费	8,145,325.93	3,360,824.93
其他应付款	93,417,476.88	75,047,484.45
其中：应付利息		
应付股利		
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	1,774,593,713.96	566,110,502.31
其他流动负债	71,422.5	6,854,325.89
流动负债合计	2,750,974,836.23	1,480,871,573.75
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,165,742,891.41	5,000,154,830.47
应付债券	800,182,293.11	1,998,769,369.77
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	2,250,960,249.26	2,324,446,573.41
长期应付款	0	0
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	40,977,394.84	40,693,263.92
递延所得税负债	556,252,000.42	595,580,198.34
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	9,814,114,829.04	9,959,644,235.91
负债合计	12,565,089,665.27	11,440,515,809.66
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,570,910,000	6,570,910,000
其他权益工具	351,000,000	195,000,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,027,064,180.82	3,917,335,167.22

减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
专项储备		
盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
一般风险准备		
未分配利润	1,112,295,939.32	1,231,717,838.32
归属于母公司所有者权益合计	12,244,409,766.88	12,098,102,652.28
少数股东权益	-5,583,892.36	-3,388,629.09
所有者权益合计	12,238,825,874.52	12,094,714,023.19
负债和所有者权益总计	24,803,915,539.79	23,535,229,832.85

法定代表人：方东明；主管会计工作负责人：王磊；会计机构负责人：蒋春莲

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	379,751,235.6	406,857,462.01
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产		
应收票据	0	0
应收账款	281,336,886.53	181,087,233.3
应收款项融资	0	
预付款项	48,295.46	1,073,792.73
其他应收款	1,665,067,539.57	973,495,585.6
其中：应收利息		

应收股利	0	0
存货	94,385,294.14	96,796,456.59
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	16,646,371.88	17,301,130.44
流动资产合计	2,437,235,623.18	1,676,611,660.67
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	12,125,086,216.78	11,458,085,344.64
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,660,000,267.1	1,692,754,640.05
固定资产	18,402,208.75	10,003,101.33
在建工程	12,321,990.93	12,321,990.93
生产性生物资产	0	0
油气资产		
使用权资产	2,213,325,297.67	2,373,279,431.43
无形资产	9,434,837.25	8,911,380.93
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	114,145,120.82	132,226,875.77

递延所得税资产	633,175,003.81	666,995,860.25
其他非流动资产	801,794.34	0
非流动资产合计	16,786,692,737.45	16,354,578,625.33
资产总计	19,223,928,360.63	18,031,190,286
流动负债：		
短期借款	95,000,000	0
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	205,868,166.69	223,695,475.2
预收款项	916,927.11	739,370.9
合同负债	0	0
应付职工薪酬	13,834,959.11	13,226,596.03
应交税费	3,868,680.61	812,829.16
其他应付款	452,792,602.4	138,505,543.35
其中：应付利息		
其他应付款		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,721,194,853.23	554,887,608.19
其他流动负债		
流动负债合计	2,493,476,189.15	931,867,422.83
非流动负债：		
长期借款	4,679,594,566.3	3,808,992,007.37

应付债券	800,182,293.11	1,998,769,369.77
其中：优先股	0	
永续债	0	
租赁负债	2,242,652,792.92	2,324,495,035.82
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	553,331,324.41	593,319,857.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,275,760,976.74	8,725,576,270.81
负债合计	10,769,237,165.89	9,657,443,693.64
所有者权益：		
实收资本（或股本）	6,570,910,000	6,570,910,000
其他权益工具	351,000,000	195,000,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	167,280,392.34	167,280,392.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
未分配利润	1,182,361,155.66	1,257,416,553.28
所有者权益合计	8,454,691,194.74	8,373,746,592.36

负债和所有者权益总计	19,223,928,360.63	18,031,190,286
------------	-------------------	----------------

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	617,045,013.2	603,388,839.98
其中：营业收入	617,045,013.2	603,388,839.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	876,854,679.5	834,586,036.09
其中：营业成本	670,568,131.2	654,699,863.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,140,674.63	4,987,004.03
销售费用	17,334,524.9	15,352,094.58
管理费用	43,655,928.37	39,397,421.14
研发费用	712,136.99	711,275.64
财务费用	138,443,283.41	119,438,377.63

其中：利息费用	144,806,121.8	132,759,593.66
利息收入	-6,394,646.67	-13,390,579.63
加：其他收益	58,271,693.73	82,873,822.16
投资收益（损失以“-”号填列）	97,000,872.14	117,913,175
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,823,941.19	-173,627.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-112,361,041.62	-30,583,826.48
加：营业外收入	91,780.11	22,977.5
减：营业外支出	837,764.15	157,411.08

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-113,107,025.66	-30,718,260.06
减：所得税费用	-5,282,602.34	-21,974,714.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-107,824,423.32	-8,743,545.3
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-105,179,160.05	-7,368,233.78
2. 少数股东损益	-2,645,263.27	-1,375,311.52
六、其他综合收益的税后净额	0	0
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	0	0
1. 重新计量设定受益计划变动额	0	0
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3. 其他权益工具投资公允	0	0

价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5. 其他	0	0
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2. 其他债权投资公允价值变动	0	0
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
4. 其他债权投资信用减值准备	0	0
5. 现金流量套期储备	0	0
6. 外币财务报表折算差额	0	0
7. 其他	0	0
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	-107,824,423.32	-8,743,545.3
归属于母公司所有者的综合收益总额	-105,179,160.05	-7,368,233.78
归属于少数股东的综合收益总额	-2,645,263.27	-1,375,311.52
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0

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

法定代表人：方东明；主管会计工作负责人：王磊；会计机构负责人：蒋春莲

（四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	167,075,227.32	129,540,242.8
减：营业成本	231,006,610.07	203,847,734.28
税金及附加	4,315,277.58	4,230,155.24
销售费用	814,706.12	671,652.8
管理费用	21,839,967.34	20,483,349.08
研发费用	0	0
财务费用	126,374,444.58	112,117,328.07
其中：利息费用	141,887,725.29	124,012,756.02
利息收入	-15,524,817.82	-11,906,730.64
加：其他收益	55,844,341.95	80,759,795.89
投资收益（损失以“-”号填列）	97,000,872.14	117,913,175
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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)	-1,717,793.37	0
资产减值损失（损失以“-”号填列)	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列)	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列)	-66,148,357.65	-13,137,005.78
加：营业外收入	3,727.01	0
减：营业外支出	835,705.03	142,119.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-66,980,335.67	-13,279,125.06
减：所得税费用	-6,167,677	-24,721,973.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列)	-60,812,658.67	11,442,848.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（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	-60,812,658.67	11,442,848.51
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	827,868,434.61	610,120,837.87
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	0	93,939.55
收到其他与经营活动有关的现金	200,525,318	42,493,372.83
经营活动现金流入小计	1,028,393,752.61	652,708,150.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,392,565,716.5	2,058,534,760.03
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	512,167,691.7	510,632,062.68
支付的各项税费	10,786,018.09	6,954,517.99
支付其他与经营活动有关的现金	220,823,078.04	51,505,760.78
经营活动现金流出小计	2,136,342,504.33	2,627,627,101.48
经营活动产生的现金流量净额	-1,107,948,751.72	-1,974,918,951.23
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	0	0
取得投资收益收到的现金	0	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,214.16	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	11,214.16	0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	156,463,653.8	167,223,022.59
投资支付的现金	15,477,000	83,191,350
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	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	171,940,653.8	250,414,372.59
投资活动产生的现金流量净额	-171,929,439.64	-250,414,372.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	266,179,013.6	855,754,430.13
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,617,492,623.72	1,089,054,634.94
收到其他与筹资活动有关的现	0	0

金		
筹资活动现金流入小计	1,883,671,637.32	1,944,809,065.07
偿还债务支付的现金	294,004,607.98	117,647,439.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,054,444.03	47,693,288.7
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	168,858,259.57	115,654,212.23
筹资活动现金流出小计	554,917,311.58	280,994,940.09
筹资活动产生的现金流量净额	1,328,754,325.74	1,663,814,124.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	48,876,134.38	-561,519,198.84
加：期初现金及现金等价物余额	772,674,989.06	1,385,900,453.38
六、期末现金及现金等价物余额	821,551,123.44	824,381,254.54

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	76,755,080.75	65,637,093
收到的税费返还	0	0

收到其他与经营活动有关的现金	757,587,988.85	475,417,498.68
经营活动现金流入小计	834,343,069.6	541,054,591.68
购买商品、接受劳务支付的现金	46,328,862.22	34,879,962.39
支付给职工以及为职工支付的现金	27,623,438.98	25,760,145.45
支付的各项税费	141,372.7	74,861
支付其他与经营活动有关的现金	943,463,416.25	516,091,680.43
经营活动现金流出小计	1,017,557,090.15	576,806,649.27
经营活动产生的现金流量净额	-183,214,020.55	-35,752,057.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	0
取得投资收益收到的现金	0	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	0	0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,638,811.66	143,926,635.33
投资支付的现金	735,400,000	159,624,000

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	740,038,811.66	303,550,635.33
投资活动产生的现金流量净额	-740,038,811.66	-303,550,635.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	156,000,000	0
取得借款收到的现金	1,275,041,088.36	736,467,867.44
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	1,431,041,088.36	736,467,867.44
偿还债务支付的现金	289,525,826.06	114,172,049.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,510,396.93	44,117,200.73
支付其他与筹资活动有关的现金	168,858,259.57	115,654,212.23
筹资活动现金流出小计	534,894,482.56	273,943,462.72
筹资活动产生的现金流量净额	896,146,605.8	462,524,404.72
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	-27,106,226.41	123,221,711.8
加：期初现金及现金等价物余额	406,857,462.01	428,869,430.86

六、期末现金及现金等价物余额	379,751,235.6	552,091,142.66
----------------	---------------	----------------

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市龙华建设发展集团有限公司
具体地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券半年度报告(2025年)》盖章页)

深圳市龙华建设发展集团有限公司

2025年08月29日



附件一、其他附件

合并资产负债表

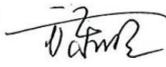
2025 年 6 月 30 日

单位：元

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

资产	年末数	年初数	负债及所有者权益（或股东权益）	年末数	年初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	821,731,480.00	774,151,451.98	短期借款	95,000,000.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	衍生金融负债	0.00	0.00
应收票据	0.00	109,200.00	应付票据	0.00	0.00
应收账款	376,234,361.06	306,400,672.88	应付账款	450,341,560.28	716,693,678.65
应收款项融资	0.00	0.00	预收款项	6,658,597.98	3,651,716.44
预付款项	2,399,901.27	3,593,322.12	合同负债	229,857,487.07	12,825,702.42
其他应收款	494,582,913.71	421,978,876.82	应付职工薪酬	92,889,251.63	96,327,338.66
应收股利	0.00	0.00	其中：应付工资	80,133,607.83	81,876,726.66
存货	9,483,740,886.74	9,266,663,425.90	应付福利费	0.00	0.00
其中：原材料	0.00	0.00	其中：职工奖励及福利基金	0.00	0.00
库存商品(产成品)	549,011,632.17	317,869,080.41	应交税费	8,145,325.93	3,360,824.93
合同资产	0.00	0.00	其他应付款	93,417,476.88	75,047,484.45
持有待售资产	0.00	0.00	应付利息	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	应付股利	0.00	0.00
其他流动资产	219,151,311.88	184,912,447.87	持有待售负债	0.00	0.00
流动资产合计	11,397,840,854.66	10,957,809,397.57	一年内到期的非流动负债	1,774,593,713.96	566,110,502.31
非流动资产：			其他流动负债	71,422.50	6,854,325.89
债权投资	0.00	0.00	流动负债合计	2,750,974,836.23	1,480,871,573.75
可供出售金融资产	0.00	0.00	非流动负债：		
其他债权投资	0.00	0.00	长期借款	6,165,742,891.41	5,000,154,830.47
持有至到期投资	0.00	0.00	应付债券	800,182,293.11	1,998,769,369.77
长期应收款	0.00	0.00	其中：优先股	0.00	0.00
长期股权投资	7,183,448,148.29	7,070,970,276.15	永续债	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	租赁负债	2,250,960,249.26	2,324,446,573.41
其他非流动金融资产	0.00	0.00	专项应付款	0.00	0.00
投资性房地产	1,875,384,913.44	1,032,480,900.90	长期应付职工薪酬	0.00	0.00
固定资产	1,168,693,970.04	1,109,045,713.55	预计负债	0.00	0.00
其中：固定资产原价	1,342,808,176.92	1,272,180,591.48	递延收益	40,977,394.84	40,693,263.92
累计折旧	174,114,206.88	163,134,877.93	递延所得税负债	556,252,000.42	595,580,198.34
固定资产减值准备	0.00	0.00	其他非流动负债	0.00	0.00
在建工程	17,967,095.41	40,917,253.40	其中：特准储备基金	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	非流动负债合计	9,814,114,829.04	9,959,644,235.91
油气资产	0.00	0.00	负债合计	12,565,089,665.27	11,440,515,809.66
使用权资产	2,225,109,489.00	2,382,422,280.62	股东权益：		
无形资产	14,482,427.95	13,775,395.03	实收资本(股本)	6,570,910,000.00	6,570,910,000.00
开发支出	0.00	0.00	减：已归还投资	0.00	0.00
商誉	2.00	2.00	实收资本(或股本)净额	6,570,910,000.00	6,570,910,000.00
长期待摊费用	143,118,410.13	164,625,812.69	资本公积	4,027,064,180.82	3,917,335,167.22
递延所得税资产	639,907,706.06	671,581,750.69	减：库存股	0.00	0.00
其他非流动资产	137,962,522.81	91,601,050.25	其他权益工具	351,000,000.00	195,000,000.00
其中：特准储备物资	0.00	0.00	其他综合收益	0.00	0.00
非流动资产合计	13,406,074,685.13	12,577,420,435.28	盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
			其中：法定公积金	183,139,646.74	183,139,646.74
			任意盈余公积	0.00	0.00
			未分配利润	1,112,295,939.32	1,231,717,838.32
			归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	12,244,409,766.88	12,098,102,652.28
			少数股东权益	-5,583,892.36	-3,388,629.09
			所有者权益(或股东权益)合计	12,238,825,874.52	12,094,714,023.19
资产总计	24,803,915,539.79	23,535,229,832.85	负债和所有者权益(或股东权益)总计	24,803,915,539.79	23,535,229,832.85

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2025年6月

会企02表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

单位：元

项目名称	本年累计数	上年同期累计金额
一、营业收入	617,045,013.20	603,388,839.98
减：营业成本	670,568,131.20	654,699,863.07
营业税金及附加	6,140,674.63	4,987,004.03
销售费用	17,334,524.90	15,352,094.58
管理费用	43,655,928.37	39,397,421.14
研发费用	712,136.99	711,275.64
财务费用	138,443,283.41	119,438,377.63
其中：利息支出	144,806,121.80	132,759,593.66
利息收入	-6,394,646.67	-13,390,579.63
加：其他收益	58,271,693.73	82,873,822.16
投资收益(损失以“-”号填列)	97,000,872.14	117,913,175.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
信用减值损失	7,823,941.19	173,627.53
资产减值损失	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-112,361,041.62	-30,583,826.48
加：营业外收入	91,780.11	22,977.50
其中：政府补助	60,000.00	1,000.00
减：营业外支出	837,764.15	157,411.08
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-113,107,025.66	-30,718,260.06
减：所得税费用	-5,282,602.34	-21,974,714.76
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-107,824,423.32	-8,743,545.30
(一)按经营持续性分类：	0.00	0.00
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
(二)按所有权归属分类：	0.00	0.00
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-105,179,160.05	-7,368,233.78
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-2,645,263.27	-1,375,311.52
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
1、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
(1)重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
(3)其他	0.00	0.00
(4)其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
(5)企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
2、将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
(4)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	0.00	0.00
(5)其他	0.00	0.00
(6)其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
(7)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
(8)其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
(9)外币财务报表折算差额	0.00	0.00
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
六、综合收益总额	-107,824,423.32	-8,743,545.30
归属于母公司股东的综合收益总额	-105,179,160.05	-7,368,233.78
归属于少数股东的综合收益总额	-2,645,263.27	-1,375,311.52
七、每股收益	0.00	0.00
(一)基本每股收益	0.00	0.00
(二)稀释每股收益	0.00	0.00

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

合并现金流量表

2025 年 6 月

单位：元

项目	本年累计数	上年同期累计数	项目名称	本年累计数	上年同期累计数
一、经营活动产生的现金流量			现金流量附表项目		
经营活动现金流入小计	1,028,393,752.61	652,708,150.25	1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	827,868,434.61	610,120,837.87	净利润	-107,824,423.32	-8,743,545.30
收到的税费返还	0.00	93,939.55	加: 计提的资产减值准备	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	200,525,318.00	42,493,372.83	信用资产减值损失	7,823,941.19	173,627.53
经营活动现金流出小计	2,136,342,504.33	2,627,627,101.48	使用资产折旧	157,312,791.62	159,700,937.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,392,565,716.50	2,058,534,760.03	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,661,750.76	27,648,788.45
支付给职工以及为职工支付的现金	512,167,691.70	510,632,062.68	无形资产摊销	822,906.82	2,573,094.08
支付的各项税费	10,786,018.09	6,954,517.99	长期待摊费用摊销	12,551,028.81	9,582,104.66
支付其他与经营活动有关的现金	220,823,078.04	51,505,760.78	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-361,823.57	8,964.40
经营活动产生的现金流量净额	-1,107,948,751.72	-1,974,918,951.23	固定资产报废损失	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流量			公允价值变动损失	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	11,214.16	0.00	财务费用	138,443,283.41	132,759,593.66
收回投资收到的现金	0.00	0.00	投资收益(减:收益)	-97,000,872.14	-117,913,175.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	投资所得资产减少	31,674,044.63	15,203,317.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,214.16	0.00	递延所得税资产增加	-39,328,197.92	-39,925,234.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	存货的减少(减:增加)	-983,454,387.11	-1,905,355,236.25
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	经营性应收项目的减少(减:增加)	-176,676,589.08	-208,505,258.70
投资活动现金流出小计	171,940,653.80	250,414,372.59	经营性应付项目的增加(减:减少)	-84,592,205.82	-42,226,929.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	156,463,653.80	167,223,022.59	其他		
投资支付的现金	15,477,000.00	83,191,350.00	经营活动产生的现金流量净额	-1,107,948,751.72	-1,974,918,951.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	债务转为资本	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-171,929,439.64	-250,414,372.59	一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量			融资租入固定资产	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	1,883,671,637.32	1,944,809,065.07	其他	0.00	0.00
取得借款收到的现金	286,179,013.60	855,754,430.13	3. 现金及现金等价物净增加情况:		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,617,492,623.72	1,089,054,634.94	现金的期末余额	21,506.80	15,504.33
筹资活动现金流入小计	554,917,311.58	280,994,940.09	减: 现金的期初余额	32,752.24	29,075.58
偿还债务支付的现金	294,004,607.98	117,647,469.16	加: 现金等价物的期末余额	821,529,616.64	824,365,750.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,054,444.03	47,693,288.70	减: 现金等价物的期初余额	772,642,236.82	1,385,871,377.80
支付其他与筹资活动有关的现金	168,858,259.57	115,654,212.23	现金及现金等价物净增加额	48,876,134.38	-561,519,198.84
筹资活动产生的现金流量净额	1,328,754,325.74	1,663,814,124.98			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00			
五、现金及现金等价物净增加额	48,876,134.38	-561,519,198.84			
加: 期初现金及现金等价物余额	772,674,989.06	1,385,900,453.38			
六、期末现金及现金等价物余额	821,551,123.44	824,381,254.54			

法定代表人:



主管会计工作负责人:

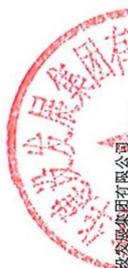


会计机构负责人:



合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司		2025年		2025年		2025年		2025年		2025年		2025年	
项目		股本	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		所有者权益合计		所有者权益合计	
一、上年年末余额		3,917,335.167.22	185,000,000.00	0.00	183,139,646.74	1,231,717,838.32	-3,388,699.09	12,094,714,023.19					
加：会计政策变更		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
前期差错更正		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	450,000.00					
二、本年年初余额		3,917,335.167.22	185,000,000.00	0.00	183,139,646.74	1,231,717,838.32	-2,938,699.09	12,095,164,023.19					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		109,729,013.60	156,000,000.00	0.00	0.00	-119,421,899.00	-2,645,263.27	13,661,851.33					
（一）综合收益总额		0.00	0.00	0.00	0.00	-105,179,160.05	-2,645,263.27	-107,824,423.32					
（二）直接计入所有者权益的金额和冲减		0.00	156,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265,729,013.60					
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
4. 其他		0.00	156,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265,729,013.60					
上述（一）和（二）小计		0.00	156,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265,729,013.60					
（三）所有者投入和减少资本		109,729,013.60	156,000,000.00	0.00	0.00	-105,179,160.05	-2,645,263.27	157,904,590.28					
1. 所有者投入资本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2. 股份支付计入所有者权益的金额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3. 其他		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
（四）利润分配		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,242,738.95					
1. 提取盈余公积		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2. 对所有者（或股东）的分配		0.00	0.00	0.00	0.00	-14,242,738.95	0.00	-14,242,738.95					
3. 其他		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
（五）所有者权益内部结转		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2. 盈余公积转增资本（或股本）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3. 盈余公积弥补亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
4. 其他		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
四、本年年末余额		4,027,064,180.82	351,000,000.00	0.00	183,139,646.74	1,112,295,939.32	-5,583,962.36	12,238,895,874.59					



法定代表人：[Signature] 主管会计工作负责人：[Signature] 会计机构负责人：[Signature]

合并所有者权益变动表

项目	2024年							所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	6,517,510,000.00	2,851,507,027.84	0.00	0.00	0.00	175,895,813.85	1,285,180,238.15	10,833,897,106.58
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	6,517,510,000.00	2,851,507,027.84	0.00	0.00	0.00	175,895,813.85	1,285,180,238.15	10,833,897,106.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	53,400,000.00	1,085,398,139.38	0.00	195,000,000.00	0.00	7,143,832.86	-53,482,398.83	1,260,816,916.61
（一）综合收益综合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,563,018.32	34,563,018.32
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	1,085,398,139.38	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,280,398,139.38
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	1,085,398,139.38	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,280,398,139.38
上述（一）和（二）小计	0.00	1,085,398,139.38	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	34,563,018.32	1,283,319,153.26
（三）所有者投入和减少资本	53,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,400,000.00
1.所有者投入资本	53,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,400,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,143,832.86	-88,025,418.15	-80,881,585.29
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,143,832.86	-7,143,832.86	0.00
2.对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-80,881,585.29	-80,881,585.29
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	6,570,910,000.00	3,936,905,167.22	0.00	195,000,000.00	0.00	183,039,646.71	1,231,717,839.32	12,094,714,823.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Signature]

[Signature]

单位：元

母公司资产负债表
2025 年 6 月 30 日

会企 01 表

单位：元

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

资产	年末数	年初数	负债及所有者权益（或股东权益）	年末数	年初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	379,751,235.60	406,857,462.01	短期借款	55,000,000.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	
衍生金融资产	0.00		衍生金融负债	0.00	
应收票据	0.00	0.00	应付票据	0.00	0.00
应收账款	281,336,586.53	181,087,233.30	应付账款	205,868,166.69	223,655,475.20
应收款项融资	0.00		预收款项	916,927.11	739,370.50
预付款项	48,295.46	1,073,792.73	合同负债	0.00	0.00
其他应收款	1,655,067,539.57	973,495,585.60	应付职工薪酬	13,834,959.11	13,226,696.03
应收股利	0.00	0.00	其中：应付工资	13,508,447.68	10,670,479.51
存货	94,385,294.14	96,706,456.59	应付利息	0.00	0.00
其中：原材料	0.00		其中：职工奖励及福利基金	0.00	0.00
库存商品(产成品)	0.00	0.00	应交税费	3,868,690.61	812,829.16
合同资产	0.00	0.00	其他应付款	397,613,225.22	113,536,914.08
持有待售资产	0.00		应付利息	55,077,821.18	24,404,829.27
一年内到期的非流动资产	0.00		应付股利	101,556.00	163,800.00
其他流动资产	16,646,371.88	17,301,130.44	持有待售负债	0.00	
流动资产合计	2,437,235,623.18	1,676,611,600.67	一年内到期的非流动负债	1,721,194,853.23	554,887,608.19
非流动资产：			其他流动负债	0.00	0.00
债权投资	0.00		流动负债合计	2,493,476,189.15	931,867,422.83
可供出售金融资产	0.00	0.00	非流动负债：		
其他债权投资	0.00		长期借款	4,679,694,566.30	3,808,592,007.37
持有至到期投资	0.00	0.00	应付债券	800,182,293.11	1,998,703,269.77
长期应收款	0.00	0.00	其中：优先股	0.00	
长期股权投资	12,125,089,216.78	11,458,085,344.64	永续债	0.00	
其他权益工具投资	0.00		租赁负债	2,242,652,792.92	2,324,455,035.82
其他非流动金融资产	0.00		专项应付款	0.00	0.00
投资性房地产	1,660,000,267.10	1,692,754,640.05	长期应付职工薪酬	0.00	
固定资产	18,402,208.75	10,003,101.33	预计负债	0.00	0.00
其中：固定资产原价	24,500,913.54	13,768,200.10	递延收益	0.00	0.00
累计折旧	6,098,704.79	3,765,188.77	递延所得税负债	553,331,324.41	593,319,857.85
固定资产减值准备	0.00	0.00	其他非流动负债	0.00	0.00
在建工程	12,321,990.93	12,321,990.93	其中：特准储备基金	0.00	
生产性生物资产	0.00	0.00	非流动负债合计	8,215,760,976.74	8,725,576,270.81
油气资产	0.00		负债合计	10,769,237,165.89	9,657,443,693.64
使用权资产	2,213,325,297.67	2,373,279,431.43	股东权益：		
无形资产	9,434,837.25	8,911,380.93	实收资本(股本)	6,570,910,000.00	6,570,910,000.00
开发支出	0.00	0.00	减：已归还投资	0.00	
商誉	0.00	0.00	实收资本(或股本)净额	6,570,910,000.00	6,570,910,000.00
长期待摊费用	114,145,120.82	132,226,875.77	资本公积	167,280,392.34	167,280,392.34
递延所得税资产	633,175,003.81	626,925,860.25	减：库存股	0.00	0.00
其他非流动资产	801,794.34	0.00	其他权益工具	351,000,000.00	195,000,000.00
其中：特准储备物资	0.00		其他综合收益	0.00	0.00
非流动资产合计	16,786,692,737.45	16,354,578,626.33	盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
			其中：法定公积金	183,139,646.74	183,139,646.74
			任意盈余公积	0.00	0.00
			未分配利润	1,182,361,155.66	1,257,416,553.28
			归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	8,454,691,194.74	8,373,746,592.36
			少数股东权益		
			所有者权益(或股东权益)合计	8,454,691,194.74	8,373,746,592.36
资产总计	19,223,928,360.63	18,031,190,286.00	负债和所有者权益(或股东权益)总计	19,223,928,360.63	18,031,190,286.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2025年6月

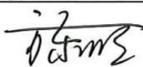
会企02表

编制单位：深圳市龙华建设发展集团有限公司

单位：元

项目名称	本年累计数	上年同期累计金额
一、营业收入	167,075,227.32	129,540,242.80
减：营业成本	231,006,610.07	203,847,734.28
营业税金及附加	4,315,277.58	4,230,155.24
销售费用	814,706.12	671,652.80
管理费用	21,839,967.34	20,483,349.08
研发费用	0.00	0.00
财务费用	126,374,444.58	112,117,328.07
其中：利息支出	141,887,725.29	124,012,756.02
利息收入	-15,524,817.82	-11,906,730.64
其他收益	55,844,341.95	80,759,795.89
投资收益(损失以“-”号填列)	97,000,872.14	117,913,175.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失	1,717,793.37	0.00
资产减值损失	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-66,148,357.65	-13,137,005.78
加：营业外收入	3,727.01	0.00
其中：政府补助	0.00	0.00
减：营业外支出	835,705.03	142,119.28
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-66,980,335.67	-13,279,125.06
减：所得税费用	-6,167,677.00	-24,721,973.57
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-60,812,658.67	11,442,848.51
(一) 按经营持续性分类：	0.00	0.00
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
(二) 按所有权归属分类：	0.00	0.00
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-60,812,658.67	11,442,848.51
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		
1、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		
(4) 其他权益工具投资公允价值变动		
(5) 企业自身信用风险公允价值变动		
2、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) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(4) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(5) 其他		
(6) 其他债权投资公允价值变动		
(7) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(8) 其他债权投资信用减值准备		
(9) 外币财务报表折算差额		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-60,812,658.67	11,442,848.51
归属于母公司股东的综合收益总额	-60,812,658.67	11,442,848.51
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025 年 6 月

单位：元

项目名称	本年累计数	上年同期累计发生	项目名称	本年累计数	上年同期累计发生
一、经营活动产生的现金流量			现金流量附表项目		
经营活动现金流入小计	834,343,069.60	541,054,591.68	1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	76,755,080.75	65,637,093.00	净利润	-60,812,658.67	11,442,848.51
收到的税费返还	0.00	0.00	加：计提的资产减值准备	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	757,587,988.85	475,417,498.68	信用减值损失	1,717,793.37	0.00
经营活动现金流出小计	1,017,557,090.15	576,906,649.27	使用权资产折旧	159,954,133.76	159,700,937.22
购买商品、接受劳务支付的现金	46,328,862.22	34,879,962.39	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,371,797.55	17,035,553.43
支付给职工以及为职工支付的现金	27,623,438.98	25,760,145.45	无形资产摊销	609,024.92	2,430,817.02
支付的各项税费	141,372.70	74,861.00	长期待摊费用摊销	9,075,911.21	5,896,662.49
支付其他与经营活动有关的现金	943,463,416.25	516,091,680.43	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-183,214,020.55	-35,752,057.59	固定资产减值损失	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流量			公允价值变动损失	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	财务费用	126,374,444.58	124,012,756.02
收回投资收到的现金	0.00	0.00	投资收益	-97,000,872.14	-117,913,175.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	递延所得税资产减少	33,820,856.44	15,203,260.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	递延所得税负债增加	-39,988,533.44	-39,925,234.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	存货的减少(减：增加)	2,411,162.45	-1,965,682.55
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	经营性应收项目的减少(减：增加)	-791,166,848.64	-192,296,306.03
投资活动现金流出小计	740,038,811.66	303,550,635.33	经营性应付项目的增加(减：减少)	449,419,768.06	-19,374,515.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,638,811.66	143,926,635.33	其他		
投资支付的现金	735,400,000.00	159,624,000.00	经营活动产生的现金流量净额	-183,214,020.55	-35,752,057.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	债务转为资本	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-740,038,811.66	-303,550,635.33	一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量			融资租入固定资产	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,431,041,088.36	736,467,867.44	其他	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	156,000,000.00	0.00	3.现金及等价物净增加情况：		
取得借款收到的现金	1,275,041,088.36	736,467,867.44	现金的期末余额	18,106.80	12,806.80
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	减：现金的期初余额	4,806.80	1,306.80
筹资活动现金流出小计	534,894,482.56	273,943,462.72	加：现金等价物的期末余额	379,733,128.80	552,078,335.86
偿还债务支付的现金	289,525,826.06	114,172,049.76	减：现金等价物的期初余额	406,852,655.21	428,868,124.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,510,396.93	44,117,200.73	现金及等价物净增加额	-27,106,226.41	123,221,711.80
支付其他与筹资活动有关的现金	168,858,259.57	115,654,212.23			
筹资活动产生的现金流量净额	896,146,605.80	462,524,404.72			
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	-27,106,226.41	123,221,711.80			
加：期初现金及现金等价物余额	406,857,462.01	428,869,430.86			
六、期末现金及现金等价物余额	379,751,235.60	552,091,142.66			

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



母公司所有者权益变动表

项目	2025年							所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	6,570,910.00	167,280,382.34	0.00	155,000,000.00	0.00	183,138,646.74	1,257,416,553.28	8,373,736,529.36
加：会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
二、本年初余额	6,570,910.00	167,280,382.34	0.00	155,000,000.00	0.00	183,138,646.74	1,257,416,553.28	8,373,736,529.36
三、本增减变动金额(减少以“-”号填列)								
(一)综合收益总额	0.00	0.00	0.00	155,000,000.00	0.00	0.00	-75,055,387.62	80,944,612.38
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	155,000,000.00	0.00	0.00	-60,812,558.67	-60,812,558.67
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他				155,000,000.00				155,000,000.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	155,000,000.00	0.00	0.00	-60,812,558.67	95,187,441.33
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者投入资本	0.00							0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3.其他								0.00
(四)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,242,738.95	-14,242,738.95
1.提取盈余公积								0.00
2.对所有者(或股东)的分配							-14,242,738.95	-14,242,738.95
3.其他								0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)								0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3.盈余公积弥补亏损								0.00
4.其他								0.00
四、本年年末余额	6,570,910.00	167,280,382.34	0.00	351,000,000.00	0.00	183,138,646.74	1,186,361,155.66	8,454,651,194.74



法定代表人：  王 斌

主管会计工作负责人：  王 斌

会计机构负责人：  王 斌

母公司合并所有者权益变动表

项目	2024年						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	
一、上年年末余额	6,517,510,000.00	166,760,392.34	0.00	0.00	0.00	175,965,813.85	8,134,552,619.49
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	6,517,510,000.00	166,760,392.34	0.00	0.00	0.00	175,965,813.85	8,134,552,619.49
三、本增减变动金额（减少以“-”号填列）	53,400,000.00	500,000.00	0.00	195,000,000.00	0.00	-9,706,057.13	239,193,942.87
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	195,000,000.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	195,000,000.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	195,000,000.00	0.00	0.00	195,000,000.00
（三）所有者投入和减少资本	53,400,000.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,900,000.00
1.所有者投入资本	53,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,400,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他	0.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-81,144,386.11	-81,144,386.11
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-81,144,386.11	-81,144,386.11
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	6,570,910,000.00	167,260,392.34	0.00	195,000,000.00	0.00	175,965,813.85	8,373,746,362.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

单位：元



深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市龙华建设发展集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司/龙华建设公司”),系经深圳市市场监督管理局批准设立的有限责任公司。公司成立于 2015 年 1 月 5 日, 现由深圳市龙华区财政局(区国有资产监督管理局、区集体资产管理局)持有公司 100.00%的股权。公司统一信用代码为 9144030032637087X6, 注册地址: 深圳市龙华区观湖街道观盛三路十号龙馨家园 A 栋 2201; 公司法定代表人为: 方东明。公司注册资本为 650,000.00 万元, 截至 2025 年 6 月 30 日, 公司实缴出资 657,091.00 万元。公司营业期限: 2015 年 1 月 5 日至 2065 年 1 月 5 日。

本公司经营范围包括城市单元(产业园区)开发;城市重大基础设施建设;土地整备;城市更新改造;房地产开发;保障房建设;相关商业开发等业务;信息管道、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理;实业投资;受托资产管理;招商引资;会议及展览服务;市场营销策划;组织文化艺术交流活动;组织体育表演活动;项目策划与公关服务;非居住房地产租赁;养生保健服务(非医疗);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训), 城市防疫、城市安全、城市应急等公共服务业务;区政府授权开展的其他业务。许可经营项目是: 环卫绿化、保安服务等服务;物业管理;养老服务。本公司最终控制方为深圳市龙华区财政局(区国有资产监督管理局、区集体资产管理局)。

(二) 合并财务报表范围

截至 2025 年 6 月 30 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

公司名称	公司简称	
深圳市龙华保安服务有限公司	龙华保安公司	
深圳市龙强物业管理有限公司	龙强物业公司	
深圳市龙保科技服务有限公司	龙保科技公司	
深圳市龙华环境有限公司	龙华环境公司	
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	高新园区公司	
深圳市龙祺商业运营管理有限公司(原公司名称“深圳市华威新园物业服务服务有限公司”)	龙祺商业公司(原公司简称“华威物业公司”)	
深圳市龙华市场运营有限公司	市场运营公司	
深圳市新龙福投资发展有限公司	新龙福公司	

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

公司名称	公司简称	
深圳市新龙观投资发展有限公司	新龙观公司	
深圳市观禧投资发展有限公司	观禧投资公司	
深圳市和居置业有限公司	和居置业公司	
深圳市龙清工业园投资发展有限公司	龙清工业公司	
东兰鹏华水业有限公司	东兰鹏华公司	
深圳市新龙塘投资发展有限公司	新龙塘公司	
汕头市潮华产业园区运营管理有限公司	潮华产业园区公司	
深圳市龙保职业技能培训学校有限公司	龙保职业培训学校	

二、 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”）编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(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 半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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，按照合并日被合并方资产、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：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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。

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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对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，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。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，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的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的相关政策进行会计处理；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

本公司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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认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。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 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（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。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，采用全年平均汇率折算。

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) 金融工具

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

2、金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）以摊余成本计量的金融资产

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：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应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。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员确定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3、 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
 - ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
 - ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
 - ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。
- 权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

权益工具。

4、 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

5、 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见详见本附注“三、（三十三）公允价值计量”。

6、 金融资产减值

公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：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应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

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

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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。

公司对于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，本公司按照未来 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，公司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，本公司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，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，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。

应收票据、应收账款和合同资产

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

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

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，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类型	坏账准备计提方法
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
正常信用风险组合（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C、其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：非合并内关联方借款、政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
其他组合 3：备用金、保证金、押金	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
其他组合 4：房地产项目预分配款、合作方往来款	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
正常信用风险组合（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

D、债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大会全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

7、 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方。

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

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

8、 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发商品、发出商品、低值易耗品、库存商品、合同履约成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 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“三（十）6、金融资产减值”。

(十三) 持有待售

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。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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，是指对一个企业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

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）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。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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。

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，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进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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。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。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(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。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 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）。

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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。

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。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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

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	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40-50	10.00	2.62
机器设备	10.00	0.00	10.00
运输设备	5.00	0.00	20.00
电子设备	5.00	0.00	20.00
其他设备	5.00	0.00	20.00

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

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。

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。

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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各项分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

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（提示：应明确如何确定，如：按期初期末简单平均，或按每月月末平均）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利率计算确定。

(十九) 生物资产

(1) 生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ② 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③ 该生物资产的成本能够可靠地计量。

(2) 生物资产的分类

公司生物资产包括生产性生物资产。

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入当期损益。

生产性生物资产折旧采用直线法计算，按各类生物资产估计的使用年限扣除残值后，确定折旧率如下：

生产性生物资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
工作犬	5.00		20.00

公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(二十) 使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，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；公司作为承租人发生的初始直接费用；公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

公司采用直线法计提折旧。公司作为承租人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。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

(二十一) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40 年	土地使用权证规定使用年限
办公软件	10 年	合同、行业情况及企业历史经验

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

本公司无开发阶段支出资本化。

(二十二) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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。

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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。本公司长期待摊费用包括装修费、厂房改造费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊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。

(二十四) 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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

(二十五) 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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十六) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十七) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (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。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司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。本公司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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

的账面价值。

(二十八) 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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

- 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。

(二十九) 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。

(三十) 政府补助

1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

实际已收到政府补助时进行会计确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(三十二) 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。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

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，

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

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、（二十二）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。

本公司按照固定的周期性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，并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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（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

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（三十三） 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：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其他综合收益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。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公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入留存收益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本公司本期不存在重要的会计政策变更。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

2、 本期重要会计估计变更

(1) 关于应收票据、应收账款和合同资产预期信用损失的会计估计变更

2025年1月1日起，龙华建设公司根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，结合公司自身的业务特点、发展规模和管理需要等，依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产信用损失准备方法的会计估计变更，具体如下所示：

变更前：

A、应收票据

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
银行承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。
商业承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。

B、应收账款

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
账龄组合	以账龄作为信用风险特征组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	合并范围内的关联方往来组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。由于风险较低，因此不计提坏账。

变更后：

组合类型	坏账准备计提方法
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1%计提减值准备
正常信用风险组合（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 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。

(2) 关于调整房屋及建筑物折旧年限及残值率的会计估计变更

近年随着公司业务发展，房屋及建筑物逐步增多，类别日趋复杂，原有折旧年限和残值率已不能准确反映固定资产的实际使用状况。同时，随着房屋建造技术的进步及建筑材料的更新迭代，公司新增房屋建筑物较原有的房屋建筑物采用了较高的建筑设计、更高规格的建筑材料和施工标准，预计使用寿命相对延长。按照之前的房屋及建筑物折旧年限和残值率，该资产的账面价值不能真实反映其未来的实际使用状况，故从 2025 年 1 月 1 日起，龙华建设公司根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》，对房屋及建筑物的折旧年限和残值率进行会计估计变更，具体如下所示：

变更前：

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	30	3.00

变更后:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	40-50	10.00

本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，对公司以往各期财务状况和经营成果不产生影响。

本次会计估计变更后，预计会减少公司应收账款信用减值金额以及房屋建筑物计提折旧金额等，但最终影响金额以经会计师事务所审计的数据为准。

除上述变更以外，报告期内本公司不存在其他重大的会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	免税、5、6、9、13、11、简易计税
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7、5
教育税附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3、2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20、25

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	税率(%)
深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司	25
深圳市龙祺商业运营管理有限公司(原公司名称“深圳市华威新园物业服务有限公司”)	20
深圳市龙华市场运营有限公司	25
深圳市龙华保安服务有限公司	25
深圳市龙强物业管理有限公司	25
深圳市龙保科技服务有限公司	20
深圳市龙华环境有限公司	25
深圳市新龙观投资发展有限公司	25
深圳市新龙福投资发展有限公司	25
深圳市和居置业有限公司	25
深圳市观禧投资发展有限公司	25
深圳市龙清工业园投资发展有限公司	20
东兰鹏华水业有限公司	20
汕头市潮华产业园区运营管理有限公司	20

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

纳税主体名称	税率(%)
深圳市龙保职业技能培训学校有限公司	20

(二) 税收优惠

(1) 根据《财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》(财税[2011]137号)的规定,自2012年1月1日起,对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。子公司市场运营公司符合该条件,享受相关税收优惠政策。

(2) 根据《财政部、国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税[2012]75号)的规定,自2012年10月1日起,对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。子公司市场运营公司符合该条件,享受相关税收优惠政策。

(3) 根据《财政部、税务总局、退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》(财税[2019]21号)的规定,对于公司招用自主就业退役士兵,在3年内按照实际招用人数予以定额扣减增值税优惠。子公司龙华保安公司符合该条件,享受相关税收优惠政策。

(4) 按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)的有关规定,可以选择简易征收备案差额纳税,以取得的全部价款和价外费用扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额,按照简易计税方法依5%的征收率计算缴纳增值税。子公司龙华保安公司符合该条件,享受相关税收优惠政策。

(5) 在《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第6号)规定:1、对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税,执行期限:2023年1月1日至2024年12月31日。

对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第12号)第三条的规定,对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至2027年12月31日。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

五、 合并财务报表项目注释

(一) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	95,000,000.00	0.00
合计	95,000,000.00	0.00

(二) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款+保证借款	2,560,826,839.85	2,190,901,215.69
信用借款	3,886,580,336.83	3,023,677,163.34
减：一年内到期的长期借款	281,664,285.27	214,423,548.56
合计	6,165,742,891.41	5,000,154,830.47

(三) 应付债券

1、应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公司债券	1,998,947,177.31	1,998,769,369.77
减：一年内到期的应付债券	1,198,764,884.20	
合计	800,182,293.11	1,998,769,369.77

注：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]1603号”文核准，龙华建设公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过20亿元公司债券。本公司于2022年9月26日簿记发行人民币12亿元的公司债券，2023年8月22日发行人民币8亿元的公司债券。

深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债券	100.00	2022/9/28	3+2	1,200,000,000.00	1,198,660,280.44		104,603.76		1,198,764,884.20
公司债券	100.00	2023/8/25	3+2	800,000,000.00	800,109,089.33		73,203.78		800,182,293.11
小计	/	/	/	2,000,000,000.00	1,998,769,369.77		177,807.54		1,998,947,177.31
减：一年内到期的应付债券									1,198,764,884.20
合计	/	/	/	2,000,000,000.00	1,998,769,369.77		177,807.54		800,182,293.11



深圳市龙华建设发展集团有限公司
二〇二五半年度
财务报表附注

(四) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	2,902,322,971.83	3,081,578,493.65
减：未确认融资费用	357,198,178.08	405,444,966.49
一年内到期的租赁负债	294,164,544.49	351,686,953.75
合计	2,250,960,249.26	2,324,446,573.41

(五) 实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)
深圳市龙华区财政局 (区国有资产监督管理局、区集体资产管理局)	6,570,910,000.00			6,570,910,000.00	100.00
合计	6,570,910,000.00			6,570,910,000.00	100.00

(六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	195,000,000.00	156,000,000.00		351,000,000.00
合计	195,000,000.00	156,000,000.00		351,000,000.00

(七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,091,194.65			1,091,194.65
其他资本公积	3,916,243,972.57	109,729,013.60		4,025,972,986.17
合计	3,917,335,167.22	109,729,013.60		4,027,064,180.82

注：子公司深圳市新龙观投资发展有限公司收到深圳市龙华区观湖街道办事处土地拆迁款 75,582,885.60 元；子公司深圳市新龙福投资有限公司收到深圳市龙华区福城街道办事处土地拆迁款 34,146,128.00 元。

深圳市龙华建设发展集团有限公司

(加盖公章)

2025年8月29日