

深圳市龙岗区城市建设投资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。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见。

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募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”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	8
一、公司基本信息	8
二、信息披露事务负责人基本信息	8
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	9
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	10
五、公司独立性情况	10
六、公司合规性情况	11
七、公司业务及经营情况	11
第二节 公司信用类债券基本情况	14
一、公司债券基本信息	14
二、公司债券募集资金情况	19
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	24
四、增信措施情况	24
第三节 重大事项	25

一、审计情况.....	25
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	25
三、合并报表范围变化情况.....	25
四、资产情况.....	25
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	28
八、报告期内亏损情况.....	28
九、对外担保情况.....	28
十、重大未决诉讼情况.....	29
十一、信息披露事务管理制度变更情况	29
第四节 向普通投资者披露的信息	30
第五节 财务报告	31
一、财务报表.....	31
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	52
第七节 备查文件	53
附件一、其他附件.....	55

释义

释义项	指	释义内容
发行人/发行主体/本公司/公司/集团公司/龙岗城投/评级主体	指	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
控股股东/实际控制人/区人民政府	指	深圳市龙岗区人民政府
主承销商/受托管理人/簿记管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
城投置地	指	深圳市龙岗区城投置地开发有限公司
新轨道交通	指	深圳市龙岗区新轨道交通管理有限公司
城投创融	指	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司
城科装备	指	深圳市城科装备技术有限公司
城投新基础	指	深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司
城投高新	指	深圳市龙岗区城投高新技术产业投资开发有限公司
城投绿色低碳新能源	指	深圳市龙岗区城投绿色低碳新能源产业发展有限公司
鑫海湾商贸	指	深圳市鑫海湾商贸有限公司
人才安居	指	深圳市龙岗人才安居有限公司
国际低碳城	指	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
特发万科	指	深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司
保障房公司	指	深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司
本报告、半年度报告	指	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司公司债券半年度报告(2025 年)
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
元	指	如无特别说明,为人民币元

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	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
中文简称	龙岗城投
外文名称（如有）	不适用
外文名称缩写（如有）	不适用
法定代表人	谢云涛
注册资本（万元）	1,131,087.26
实缴资本（万元）	1,131,087.26
注册地址	深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼
办公地址	深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼
公司网址（如有）	http://www.lg.gov.cn/bmzz/ctjt/index.html
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	卢军
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☒ 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	深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼
电话	0755-28996718
传真	0755-28998308
电子信箱	无

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

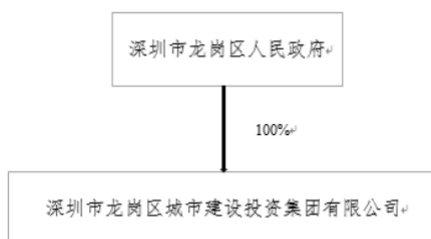
名称	深圳市龙岗区人民政府
主要业务	/
资信情况	资信状况良好
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市龙岗区人民政府
主要业务	/
资信情况	资信状况良好
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	不适用

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
谢云涛	党委书记、董事长	董事
黄栋玮	董事、总经理	董事、高级管理人员
林丽	董事、党委专职副书记	董事
高玲	纪委书记	高级管理人员
吴度红	党委委员、副总经理	高级管理人员
洪育新	党委委员、副总经理	高级管理人员
陈亮	副总经理	高级管理人员
曾伟其	专职外部董事	董事
卢军	董事、财务总监	董事、高级管理人员
彭钢	董事	董事
李俊梅	董事	董事

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
卢军	董事、高级管理人员	董事、财务总监	就任	2025 年 07 月 21 日	否	
杜莉	高级管理人员	财务总监	离任	2025 年 07 月 21 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：1 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 10%。

五、公司独立性情况

本公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及实际控制人拥有充分的独立性。

1、业务独立

发行人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。

2、资产独立

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

3、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、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。

4、财务独立

发行人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。发行人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作出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、机构独立

发行人按照《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。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

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

报告期内，公司主营业务主要由土地整备及园区开发及物业租赁两个板块构成，产业布局清晰。

1、项目建设业务公司是深圳市龙岗区重要的城市建设主体，主要承担龙岗区范围内重大项目的融资、投资、建设职责。公司通过投资开发建设持有商业物业、产业园区、厂房等相关物业资产，所获物业资产主要用于公司核心板块物业出租业务。公司房地产开发工作由公司及其全资子公司置地公司负责，其中公司及置地公司具有房地产开发资质。公司开发的项目主要集中于深圳市龙岗区。其中，产业园区建设项目主要来源于龙岗区区政府对于未来区域发展的规划。公司已完工、在建及拟建项目均采取自主运营的方式，工程建设部分通过招投标方式委托外部第三方开展施工建设，主要由公司子公司深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司进行管理。项目落成后均对外出租，用于企业日常经营办公、员工住宿、仓储及轻研发，主要由公司或其项目公司进行运营。公司与下游客户签订租赁合同后，按月收入租赁费，扣除日常运营成本及相关固定资产折旧后的剩余部分即为公司租赁业务利润。

2、物业租赁业务公司管理的物业主要为公司接收原深圳市龙岗区政府所管辖的投资管理公司和公司成立后筹资建设的物业，以及因合并龙岗城投而纳入合并范围的其下辖物业。报告期内，公司主要出租物业项目包括创投大厦、龙城工业园、智慧家园和坪地物业等，截至报告期末，以上项目仍在招商之中。公司物业资产出租率保持在良好水平。公司主要通过公司本部及合并范围内子公司产发公司等开展物业出租及物业管理业务，租金主要为 10-90 元/平方米/月不等。

（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（%）
主营业务	37,728.88	200.49%	19.96%	21,580.13	360.01%	14.78%	42.8%	-31.56%	37.51%
其他业务	151,309	34,963.38%	80.04%	124,406.23	74,811.92%	85.22%	17.78%	-71.1%	62.49%
合计	189,037.88	1,405.61%	100%	145,986.36	3,011.92%	100%	22.77%	-63.57%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

报告期内，公司主营业务板块为租赁业务。2025 年 1-6 月，公司主营业务收入较 2024 年 1-6 月上升 200.49%，变动程度较大，成本较 2024 年 1-6 月上升 360.01%，主要系平湖智造园项目、平湖智创园项目厂房部分已竣工结算并投入使用，新增租赁收入 25129.35 万元，新增成本 15467.23 万元，新建项目较旧项目建设成本增加导致毛利率下降。

2025 年 1-6 月，公司其他业务板块主要为并购后电力板块带来的电力收入及相关工程建设收入，发生较大变化的原因是该部分业务在 2024 年 1-6 月无发生。

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	23 龙岗 01
债券代码	148516.SZ
债券名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 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 11 月 17 日
起息日	2023 年 11 月 22 日
最近回售日	2023 年 11 月 23 日
到期日	2028 年 11 月 28 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.70
还本付息方式	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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
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	24 龙岗 01
债券代码	524076.SZ
债券名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2024 年 12 月 17 日
起息日	2024 年 12 月 19 日
最近回售日	2027 年 12 月 19 日
到期日	2029 年 12 月 19 日
债券余额（亿元）	8.8
票面利率（%）	1.82
还本付息方式	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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	协商成交、询价成交、竞买成交、点击成交、匹配成交
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	25 龙岗 01
债券代码	524111.SZ
债券名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2025 年 01 月 10 日
起息日	2025 年 01 月 15 日
最近回售日	2028 年 01 月 15 日
到期日	2030 年 01 月 15 日
债券余额（亿元）	2.5

票面利率 (%)	1.7
还本付息方式	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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
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	25 龙岗 02
债券代码	524234.SZ

债券名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
发行日	2025 年 04 月 16 日
起息日	2025 年 04 月 21 日
最近回售日	2028 年 04 月 21 日
到期日	2030 年 04 月 22 日
债券余额（亿元）	13.7
票面利率（%）	1.83
还本付息方式	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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和	否

应对措施	
------	--

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 龙岗 01
债券代码	148516.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部募集资金用于项目建设
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于实体项目建设运营
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	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	☐ 是 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 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规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
项目进展情况	根据《深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）》的约定，23 龙岗 01 募集资金用于深圳建筑产业生态智谷总部基地一期项目、深圳工业软件园项目及平湖智创园项目建设。截至报告期末，募投项目建设、经营情况正常。
项目运营效益/项目支持效果	正常
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）	不适用

币种：人民币

债券简称	24 龙岗 01
债券代码	524076.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8.8
募集资金约定用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后全部用于股权投资
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8.732
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	8.732

截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.0504
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
项目进展情况	根据《深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定，24 龙岗 01 募集资金用于向子公司深圳市华睿欣能投资控股有限公司及深圳市湾东智算科技有限公司增资，截至报告期末，被投资子公司经营情况正常，无重大不利事件发生。
项目运营效益/项目支持效果	根据《深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定，24 龙岗 01 募集资金用于向子公司深圳市华睿欣能投资控股有限公司及深圳市湾东智算科技有限公司增资，截至报告期末，被投资子公司经营情况正常，无重大不利事件发生。

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）	不适用

币种：人民币

债券简称	25 龙岗 01
债券代码	524111.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	2.5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部募集资金用于向子公司增资
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	2.485
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	2.485
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.015
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 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规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	25 龙岗 02
债券代码	524234. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	13.7
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务及补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	13.15
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）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	13
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.55
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	

是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 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规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否

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，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

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
货币资金	银行存款， 其他货币资 金	378,370.4	10.62%	235,518.4	60.65%	借入短期借 款 13 亿元， 并购 DL 资产 包
投资性房地 产	出租物业	1,111,286.3	31.18%	687,049.41	61.75%	平湖智创园 厂房转固， 并购 DL 资产 包

（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	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例（%）
--------	----------	--------	----------	--------------------------------

			(如有)	
货币资金	378,370.4	267.11		0.07%
长期股权投资	264,818.71	3,265.46		5.04%
合计	643,189.11	3,532.57	——	——

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 87,544.62 万元；报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 4,547.74 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 87,544.62 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 5.49%，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 87,544.62 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 156,821.04 万元和 318,591.98 万元，报告期内有息债务余额同比变动 103.16%。

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				18,225	18,225	5.72%
公司信用类 债券				299,647.04	299,647.04	94.05%
非银行金融						

机构贷款						
其他有息债务				719.94	719.94	0.23%
合计				318,591.98	318,591.98	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 300,000 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 0 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 645,519.28 万元 和 1,340,400.08 万元，报告期内有息债务余额同比变动 107.65%。

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				847,288.1	847,288.1	63.21%
公司信用类债券				299,647.04	299,647.04	22.36%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务				193,464.94	193,464.94	14.43%
合计				1,340,400.08	1,340,400.08	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 300,000 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 0 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
应付账款	214,094.5	10.87%	83,164.94	157.43%	并入 DL 资产包
预收款项	276,464.53	14.03%	748.75	36,823.48%	并入 DL 资产包
长期借款	847,288.1	43%	416,225.3	103.56%	平湖智创园、软件园、建筑智谷、算力项目等项目银行贷款
应付债券	299,647.04	15.21%	137,971.04	117.18%	发行公司债券

（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

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20%以上的情况。

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

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 471,522 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 899,890 万元，占报告期末净资产比例为 56.45%。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 52,601.76 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	3,783,703,982.24	2,355,183,957.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,000,000,000	2,000,000,000
衍生金融资产		
应收票据	3,186,000	
应收账款	2,103,505,858.9	153,458,443.5
应收款项融资		
预付款项	151,054,535.41	24,555,820.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,467,058,697.59	1,245,890,265.93
其中：应收利息	11,807,810.75	
应收股利	2,639,674.02	
买入返售金融资产		
存货	1,399,871,396.82	854,632,384.76
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	335,144,116.68	332,133,166.06
其他流动资产	918,533,389.8	711,741,882.43
流动资产合计	12,162,057,977.44	7,677,595,920.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	57,958,621.62	57,958,621.62
长期股权投资	2,648,187,054.76	2,569,444,068.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,112,863,000.98	6,870,494,083.93
固定资产	1,650,611,323.33	62,664,740.8
在建工程	4,240,142,601.82	4,403,244,556.44
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	261,617,195.17	84,190,929.92
无形资产	1,141,206,431.51	1,095,571,304.94
开发支出	9,514,802.14	
商誉	1,672,490,256.57	
长期待摊费用	51,101,350.84	27,944,002.52
递延所得税资产	114,961,926.36	23,198,016.64
其他非流动资产	521,093,649.41	670,219,588.84

非流动资产合计	23,481,748,214.51	15,864,929,914.42
资产总计	35,643,806,191.95	23,542,525,834.74
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,140,944,969.4	831,649,357.97
预收款项	2,764,645,327.94	7,487,474.78
合同负债		
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	25,907,518.74	4,119,036.09
应交税费	56,281,405.5	36,183,652.15
其他应付款	679,163,477.34	363,691,784.86
其中：应付利息	5,291,126.96	
应付股利	7,199,820.53	
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	33,936,589.6	47,515,533.09
其他流动负债		
流动负债合计	5,700,879,288.52	1,290,646,838.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,472,881,043.36	4,162,252,953.39
应付债券	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	287,969,823.53	91,315,260.04
长期应付款	1,934,649,436.5	1,750,649,436.5
长期应付职工薪酬		
预计负债	587,512.98	
递延收益		
递延所得税负债	308,106,649.38	
其他非流动负债	644,709.11	175,323.8
非流动负债合计	14,001,309,568.54	7,384,103,367.41
负债合计	19,702,188,857.06	8,674,750,206.35
所有者权益：		
实收资本（或股本）	11,310,872,608.79	11,310,872,608.79
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,137,853,838.1	2,137,497,759.52

减：库存股		
其他综合收益	864,861.92	
专项储备		
盈余公积	110,838,164.84	107,848,712.73
一般风险准备		
未分配利润	442,866,866.54	395,971,280.8
归属于母公司所有者权益合计	14,003,296,340.19	13,952,190,361.84
少数股东权益	1,938,320,994.7	915,585,266.55
所有者权益合计	15,941,617,334.89	14,867,775,628.39
负债和所有者权益总计	35,643,806,191.95	23,542,525,834.74

法定代表人：谢云涛主管会计工作负责人：卢军会计机构负责人：杨燕宏

(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	1,704,427,509.44	1,750,376,470.61
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	50,761,411.34	47,062,368.68
应收款项融资		
预付款项	285,511.28	265,511.28
其他应收款	1,163,395,926.03	1,541,041,977.51
其中：应收利息	11,807,810.75	

应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	335,144,116.68	332,133,166.06
其他流动资产	24,870.99	
流动资产合计	3,254,039,345.76	3,670,879,494.14
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	57,958,621.62	57,958,621.62
长期股权投资	11,943,389,306.35	8,047,475,831.12
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,119,563,202.72	2,148,045,985.92
固定资产	25,816,052.97	26,357,519.9
在建工程	24,041,558.1	23,117,468.2
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	329,841,171.51	334,524,680.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,694,636.82	3,833,427.38

递延所得税资产	8,394,393.61	8,394,393.61
其他非流动资产	16,105,053.93	16,105,053.93
非流动资产合计	14,528,803,997.63	10,665,812,982.59
资产总计	17,782,843,343.39	14,336,692,476.73
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	27,375,255.48	27,277,986.44
预收款项	71,048.7	7,163,608.93
合同负债		
应付职工薪酬	2,010,983.55	3,193,059.96
应交税费	8,334,761.03	14,679,809.16
其他应付款	550,507,597.86	489,775,358.36
其中：应付利息	-0.01	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,500,000	12,500,000
其他流动负债		
流动负债合计	600,799,646.62	554,589,822.85
非流动负债：		
长期借款	182,250,000	188,500,000
应付债券	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	7,199,436.5	7,199,436.5
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,185,919,830.18	1,575,409,830.18
负债合计	3,786,719,476.8	2,129,999,653.03
所有者权益：		
实收资本（或股本）	11,310,872,608.79	11,310,872,608.79
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,129,814,881.23	343,310,675.5
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	107,848,712.73	107,848,712.73
未分配利润	447,587,663.84	444,660,826.68
所有者权益合计	13,996,123,866.59	12,206,692,823.7
负债和所有者权益总计	17,782,843,343.39	14,336,692,476.73

(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	1,890,378,765.68	125,555,895.07
其中：营业收入	1,890,378,765.68	125,555,895.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,750,319,602.73	87,627,907.24
其中：营业成本	1,459,863,569.7	46,912,037.57
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	14,830,826.51	11,221,418.82
销售费用	24,595,415.96	177,875
管理费用	196,210,272.26	41,201,926.37
研发费用		
财务费用	54,819,518.3	-11,885,350.52
其中：利息费用		

利息收入		
加：其他收益	281,512.87	2,350,503.13
投资收益（损失以“-”号填列）	19,584,659.62	14,065,551.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,477,917.13	14,065,551.79
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4,000	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	234,412.54	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	160,163,747.98	54,344,042.75
加：营业外收入	4,822,838.73	415,023.29
减：营业外支出	633,967.04	354,298.92
四、利润总额（亏损总额以“-”	164,352,619.67	54,404,767.12

”号填列)		
减：所得税费用	29,850,029.31	11,614,553.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	134,502,590.36	42,790,213.6
（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	132,770,543.54	42,790,213.6
2. 少数股东损益	1,732,046.82	
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	134,502,590.36	42,790,213.6
归属于母公司所有者的综合收益总额	132,770,543.54	42,790,213.6
归属于少数股东的综合收益总额	1,732,046.82	
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：谢云涛主管会计工作负责人：卢军会计机构负责人：杨燕宏

(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	98,254,428.83	105,563,215.27
减：营业成本	37,267,063.8	43,417,398.88
税金及附加	858,035.3	10,663,674.76
销售费用	134,040	177,660
管理费用	27,251,004.33	22,251,561.51
研发费用		
财务费用	-3,872,172.6	-10,686,098.94
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	20,272.1	2,350,411.23
投资收益（损失以“-”号填列）	15,597,604.26	15,367,941.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,757,728.84	15,367,941.57
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,234,334.36	57,457,371.86
加：营业外收入	33,383.69	115,023.29
减：营业外支出	249,579.16	354,148.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,018,138.89	57,218,246.23
减：所得税费用	7,671,301.73	11,614,553.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,346,837.16	45,603,692.71
（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	44,346,837.16	45,603,692.71
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	1,778,993,839.51	87,464,545.84
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	110,952,408.42	4,441,121.86
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	500,945.6	
收到其他与经营活动有关的现金	2,929,176,902.76	1,126,334,496.11
经营活动现金流入小计	4,819,624,096.29	1,218,240,163.81
购买商品、接受劳务支付的现金	870,782,917.7	10,496,445.56
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	7,768,062.59	1,427,463.17
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	360,300,994.47	30,784,194.02
支付的各项税费	77,769,076.53	22,119,942.17
支付其他与经营活动有关的现金	2,534,722,591.55	1,174,103,546.61
经营活动现金流出小计	3,851,343,642.84	1,238,931,591.53
经营活动产生的现金流量净额	968,280,453.45	-20,691,427.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	539,724,436.4	

取得投资收益收到的现金	1,428,849.27	7,477,446.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-13,137,610.7	171,448
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	418,973,502.78	
投资活动现金流入小计	946,989,177.75	7,648,894.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,435,794,734.6	2,039,875,513.04
投资支付的现金	2,098,080,617.04	3,317,990,000
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	3,299,373,400	
支付其他与投资活动有关的现金	32,541,979.41	1,175,331.45
投资活动现金流出小计	8,865,790,731.05	5,359,040,844.49
投资活动产生的现金流量净额	-7,918,801,553.3	-5,351,391,950.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,186,880,000	717,600,000
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	7,238,888,296.39	1,391,351,603.3
收到其他与筹资活动有关的现金	880,514,225	1,875,600,000

筹资活动现金流入小计	10,306,282,521.39	3,984,551,603.3
偿还债务支付的现金	1,310,970,000	1,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,856,990.02	92,657,894.77
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	22,393,853.71	500,000
筹资活动现金流出小计	1,543,220,843.73	94,157,894.77
筹资活动产生的现金流量净额	8,763,061,677.66	3,890,393,708.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-960.31	
五、现金及现金等价物净增加额	1,812,539,617.5	-1,481,689,669.2
加：期初现金及现金等价物余额	1,971,164,364.74	3,432,073,342.12
六、期末现金及现金等价物余额	3,783,703,982.24	1,950,383,672.92

（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	91,073,137.42	84,990,989.01
收到的税费返还	29,389.34	
收到其他与经营活动有关的现	890,828,439.74	687,745,716.18

金		
经营活动现金流入小计	981,930,966.5	772,736,705.19
购买商品、接受劳务支付的现金	1,827,366.98	3,572,702.89
支付给职工以及为职工支付的现金	18,564,864.2	20,928,649.43
支付的各项税费	19,675,294.58	8,072,594.32
支付其他与经营活动有关的现金	887,110,608.3	514,562,993.85
经营活动现金流出小计	927,178,134.06	547,136,940.49
经营活动产生的现金流量净额	54,752,832.44	225,599,764.7
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	539,724,436.4	
取得投资收益收到的现金	1,428,849.27	7,477,446.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,448
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	541,153,285.67	7,648,894.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,809,134.96	2,120,099.09
投资支付的现金	2,098,080,617.04	1,317,990,000
取得子公司及其他营业单位支		

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	501.62	
投资活动现金流出小计	2,099,890,253.62	1,320,110,099.09
投资活动产生的现金流量净额	-1,558,736,967.95	-1,312,461,204.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,916,760,000	
收到其他与筹资活动有关的现金		600,000,000
筹资活动现金流入小计	2,916,760,000	600,000,000
偿还债务支付的现金	1,306,250,000	1,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,969,458.34	68,306,975
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,450,219,458.34	69,306,975
筹资活动产生的现金流量净额	1,466,540,541.66	530,693,025
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	-37,443,593.85	-556,168,414.91
加：期初现金及现金等价物余额	1,741,871,103.29	2,339,484,963.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,704,427,509.44	1,783,316,548.23

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	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
具体地址	深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼
查阅网站	http://www.lg.gov.cn/bmzz/ctjt/index.html

(本页无正文，为《深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司公司债券半年度报告(2025 年)》盖章页)



深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

2025年8月29日

附件一、其他附件

资产负债表

会企01表

编制单位：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

2025年6月30日

金额单位：人民币元

资 产	期末余额	年初余额	增减数 (+/-)	增减率 (+/-)	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额	增减数 (+/-)	增减率 (+/-)
流动资产：					流动负债：				
货币资金	3,783,703,982.24	2,355,180,957.06	1,428,520,025.18	60.65	短期借款				
交易性金融资产	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			交易性金融负债				
应收票据	3,186,000.00		3,186,000.00		应付票据				
应收账款	2,103,505,858.90	153,458,443.50	1,950,047,415.40	1,270.73	应付账款	2,140,944,969.40	831,649,357.97	1,309,295,611.43	157.43
预付款项	151,054,535.41	24,555,820.58	126,498,714.83	515.15	预收款项	2,764,645,327.94	7,487,474.78	2,757,157,853.16	36,823.60
应收利息	11,807,810.75		11,807,810.75		应付职工薪酬	25,907,518.74	4,119,036.09	21,788,482.65	528.97
应收股利	2,639,674.02		2,639,674.02		应交税费	56,281,405.50	36,183,652.15	20,097,753.35	55.54
其他应收款	1,452,611,212.82	1,245,890,265.93	206,720,946.89	16.59	应付利息	5,291,126.96		5,291,126.96	
存货	1,399,871,396.82	854,632,384.76	545,239,012.06	63.80	应付股利	7,199,820.53		7,199,820.53	
一年内到期的非流动资产	335,144,116.68	332,133,166.06	3,010,950.62	0.91	其他应付款	666,672,529.85	363,691,784.86	302,980,744.99	83.31
其他流动资产	918,533,389.80	711,741,882.43	206,791,507.37	29.05	一年内到期的非流动负债	33,936,589.60	47,515,533.09	-13,578,943.49	-28.58
流动资产合计	12,162,057,977.44	7,677,595,920.32	4,484,462,057.12	58.41	内部往来				
非流动资产：					流动负债合计	5,700,879,288.52	1,290,646,838.94	4,410,232,449.58	341.71
可供出售金融资产					非流动负债：				
持有至到期投资					长期借款	8,472,881,043.36	4,162,252,953.39	4,310,628,089.97	103.56
长期应收款	57,958,621.62	57,958,621.62			应付债券	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68	1,616,760,000.00	117.18
长期股权投资	2,648,187,054.76	2,569,444,068.77	78,742,985.99	3.06	租赁负债	287,969,823.53	91,315,260.04	196,654,563.49	215.36
投资性房地产	11,112,863,000.98	6,870,494,083.93	4,242,368,917.05	61.75	长期应付款	1,934,649,436.50	1,750,649,436.50	184,000,000.00	10.51
固定资产	1,650,611,323.33	62,664,740.80	1,587,946,582.53	2,534.04	专项应付款				
在建工程	4,240,142,601.82	4,403,244,556.44	-163,101,954.62	-3.70	预计负债	587,512.98		587,512.98	
工程物资					递延所得税负债	308,106,649.38		308,106,649.38	
固定资产清理					其他非流动负债	644,709.11	175,323.80	469,385.31	267.72
生产性生物资产					非流动负债合计	14,001,309,568.54	7,384,103,367.41	6,617,206,201.13	89.61
油气资产					负债合计	19,702,188,857.06	8,674,750,206.35	11,027,438,650.71	127.12
使用权资产	261,617,195.17	84,190,929.92	177,426,265.25	210.74	所有者权益（或股东权益）：				
无形资产	1,141,206,431.51	1,095,571,304.94	45,635,126.57	4.17	实收资本（或股本）	11,310,872,608.79	11,310,872,608.79		
开发支出	9,514,802.14		9,514,802.14		资本公积	2,137,853,838.10	2,137,497,759.52	356,078.58	0.02
商誉	1,672,490,256.57		1,672,490,256.57		其他综合收益	864,861.92		864,861.92	
长期待摊费用	51,101,350.84	27,944,002.52	23,157,348.32	82.87	盈余公积	110,838,164.84	107,848,712.73	2,989,452.11	2.77
递延所得税资产	114,961,926.36	23,198,016.64	91,763,909.72	395.57	未分配利润	442,866,866.54	395,971,280.80	46,895,585.74	11.84
其他非流动资产	521,093,649.41	670,219,588.84	-149,125,939.43	-22.25	归属于母公司股东权益合计	14,003,296,340.19	13,952,190,361.84	51,105,978.35	0.37
非流动资产合计	23,481,748,214.51	15,864,929,914.42	7,616,818,300.09	48.01	少数股东权益	1,938,320,994.70	915,585,266.55	1,022,735,728.15	111.70
资产总计	35,643,806,191.95	23,542,525,834.74	12,101,280,357.21	51.40	负债和所有者权益（或股东权益）总	35,643,806,191.95	23,542,525,834.74	12,101,280,357.21	51.40

公司负责人：



主管会计工作负责人：

卢芳

会计机构负责人：

杨晓云

利润表

编制单位：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

2025年6月30日

金额单位：人民币元

项目	本月数	本年累计数	上年同期累计数	同比增减数(+/-)	同比增减率(+/-%)	备注
一、营业收入	5,188,187,414.89	1,890,378,765.68	125,555,895.07	1,764,822,870.61	1,405.61	
减：营业成本	424,426,704.91	1,459,863,569.70	46,912,037.57	1,412,951,532.13	3,011.92	
税金及附加	4,361,665.74	14,830,826.51	11,221,418.82	3,609,407.69	32.17	
销售费用	6,370,570.76	24,595,415.96	177,875.00	24,417,540.96	13,727.36	
管理费用	35,648,102.33	196,210,272.26	41,201,926.37	155,008,345.89	376.22	
财务费用	8,174,292.62	54,819,518.30	-11,885,350.52	66,704,868.82	-561.24	
资产减值损失	0.00	-4,000.00	0.00	-4,000.00		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00		
投资收益（损失以“-”号填列）	21,345,443.23	19,584,659.62	14,065,551.79	5,519,107.83	39.24	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,679,574.05	2,477,917.13	14,065,551.79	-11,587,634.66	-82.38	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	234,412.54	0.00	234,412.54		
其他收益	0.40	281,512.87	2,350,503.13	-2,068,990.26	-88.02	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	80,551,522.16	160,163,747.98	54,344,042.75	105,819,705.23	194.72	
加：营业外收入	792,592.38	4,822,838.73	415,023.29	4,407,815.44	1,062.06	
其中：补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00		
减：营业外支出	320,622.94	633,967.04	354,298.92	279,668.12	78.94	
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,023,491.60	164,352,619.67	54,404,767.12	109,947,852.55	202.09	
减：所得税费用	23,543,447.87	29,850,029.31	11,614,553.52	18,235,475.79	157.01	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	57,480,043.73	134,502,590.36	42,790,213.60	91,712,376.76	214.33	
归属于母公司所有者的净利润	55,756,958.04	132,770,543.54	42,790,213.60	89,980,329.94	210.28	
少数股东损益	1,723,085.69	1,732,046.82	0.00	1,732,046.82		
补充资料：	0.00	0.00	0.00			
项 目：	0.00	0.00	0.00			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	0.00	0.00	0.00			
2、自然灾害发生的损失	0.00	0.00	0.00			
会计政策变更增加（或减少）利润总额	0.00	0.00	0.00			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	0.00	0.00	0.00			
5、债务重组损失	0.00	0.00	0.00			
6、其他	0.00	0.00	0.00			

公司负责人：



主管会计工作负责人：

卢宇

会计机构负责人：

杨世新

现金流量表

公司名称：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

2025年6月30日

单位：元

项目	行次	本期金额	上年同期累计	补充资料	行次	本期金额	上年同期累计
一、经营活动产生的现金流量：	1			1、将净利润调节为经营活动现金流量：	43		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,778,993,839.51	87,464,545.84	净利润	44	134,502,590.36	42,790,213.60
收到的税费返还	3	500,945.60		加：计提的资产减值准备	45		-464,446.68
收到其他与经营活动有关的现金	4	2,929,176,902.76	1,126,334,496.11	固定资产、投资性房地产折旧	46	89,372,579.90	4,096,645.24
收取利息、手续费及佣金的现金	5	110,952,408.42	4,441,121.86	无形资产摊销	47	2,008,844.82	
经营活动现金流入小计	6	4,819,624,096.29	1,218,240,163.81	长期待摊费用摊销	48	5,310,660.48	321,950.83
购买商品、接受劳务支付的现金	7	870,782,917.70	10,496,445.56	公允价值变动损失（减：收	49		
支付给职工以及为职工支付的现金	8	360,300,994.47	30,784,194.02	待摊费用减少（增加以“-”	50		
支付的各项税费	9	77,769,076.53	22,119,942.17	损益利）			
支付其他与经营活动有关的现金	10	2,534,722,591.55	1,174,103,546.61	预提费用增加（减：减少）	51		
支付利息、手续费及佣金的现金	11	7,768,062.59	1,427,463.17	处置固定资产、无形资产和其	52	-182,626.36	
经营活动现金流出小计	12	3,851,343,642.84	1,238,931,591.53	他长期资产的损失（减：收益）			
经营活动产生的现金流量净额	13	968,280,453.45	-20,691,427.72	固定资产报废损失	53	28,262.25	
二、投资活动产生的现金流量：	14			财务费用	54	10,718,241.28	1,053,126.93
收回投资所收到的现金	15	539,724,436.40		投资损失（减：收益）	55	9,130,720.00	
取得投资收益收到的现金	16	1,428,849.27	7,477,446.48	递延所得税资产减少（减：增	56	15,072,791.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17	-13,137,610.70	171,448.00	递延所得税负债增加（减：减	57	-5,782,126.88	
处置子公司及其他营业单位收到的现金	18			存货的减少（减：增加）	58	198,139,531.12	
收到其他与投资活动有关的现金	19	418,973,502.78		经营性应收项目的减少（减：增	59	-745,696,503.73	-204,751,839.96
收回内部投资所收到的现金	20			加）			
投资活动现金流入小计	21	946,989,177.75	7,648,894.48	经营性应付项目的增加（减：减	60	1,245,280,343.37	133,736,854.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22	3,435,794,734.60	2,039,875,513.04	其他	61	10,377,145.74	2,526,067.80
投资支付的现金	23	2,098,080,617.04	3,317,990,000.00	经营活动产生的现金流量净额	62	968,280,453.45	-20,691,427.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金	24	3,299,373,400.00			63		
支付其他与投资活动有关的现金	25	32,541,979.41	1,175,331.45		64		
支付内部投资活动现金	26				65		
投资活动现金流出小计	27	8,865,790,731.05	5,359,040,844.49		66		
投资活动产生的现金流量净额	28	-7,918,801,553.30	-5,351,391,950.01	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	70		
三、筹资活动产生的现金流量：	29			债务转为资本	71		
吸收投资收到的现金	30	2,186,880,000.00	717,600,000.00	一年内到期的可转换公司债券	72		
取得借款收到的现金	31	7,238,888,296.39	1,391,351,603.30	融资租入固定资产	73		
收到其他与筹资活动有关的现金	32	880,514,225.00	1,875,600,000.00		74		
筹资活动现金流入小计	33	10,306,282,521.39	3,984,551,603.30		75		
偿还债务支付的现金	34	1,310,970,000.00	1,000,000.00		76		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35	209,856,990.02	92,657,894.77	3、现金及现金等价物净增加情况：	77		
支付其他与筹资活动有关的现金	36	22,393,853.71	500,000.00	现金的期末余额	78	3,783,704,506.58	1,950,383,672.92
筹资活动现金流出小计	37	1,543,220,843.73	94,157,894.77	减：现金的期初余额	79	1,971,163,392.66	3,432,073,342.12
筹资活动产生的现金流量净额	38	8,763,061,677.66	3,890,393,708.53	加：现金等价物的期末余额	80	-524.34	
四、汇率变动对现金的影响	39	-960.31		减：现金等价物的期初余额	81	972.08	
五、现金及现金等价物净增加额	40	1,812,539,617.50	-1,481,689,669.20	现金及现金等价物净增加额	82	1,812,539,617.50	-1,481,689,669.20
加：年初现金及现金等价物余额	41	1,971,164,364.74	3,432,073,342.12		83		
六、年末现金及现金等价物余额	42	3,783,703,982.24	1,950,383,672.92		84		

公司负责人：



主管会计工作负责人：

卢华

会计机构负责人：

杨世平

资产负债表

会企01表

编制单位：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司本部

2025年6月30日

金额单位：人民币元

资 产	期末余额	年初余额	增减数 (+/-)	增减率 (+/-)	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额	增减数 (+/-)	增减率 (+/-)
流动资产：					流动负债：				
货币资金	1,704,427,509.44	1,750,376,470.61	-45,948,961.17	-2.63%	短期借款				
交易性金融资产					交易性金融负债				
应收票据					应付票据				
应收账款	50,761,411.34	47,062,368.68	3,699,042.66	7.86%	应付账款	27,375,255.48	27,277,986.44	97,269.04	0.36%
预付款项	285,511.28	265,511.28	20,000.00	7.53%	预收款项	71,048.70	7,163,608.93	-7,092,560.23	-99.01%
应收利息	11,807,810.75		11,807,810.75		应付职工薪酬	2,010,983.55	3,193,059.96	-1,182,076.41	-37.02%
应收股利					应交税费	8,334,761.03	14,679,809.16	-6,345,048.13	-43.22%
其他应收款	1,151,588,115.28	1,541,041,977.51	-389,453,862.23	-25.27%	应付利息	-0.01		-0.01	
存货					应付股利				
一年内到期的非流动资产	335,144,116.68	332,133,166.06	3,010,950.62	0.91%	其他应付款	550,507,597.87	489,775,358.36	60,732,239.51	12.40%
其他流动资产	24,870.99		24,870.99		一年内到期的非流动负债	12,500,000.00	12,500,000.00		0.00%
流动资产合计	3,254,039,345.76	3,670,879,494.14	-416,840,148.38	-11.36%	内部往来				
非流动资产：					流动负债合计	600,799,646.62	554,589,822.85	46,209,823.77	8.33%
可供出售金融资产					非流动负债：				
持有至到期投资					长期借款	182,250,000.00	188,500,000.00	-6,250,000.00	-3.32%
长期应收款	57,958,621.62	57,958,621.62		0.00%	应付债券	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68	1,616,760,000.00	117.18%
长期股权投资	11,943,389,306.35	8,047,475,831.12	3,895,913,475.23	48.41%	租赁负债				
投资性房地产	2,119,563,202.72	2,148,045,985.92	-28,482,783.20	-1.33%	长期应付款	7,199,436.50	7,199,436.50		0.00%
固定资产	25,816,052.97	26,357,519.90	-541,466.93	-2.05%	专项应付款				
在建工程	24,041,558.10	23,117,468.20	924,089.90	4.00%	预计负债				
工程物资					递延所得税负债				
固定资产清理					其他非流动负债				
生产性生物资产					非流动负债合计	3,185,919,830.18	1,575,409,830.18	1,610,510,000.00	102.23%
油气资产					负债合计	3,786,719,476.80	2,129,999,653.03	1,656,719,823.77	77.78%
使用权资产					所有者权益（或股东权益）：				
无形资产	329,841,171.51	334,524,680.91	-4,683,509.40	-1.40%	实收资本（或股本）	11,310,872,608.79	11,310,872,608.79		0.00%
开发支出					资本公积	2,129,814,881.23	343,310,675.50	1,786,504,205.73	520.38%
商誉					其他综合收益				
长期待摊费用	3,694,636.82	3,833,427.38	-138,790.56	-3.62%	盈余公积	107,848,712.73	107,848,712.73		0.00%
递延所得税资产	8,394,393.61	8,394,393.61		0.00%	未分配利润	447,587,663.84	444,660,826.68	2,926,837.16	0.66%
其他非流动资产	16,105,053.93	16,105,053.93		0.00%	归属于母公司股东权益合计	13,996,123,866.59	12,206,692,823.70	1,789,431,042.89	14.66%
非流动资产合计	14,528,803,997.63	10,665,812,982.59	3,862,991,015.04	36.22%	少数股东权益				
资产总计	17,782,843,343.39	14,336,692,476.73	3,446,150,866.66	24.04%	负债和所有者权益（或股东权益）总	17,782,843,343.39	14,336,692,476.73	3,446,150,866.66	24.04%

公司负责人：



主管会计工作负责人：

（Signature of the Accounting Supervisor）

会计机构负责人：

（Signature of the Accounting Officer）

利润表

编制单位：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司本部 2025年6月30日 金额单位：人民币元

项目	本月数	本年累计数	上年同期累计数	同比增减数(+/-)	同比增减率(+/-%)	备注
一、营业收入	17,044,773.96	98,254,428.83	105,563,215.27	-7,308,786.44	-6.92%	
减：营业成本	4,691,934.96	37,267,063.80	43,417,398.88	-6,150,335.08	-14.17%	
税金及附加	115,850.54	858,035.30	10,663,674.76	-9,805,639.46	-91.95%	
销售费用	0.00	134,040.00	177,660.00	-43,620.00	-24.55%	
管理费用	4,474,529.77	27,251,004.33	22,251,561.51	4,999,442.82	22.47%	
财务费用	-140,376.64	-3,872,172.60	-10,686,098.94	6,813,926.34	-63.76%	
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00		
投资收益（损失以“-”号填列）	11,728,271.61	15,597,604.26	15,367,941.57	229,662.69	1.49%	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,329,269.50	12,757,728.84	15,367,941.57	-2,610,212.73	-16.98%	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00		
其他收益	0.40	20,272.10	2,350,411.23	-2,330,139.13	-99.14%	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,631,107.34	52,234,334.36	57,457,371.86	-5,223,037.50	-9.09%	
加：营业外收入	0.00	33,383.69	115,023.29	-81,639.60	-70.98%	
其中：补贴收入				0.00		
减：营业外支出	200,000.00	249,579.16	354,148.92	-104,569.76	-29.53%	
其中：非流动资产处置损失				0.00		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,431,107.34	52,018,138.89	57,218,246.23	-5,200,107.34	-9.09%	
减：所得税费用	7,671,301.73	7,671,301.73	11,614,553.52	-3,943,251.79	-33.95%	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,759,805.61	44,346,837.16	45,603,692.71	-1,256,855.55	-2.76%	
归属于母公司所有者的净利润						
少数股东损益						
补充资料：						
项 目：						
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益						
2、自然灾害发生的损失						
会计政策变更增加（或减少）利润总额						
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额						
5、债务重组损失						
6、其他						

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

公司名称：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司本部

2025年6月30日

单位：元

项目	行次	本期金额	上年同期累计	补充资料	行次	本期金额	上年同期累计
一、经营活动产生的现金流量：	1			1、将净利润调节为经营活动现金流量：	43		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	91,073,137.42	84,990,989.01	净利润	44	44,346,837.16	45,603,692.71
收到的税费返还	3	29,389.34		加：计提的资产减值准备	45		
收到其他与经营活动有关的现金	4	780,111,071.56	687,745,716.18	固定资产、投资性房地产折旧	46		
收取利息、手续费及佣金的现金	5	110,717,368.18		无形资产摊销	47		
经营活动现金流入小计	6	981,930,966.50	772,736,705.19	长期待摊费用摊销	48		
购买商品、接受劳务支付的现金	7	1,827,366.98	3,572,702.89	公允价值变动损失（减：收益）	49		
支付给职工以及为职工支付的现金	8	18,564,864.20	20,928,649.43	待摊费用减少（增加以“－”号填列）	50	0	0
支付的各项税费	9	19,675,294.58	8,072,594.32	预提费用增加（减：减少）	51		
支付其他与经营活动有关的现金	10	884,325,348.42	514,562,993.85	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	52		
支付利息、手续费及佣金的现金	11	2,785,259.88		固定资产报废损失	53		
经营活动现金流出小计	12	927,178,134.06	547,136,940.49	财务费用	54		
经营活动产生的现金流量净额	13	54,752,832.44	225,599,764.70	投资损失（减：收益）	55		
二、投资活动产生的现金流量：	14			递延所得税资产减少（减：增加）	56		
收回投资所收到的现金	15	539,724,436.40		递延所得税负债增加（减：减少）	57		
取得投资收益收到的现金	16	1,428,849.27	7,477,446.48	存货的减少（减：增加）	58		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17		171,448.00	经营性应收项目的减少（减：增加）	59	10,405,995.28	278,957,756.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金	18			经营性应付项目的增加（减：减少）	60		-98,961,684.11
收到其他与投资活动有关的现金	19			其他	61		
收回内部投资所收到的现金	20			经营活动产生的现金流量净额	62	54,752,832.44	225,599,764.70
投资活动现金流入小计	21	541,153,285.67	7,648,894.48		63		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22	1,809,134.96	2,120,099.09		64		
投资支付的现金	23	2,098,080,617.04	1,317,990,000.00		65		
取得子公司及其他营业单位支付的现金	24				66		
支付其他与投资活动有关的现金	25	501.62			67		
支付内部投资活动现金	26				68		
投资活动现金流出小计	27	2,099,890,253.62	1,320,110,099.09		69		
投资活动产生的现金流量净额	28	-1,558,736,967.95	-1,312,461,204.61	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	70		
三、筹资活动产生的现金流量：	29			债务转为资本	71		
吸收投资收到的现金	30			一年内到期的可转换公司债券	72		
取得借款收到的现金	31	2,916,760,000.00		融资租入固定资产	73		
收到其他与筹资活动有关的现金	32		600,000,000.00		74		
筹资活动现金流入小计	33	2,916,760,000.00	600,000,000.00		75		
偿还债务支付的现金	34	1,306,250,000.00	1,000,000.00		76		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35	143,969,458.34	68,306,975.00	3、现金及现金等价物净增加情况：	77		
支付其他与筹资活动有关的现金	36			现金的期末余额	78	1,704,428,033.78	1,783,316,548.23
筹资活动现金流出小计	37	1,450,219,458.34	69,306,975.00	减：现金的期初余额	79	1,741,870,131.21	2,339,484,963.14
筹资活动产生的现金流量净额	38	1,466,540,541.66	530,693,025.00	加：现金等价物的期末余额	80	-524.34	
四、汇率变动对现金的影响	39			减：现金等价物的期初余额	81	972.08	
五、现金及现金等价物净增加额	40	-37,443,593.85	-556,168,414.91	现金及现金等价物净增加额	82	-37,443,593.85	-556,168,414.91
加：年初现金及现金等价物余额	41	1,741,871,103.29	2,339,484,963.14		83		
六、年末现金及现金等价物余额	42	1,704,427,509.44	1,783,316,548.23		84		

公司负责人：

云涛

主管会计工作负责人：

李军

会计机构负责人：

杨世新

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025年上半年财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 成立于 2010 年 9 月 28 日, 由深圳市龙岗区人民政府出资设立, 经深圳市市场监督管理局批准成立的有限责任公司(国有独资), 详细信息如下:

企业名称	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
统一社会信用代码	91440300562792599P
住所	深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼
最终控制人	深圳市龙岗区人民政府
法定代表人	谢云涛
注册资本	1,131,087.260879万人民币
实收资本	1,131,087.260879万人民币
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	依法筹集城市建设资金; 土地整备及园区开发、经营和管理; 重点片区市政基础设施、公共服务设施及载体建设; 物业管理; 房屋动拆迁和城市更新; 实业投资; 受托资产经营管理。(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)
成立日期	2010年9月28日
营业期限	2010年9月28日至2060年9月28日
登记机关	深圳市市场监督管理局

本公司主要经营活动: 公司目前主要从事实业投资、土地整备及园区开发、物业管理、道路养护等业务。

本财务报表业经公司股东同意于 2025 年 8 月 29 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定, 并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的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外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团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，如果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，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投资损益。

（六） 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（八）金融资产和金融负债

1. 金融资产

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

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特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①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；②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件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：①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；②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。该利息收入根据金融资产账面余额（未扣减减值准备）乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团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；②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。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团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；②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。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(3) 预期信用损失

1) 适用范围

本集团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：①债权投资；②租赁应收款；③合同资产；④应收账款；⑤财务担保合同

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

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，是指本集团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。

本集团对于下列各项目，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：①《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分；②应收融资租赁款；③应收经营租赁款。

除上述项目外，对其他项目，本集团按照下列情形计量损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本集团按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团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。

以组合为基础的评估。对于金融工具（如应收账款、其他应收款、应收票据等），本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团按照金融工具类型/信用风险评级/担保物类型/初始确认日期/剩余合同期限/借款人所处的行业/借款人所在的地理位置/贷款抵押率为共同风险特征，对其进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。①金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。②租赁应收款项，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。其中，用于确定预期信用损失的现金流量，与本集团按照租赁准则用于计量租赁应收款项的现金流量保持一致。

应收票据、应收账款以及其他应收款计提预期信用损失方法见“四、（九）应收票据”以及“四、（十）应收款项”。

2. 金融负债

（1）金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团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。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。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。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是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。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4. 金融资产和金融负债的抵销

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

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具, 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, 该工具是发行方的金融负债; 如果是后者, 该工具是发行方的权益工具。在某些情况下, 一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具, 其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值, 则无论该合同权利或义务的金额是固定的, 还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动, 该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时, 考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务, 则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的, 相关利息、股利(或股息)、利得或损失, 以及赎回或再融资产生的利得或损失等, 本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的, 其发行(含再融资)、回购、出售或注销时, 本集团作为权益的变动处理, 不确认权益工具的公允价值变动。

(九) 应收票据

1. 单项计提减值准备

本集团对于单独评估信用风险的应收票据, 包括与出票人存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收票据、已有明显迹象表明出票人很可能无法履行还款义务的应收票据等, 单项计提坏账准备。

2. 按组合计提减值准备

考虑不同票据的违约风险, 将应收票据划分为银行承兑汇票组合(可按银行信用等级再细分组合)和商业承兑汇票组合(可按交易对手的信用和财务状况再细分组合)。商业承兑汇票组合计提预期信用损失方法可参考“(十) 应收款项”中应收账款预期信用损失方法。

本集团依据信用风险特征对应收票据划分组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的分类如下:

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	出票人为深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司合并范围内的客户的商业承兑汇票
应收票据组合 3	其他商业承兑汇票

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

(十) 应收款项

本公司应收款项包括应收账款、其他应收款。

1. 单项计提减值准备

本公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

2. 按组合计提减值准备

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他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。

信用风险特征组合的确定依据如下：

组合名称	确定组合依据
账龄组合	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
无风险组合	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

组合名称	计提方法
账龄组合	预期信用损失
无风险组合	不计提减值准备

各组合预期信用损失率如下列示：

账龄组合预期信用损失率：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	0.50	0.50
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
3-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

关联方及备用金组合预期信用损失率：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对国家电网有限公司合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0%。

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

（十一） 存货

本集团存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按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。

（十二） 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品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。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

2. 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

合同资产的预期信用损失的确定方法,参照上述(九&十)应收票据及应收款项相关内容描述。

会计处理方法,本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额,本集团将其差额确认为减值损失,借记“资产减值损失”,贷记“合同资产减值准备”。相反,本集团将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失,认定相关合同资产无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“合同资产减值准备”,贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备,按其差额借记“资产减值损失”。

(十三) 长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资,以及对其合营企业的权益性投资。

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

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表,通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响;本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份,如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份,同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响,如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：本集团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。

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

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；投资方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；投资方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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

其公允价值与账面价值之间的差额，转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对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长期股权投资，在编制个别财务报表时，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。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，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。

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，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。

4. 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，计入当期投资收益。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。

（十四） 投资性房地产

1. 投资性房地产的初始计量

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本集团的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资

产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2. 投资性房地产的后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

(十五) 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，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；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-50 年	0、5.00	1.9-5.00
机器设备	直线法	10 年	5.00	9.5
电子设备	直线法	3 年	5.00	31.67
办公设备	直线法	3 年	5.00	31.67
运输设备	直线法	5 年	5.00	19
其他设备	直线法	3-5 年	5.00	19-31.67

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

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

(十六) 在建工程

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十七） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）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。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八） 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

（十九） 研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

（二十） 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的装修费用等，该等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。

（二十一） 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（二十二） 非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

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

（二十三） 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

（二十四） 职工薪酬

本集团的职工薪酬是指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。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

2. 离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指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以及企业年金等，在职工为本集团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。

本集团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，本集团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格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指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给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团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、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

的，本集团按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负 组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。 总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十五） 应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（二十六） 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十七） 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收

入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

（1） 出租物业收入确认原则

根据签订的租赁合同，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入能够可靠计量时确认厂房、店铺、土地租赁收入的实现。

（2） 道路养护收入确认原则

道路养护包括对公路及其沿线设施经常进行维护保养和修补其轻微损坏部分的作业、清洁、绿化管养等：

小修等工程类业务根据实际完成的工作量经客户验收后确认；

清扫绿化管养为服务类业务，根据签订的合同，按照服务提供的期间来确认收入的实现。

（3） 利息收入确认原则

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

（4） 其他收入确认原则

根据相关合同，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入能够可靠计量时确认收入的实现。

（二十八） 合同成本

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

（二十九） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；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(1 元)计量。

本集团的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方

法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

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集团提供贷款的，本集团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（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用）。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
2. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
3. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十） 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团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和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十一） 租赁

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

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，本集团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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别对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，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

1. 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，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（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。本集团使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，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，本集团采用增量借款利率作为折现率。

本集团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。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新确定租赁付款额，并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：对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化；根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。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，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）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。

2. 本集团作为出租人

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

在租赁开始日，本集团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。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。

本集团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。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。

经营租赁下，在租赁期内各个期间，本集团采用直线法（或其他系统合理的方法），将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。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。

（三十二） 公允价值计量

1. 公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，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。

2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3. 公允价值层次划分

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

本集团根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。

（三十三） 金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

（三十四） 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更及影响

无。

（二） 会计估计变更及影响

无。

（三） 重要前期差错更正及影响

无。

（四） 其他

无。

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税,并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	主要有 3%、5%、6%、9%、13%,根据公司的应税收入类型适用不同的税率
城市维护建设税	实缴增值税	7.00
教育费附加	实缴增值税	3.00
地方教育费附加	实缴增值税	2.00
房产税	自用物业的房产税,以房产原值的70%-90%为计税依据;对外租赁物业的房产税,以物业租赁收入为计税依据	12.00、1.20
企业所得税	应纳税所得额	25.00

七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	注册资本	持股比例	主营业务	是否存在重大增减变动
1	深圳市龙岗区城投置地开发有限公司	250,000.00	100.00	片区综合开发、城市更新	否
2	深圳市均隆高新产业创业投资中心（有限合伙）	200,300.00	55.00	技术服务	否
3	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	10,000.00	100.00	商务服务业	否
4	深圳市龙岗区新轨道交通管理有限公司	32,800.00	100.00	商务服务业	否
5	深圳市湾东智算科技有限公司	50,000.00	100.00	技术服务	否
6	深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司	3,000.00	100.00	建设工程	否
7	深圳市鑫海湾商贸有限公司	50.00	100.00	批发业	否
8	深圳市深科装备技术有限公司	150,489.00	100.00	科技推广和应用服务业	否
9	深圳市城科装备技术有限公司	122,946.00	100.00	计算机、通信和其他电子设备制造业	否
10	深圳市龙岗区城投高新技术产业投资开发有限公司	66,433.95	100.00	技术服务	否
11	深圳市龙岗区城投绿色低碳新能源产业发展有限公司	30,000.00	100.00	技术服务	否

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

序号	企业名称	注册资本	持股比例	主营业务	是否存在重大增减变动
12	深圳市华睿欣能投资控股有限公司	135,000.00	51.00	技术服务	否
13	深圳市龙岗区智慧家园产业运营有限公司	100.00	100.00	商务服务业	否
14	深圳市龙岗区智慧家园园区管理有限公司	100.00	100.00	商务服务业	否
15	深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司	80,000.00	100.00	商务服务业	否
16	深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	107,878.84	100.00	保障性住房投资、开发与运营管理	否

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2025 年 6 月 30 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“本期”指 2025 年度 1-6 月，“上期”指 2024 年度 1-6 月。

（一）货币资金

1. 明细情况：

项目	期末余额	期初余额
库存现金		0
银行存款	2,712,443,091.53	1,706,255,002.16
其他货币资金	1,071,260,890.71	640,423,587.58
未到期应收利息		8,505,367.32
其中：存放在境外的款项总额		
合 计	3,783,703,982.24	2,355,183,957.06
因监管对使用有限制的款项总额	2,671,095.63	35,833,786.46

说明：本公司于 2023 年 11 月 21 日与国信证券股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订关于 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金专项账户监管协议，协议约定浦发银行对账户进行监管，监管金额为 11,162.80 元；2024 年 12 月 16 日，与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《开立保函/备用信用证协议》，并于 2024 年 12 月 17 日开具了关于《深圳(东部)人工智能产业公共服务平台集成服务项目采购合同》的付款保函，并向民生银行包含保证金定存账户转入 35,822,615.50 元保证金，期限 3 个月。2025 年 6 月 19 日开具《深圳建筑产业生态智谷总部基地一期精装修工程施工合同》的付款保函，并向民生银行包含保证金定存账户转入 680,756.84 元保证金，期限 1 年；2025 年 6 月 19 日开具《深圳建筑产业生态智谷总部基地一期幕墙工程施工合同》的付款保函，并向民生银行包含保证金定存账户转入 1,980,133.87 元保证金，期限 1 年。

（二）在建工程

1. 项目列示

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,240,142,601.82	4,403,244,556.44
工程物资	0	0
合计	4,240,142,601.82	4,403,244,556.44

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面净值
大运北国际文创街区启动区（龙城工业园）三栋宿舍楼外立面改造项目	24,041,558.1	0	24,041,558.1
深圳工业软件园	941,654,090.92	0	941,654,090.92
平湖智造园项目	25,118,348.62	0	25,118,348.62
深圳建筑产业生态智谷总部基地一期	645,927,891.66	0	645,927,891.66
平湖智创园项目	255,809,848.31	0	255,809,848.31
算力项目二期	460,588,013.28	0	460,588,013.28
海科兴二三期	1,127,061,256.4	0	1,127,061,256.4
天地商业中心 1 栋一单元 40-46 层办公用房	273,538,319.20	0	273,538,319.20
其他在建项目	486,403,275.33	0	486,403,275.33
合计	4,240,142,601.82	0	4,240,142,601.82

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程进度	资金来源
大运北国际文创街区启动区（龙城工业园）三栋宿舍楼外立面改造项目	4,000.00	23,017,468.20	0	0	0	24,041,558.1	95%	自筹
深圳工业软件园	203,111.00	698,634,076.11	81,923,298.67	0	0	941,654,090.92	95%	自筹、专项债资金、金融机构贷款
深圳建筑产业生态智谷总部基地一期	220,732.90	336,029,869.00	80,138,159.56	0	0	645,927,891.66	25%	自筹、专项债资金、金融机构贷款
平湖智创园	250,000.00	1,874,260,681.31	903,577,046.83	2,522,027,879.83	0	255,809,848.31	35%	自筹
天地商业中心 1 栋一单元 40-46 层办公用房	28,912.52	265,252,477.06	8,285,842.14			273,538,319.20	95%	自筹
海科兴二三期	185,000.00	1,017,770,022.12	109,291,234.28			1,127,061,256.4		自筹、专项债资金、金融机构贷款
合计	891,756.42	4,214,964,593.80	1,575,096,250.62	2,522,027,879.83	0.00	3,268,032,964.59	/	/

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
2025 年上半年财务报表附注

(三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押、担保、质押借款	8,290,631,043.36	3,970,585,663.64
信用借款	182,250,000.00	188,500,000.00
未到期应付利息	0	3,167,289.75
合计	8,472,881,043.36	4,162,252,953.39

(四) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68
合计	2,996,470,393.68	1,379,710,393.68

(五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,927,450,000.00	1,743,450,000.00
专项应付款	7,199,436.50	7,199,436.50
合计	1,934,649,436.5	1,750,649,436.5

(六) 实收资本

投资者名称	期初余额	本次增减变动（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
深圳市龙岗区人民政府	11,310,872,608.79	0	0	0	0	0	11,310,872,608.79

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
二〇二五年八月二十六日

