

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 2025 年度审计报告

XYZH/2026SZAA8B0016

深圳市振业（集团）股份有限公司

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了振业集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于振业集团，并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 房产销售收入的确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计 23”所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释 32”所述，振业集团在以下所有条件均已满足时确认房产销售收入：（1）房地产项目完工，并完成竣工验收；（2）已签订销售合同；（3）一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；（4）按照销售合同	针对房产销售收入确认，我们执行的主要审计程序如下： （1）了解、评价并测试与房产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。 （2）检查商品房买卖合同关于商品房交付条件等关键条款，评价振业集团的房产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的相关要求。

<p>约定的要求办妥了入伙手续；2025 年度，振业集团在合并财务报表中列报的房产销售收入金额约 239,809.82 万元，占营业收入总额的比例约 91.60%。</p> <p>房产销售收入的确认对振业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房产销售收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>(3) 对房产销售收入及其毛利率执行实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，结合振业集团所处行业情况，评估振业集团房产销售的收入及毛利率变动趋势是否与同行业可比公司存在明显差异。</p> <p>(4) 对本年度确认房产销售收入的项目进行细节测试，选取样本检查至竣工验收资料、销售合同、交房通知书、收款凭证等支持性文件，评价是否按照振业集团的房产销售收入政策执行。</p> <p>(5) 对房产销售收入进行截止测试，就资产负债表日前后确认的房产销售收入中选取样本，检查支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。</p>
<p><b>2. 存货可变现净值的评估事项</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>
<p>如财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计 11”所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释 6”所述，在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量；截止 2025 年 12 月 31 日，振业集团在合并财务报表中列报的存货净值约 1,072,013.93 万元（其中存货账面余额约 1,250,885.21 万元，相应的存货跌价准备约 178,871.28 万元），占资产总额的比例约 65.46%。</p> <p>由于存货对振业集团的重要性及可变现净值的确定涉及重大的管理层判断和估计，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 了解存货跌价准备核算流程，评价其内部控制。</p> <p>(2) 实地察看存货项目，观察是否存在长期未开发的土地、长期停工或未能出售的项目，判断是否存在跌价情形。</p> <p>(3) 获取存货跌价准备的相关资料，复核管理层及其聘请的专家对存货可变现净值的计算，包括将管理层及其聘请的专家估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据进行比较，将管理层及其聘请的专家估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层及其聘请的专家估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层及其聘请的专家确定存货可变现净值所使用的主要假设及重要参数选取的合理性，并评价管理层聘请的评估专家的胜任能力、专业素质和独立性。</p> <p>(4) 在关键参数取数合理的基础上，复</p>

	核管理层及其聘请的专家对存货可变现净值相关计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异。
<b>3. 土地增值税的计量事项</b>	
<b>关键审计事项</b>	<b>审计中的应对</b>
<p>如财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表主要项目注释 33”所述，振业集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税，房地产开发项目需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税；2025 年度，振业集团在合并财务报表中列报的土地增值税金额约-10,565.48 万元。由于土地增值税的计量对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，我们将土地增值税的计量作为关键审计事项。</p>	<p>针对土地增值税的计量，我们执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 了解土地增值税核算流程，评价其内部控制。</p> <p>(2) 获取并检查土地增值税模拟测算表，复核振业集团测算土地增值税涉及的预计销售收入、成本扣除项等关键参数的取数是否合理，评价管理层的假设和判断。</p> <p>(3) 关注前期计提土地增值税在本期大额冲回的情况，分析土地增值税计提的依据、基础是否发生重大改变及其改变原因，分析计提的土地增值税是否合理。</p> <p>(4) 在关键参数取数合理的基础上，复核土地增值税计算过程，并与账面价值进行比较，检查土地增值税的计提金额是否准确。</p> <p>(5) 对当期清算完毕的开发项目，获取并复核土地增值税清算报告或税务师出具的鉴证报告，了解清算结果与账面记录的差异，向管理层了解差异原因，分析是否具有合理性，会计处理是否恰当。</p>

#### 四、其他信息

振业集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括振业集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事

实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估振业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算振业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督振业集团的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对振业集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致振业集团不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6） 就振业集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可

能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：邓登峰

（项目合伙人）

中国注册会计师：刘丽红

中国 北京

二〇二六年四月一日

深圳市振业(集团)股份有限公司  
合并资产负债表  
2025年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	本年年末数	上年年末数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五、1	2,536,961,343.22	2,939,758,368.79
交易性金融资产	五、2	75,773,022.47	85,662,596.44
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、3	36,091,062.22	45,811,533.92
应收款项融资		-	-
预付款项	五、4	1,506,819.46	4,082,014.78
其他应收款	五、5	451,478,743.70	617,409,464.87
其中: 应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货	五、6	10,720,139,331.42	10,779,473,014.83
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	五、7	772,200,279.76	809,888,751.81
<b>流动资产合计</b>		<b>14,594,150,602.25</b>	<b>15,282,085,745.44</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、8	-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、9	1,150,114,603.12	1,199,990,772.04
固定资产	五、10	60,841,589.75	61,368,475.72
在建工程	五、11	-	39,623,873.60
使用权资产	五、12	150,450,236.33	166,634,279.88
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、13	88,570,125.54	27,632,429.46
递延所得税资产	五、14	332,961,121.77	449,489,043.32
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,782,937,676.51</b>	<b>1,944,738,874.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,377,088,278.76</b>	<b>17,226,824,619.46</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 宋 扬

主管会计工作负责人: 李 伟

分管会计工作负责人: 李 普

会计机构负责人: 张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2025年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	本年年末数	上年年末数
<b>流动负债：</b>			
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	五、16	950,026,165.63	1,435,962,769.73
预收款项	五、17	741,485.92	2,273,202.62
合同负债	五、18	2,489,656,093.41	2,273,783,175.47
应付职工薪酬	五、19	59,504,232.72	40,446,190.69
应交税费	五、20	8,975,103.66	1,068,444,419.62
其他应付款	五、21	1,816,750,928.84	1,362,476,145.74
其中：应付利息		-	-
应付股利		6,200,797.73	6,200,797.73
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、22	2,498,429,117.47	1,216,340,252.47
其他流动负债	五、23	223,943,673.57	201,754,470.06
<b>流动负债合计</b>		<b>8,048,026,801.22</b>	<b>7,601,480,626.40</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、24	1,192,455,787.48	1,748,823,464.68
应付债券	五、25	824,856,283.29	1,995,550,053.49
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、26	150,538,081.09	164,175,172.52
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	五、27	25,659,924.40	25,659,924.40
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、14	-	399,627.41
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,193,510,076.26</b>	<b>3,934,608,242.50</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,241,536,877.48</b>	<b>11,536,088,868.90</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	五、28	1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、29	484,321,623.07	484,321,623.07
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积	五、30	2,178,265,346.05	2,178,265,346.05
未分配利润	五、31	1,348,936,183.16	1,391,193,683.66
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>5,361,518,198.28</b>	<b>5,403,775,698.78</b>
少数股东权益		774,033,203.00	286,960,051.78
<b>股东权益合计</b>		<b>6,135,551,401.28</b>	<b>5,690,735,750.56</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>16,377,088,278.76</b>	<b>17,226,824,619.46</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 2025年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	本年年末数	上年年末数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,483,726,277.03	824,330,261.24
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、1	29,978,399.53	37,184,266.23
应收款项融资		-	-
预付款项		820,168.37	2,707,017.21
其他应收款	六、2	6,318,315,903.74	6,821,304,152.41
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		2,010,126,616.01	1,801,766,403.48
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		207,330,084.37	63,695,412.45
<b>流动资产合计</b>		10,050,297,449.05	9,550,987,513.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、3	2,293,818,005.62	1,963,818,005.62
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		878,855,869.46	919,578,356.83
固定资产		3,586,711.96	4,052,635.26
在建工程		-	-
使用权资产		662,182.87	74,915.81
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		769,681.93	1,436,893.44
递延所得税资产		150,453,743.48	150,453,743.48
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		3,328,146,195.32	3,039,414,550.44
<b>资产总计</b>		13,378,443,644.37	12,590,402,063.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：李伟

分管会计工作负责人：李普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2025年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	本年年末数	上年年末数
<b>流动负债：</b>			
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		113,617,979.03	70,196,253.36
预收款项		-	1,463,565.44
合同负债		1,912,631,057.96	474,907,950.00
应付职工薪酬		31,697,955.71	16,407,090.91
应交税费		451,315.43	909,523.89
其他应付款		2,235,491,523.50	2,956,631,431.06
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,871,609,697.07	543,878,471.17
其他流动负债		172,371,626.08	41,983,797.50
<b>流动负债合计</b>		<b>6,337,871,154.78</b>	<b>4,106,378,083.33</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		967,000,000.00	1,135,853,000.00
应付债券		824,856,283.29	1,995,550,053.49
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		555,305.39	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		22,877,924.40	22,877,924.40
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	392,286.64
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,815,289,513.08</b>	<b>3,154,673,264.53</b>
<b>负债合计</b>		<b>8,153,160,667.86</b>	<b>7,261,051,347.86</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		1,349,995,046.00	1,349,995,046.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		482,705,924.27	482,705,924.27
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积		2,178,265,346.05	2,178,265,346.05
未分配利润		1,214,316,660.19	1,318,384,399.28
<b>股东权益合计</b>		<b>5,225,282,976.51</b>	<b>5,329,350,715.60</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>13,378,443,644.37</b>	<b>12,590,402,063.46</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：李伟

分管会计工作负责人：李普

会计机构负责人：张春研

**深圳市振业（集团）股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2025 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		2,618,016,381.31	6,064,948,157.84
其中：营业收入	五、32	2,618,016,381.31	6,064,948,157.84
<b>二、营业总成本</b>		2,476,456,791.83	6,161,836,573.75
其中：营业成本	五、32	2,118,072,022.71	5,579,182,361.34
税金及附加	五、33	-73,592,998.44	63,072,795.75
销售费用	五、34	94,255,103.27	188,022,806.03
管理费用	五、35	195,583,500.54	190,097,680.72
研发费用	五、36	1,115,879.37	-
财务费用	五、37	141,023,284.38	141,460,929.91
其中：利息费用		163,632,665.03	175,817,289.75
利息收入		23,057,381.01	34,651,596.09
加：其他收益	五、38	6,889,481.43	24,101,250.11
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	187,102.26	34,841,658.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	34,680,732.04
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）	五、40	1,234,698.36	1,292,455.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-6,164,624.22	-102,783,092.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-138,569,204.82	-1,568,800,289.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、43	-	2,254,908.07
<b>三、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		5,137,042.49	-1,705,981,524.29
加：营业外收入	五、44	6,042,421.95	2,517,704.02
减：营业外支出	五、45	277,806.91	24,255,996.65
<b>四、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		10,901,657.53	-1,727,719,816.92
减：所得税费用	五、46	46,086,006.81	23,727,135.13
<b>五、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		-35,184,349.28	-1,751,446,952.05
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,184,349.28	-1,751,446,952.05
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,257,500.50	-1,568,365,378.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		7,073,151.22	-183,081,573.73
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
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		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-35,184,349.28	-1,751,446,952.05
归属于母公司股东的综合收益总额		-42,257,500.50	-1,568,365,378.32
归属于少数股东的综合收益总额		7,073,151.22	-183,081,573.73
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.0313	-1.1618
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.0313	-1.1618

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司利润表  
 2025 年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	六、4	167,810,234.27	126,688,140.08
减：营业成本	六、4	55,021,694.75	79,479,503.10
税金及附加		41,987,466.89	2,576,845.32
销售费用		6,615,712.29	10,128,601.19
管理费用		85,292,552.81	65,730,513.16
研发费用		871,601.94	-
财务费用		88,009,128.98	112,615,374.64
其中：利息费用		92,349,749.10	120,314,393.09
利息收入		4,538,815.17	7,748,967.52
加：其他收益		1,331,516.42	-
投资收益（损失以“-”号填列）	六、5	-	108,478,061.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	34,680,732.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）		16,041,940.13	23,727,053.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,153,990.14	-1,931,835.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		-104,768,456.98	-13,569,416.73
加：营业外收入		2,986,539.33	59,000.00
减：营业外支出		202,085.35	22,914,480.77
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		-101,984,003.00	-36,424,897.50
减：所得税费用		2,083,736.09	97,098.99
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		-104,067,739.09	-36,521,996.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		104,067,739.09	-36,521,996.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-104,067,739.09	-36,521,996.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
合并现金流量表  
2025 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,116,750,739.98	3,566,371,143.31
收到的税费返还		90,715,088.12	39,104,861.37
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	108,237,688.74	334,453,679.84
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,315,703,516.84</b>	<b>3,939,929,684.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,549,137,840.32	1,403,534,031.12
支付给职工以及为职工支付的现金		142,709,292.22	141,348,196.31
支付的各项税费		970,000,153.83	483,416,472.95
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	464,795,984.67	796,664,810.91
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,126,643,271.04</b>	<b>2,824,963,511.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>189,060,245.80</b>	<b>1,114,966,173.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		352,868,963.08	150,721,814.23
取得投资收益收到的现金		120,832.67	68,972.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	1,610.00
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	五、47	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>352,989,795.75</b>	<b>150,792,396.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,378,397.03	45,314,040.96
投资支付的现金		139,000,000.00	215,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>163,378,397.03</b>	<b>260,314,040.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>189,611,398.72</b>	<b>-109,521,644.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	450,000.00
取得借款收到的现金		881,315,323.00	385,654,606.49
发行债券收到的现金		325,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,206,315,323.00</b>	<b>886,104,606.49</b>
偿还债务支付的现金		1,650,760,515.11	2,527,236,119.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		152,511,314.43	215,248,129.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	4,183.02
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	98,062,256.20	43,668,403.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,901,334,085.74</b>	<b>2,786,152,652.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-695,018,762.74</b>	<b>-1,900,048,045.71</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-316,347,118.22</b>	<b>-894,603,517.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,671,628,235.54	3,566,231,752.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,355,281,117.32</b>	<b>2,671,628,235.54</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 2025 年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,665,473,144.82	545,550,236.72
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,706,635,291.00	1,104,019,744.46
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,372,108,435.82</b>	<b>1,649,569,981.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		48,591,111.85	5,050,451.34
支付给职工以及为职工支付的现金		44,988,095.44	42,783,238.98
支付的各项税费		114,180,066.64	34,720,345.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,061,878,525.83	934,046,783.35
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,269,637,799.76</b>	<b>1,016,600,819.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,102,470,636.06</b>	<b>632,969,162.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		202,626,160.16	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>202,626,160.16</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,309,307.02	700,096.30
投资支付的现金		330,000,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>331,309,307.02</b>	<b>10,700,096.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-128,683,146.86</b>	<b>-10,700,096.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		548,960,000.00	280,000,000.00
发行债券收到的现金		325,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>873,960,000.00</b>	<b>780,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		883,137,500.00	986,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,425,087.18	122,962,434.21
支付其他与筹资活动有关的现金		76,064,756.53	26,483,785.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,076,627,343.71</b>	<b>1,135,946,219.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-202,667,343.71</b>	<b>-355,946,219.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>771,120,145.49</b>	<b>266,322,846.43</b>
加：期初现金及现金等价物余额		575,522,729.53	309,199,883.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,346,642,875.02</b>	<b>575,522,729.53</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2025 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
优先股		永续债	其他									
一、上年年末余额	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	1,391,193,683.66	5,403,775,698.78	286,960,051.78	5,690,735,750.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	1,391,193,683.66	5,403,775,698.78	286,960,051.78	5,690,735,750.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-42,257,500.50	-42,257,500.50	-42,257,500.50	487,073,151.22	444,815,650.72
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-42,257,500.50	-42,257,500.50	-42,257,500.50	7,073,151.22	-35,184,349.28
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,000,000.00	480,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,000,000.00	480,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	1,348,936,183.16	5,361,518,198.28	774,033,203.00	6,135,551,401.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2025 年度  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他									
<b>一、上年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	2,959,559,061.98	6,972,141,077.10	469,591,625.51	7,441,732,702.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	2,959,559,061.98	6,972,141,077.10	469,591,625.51	7,441,732,702.61
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	-	-	-	-	-1,568,365,378.32	-1,568,365,378.32	-1,568,365,378.32	-182,631,573.73	-1,750,996,952.05
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-1,568,365,378.32	-1,568,365,378.32	-1,568,365,378.32	-183,081,573.73	-1,751,446,952.05
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000.00	450,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000.00	450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	484,321,623.07	-	-	2,178,265,346.05	1,391,193,683.66	5,403,775,698.78	286,960,051.78	5,690,735,750.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司所有者权益变动表  
 2025 年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年金额									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,318,384,399.28	5,329,350,715.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,318,384,399.28	5,329,350,715.60
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-104,067,739.09	-104,067,739.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-104,067,739.09	-104,067,739.09
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,214,316,660.19	5,225,282,976.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋 扬

主管会计工作负责人：李 伟

分管会计工作负责人：李 普

会计机构负责人：张春研

深圳市振业（集团）股份有限公司  
 母公司所有者权益变动表（续）  
 2025 年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,354,906,395.77	5,365,872,712.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,354,906,395.77	5,365,872,712.09
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-36,521,996.49	-36,521,996.49
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-36,521,996.49	-36,521,996.49
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	1,349,995,046.00	-	-	-	482,705,924.27	-	-	2,178,265,346.05	1,318,384,399.28	5,329,350,715.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：李伟

分管会计工作负责人：李普

会计机构负责人：张春研

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 二〇二五年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

### 一、 公司的基本情况

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

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 1,349,995,046 股，注册资本为 1,349,995,046.00 元。注册地：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层。

本公司属房地产开发经营行业，经营范围为：土地开发、房产销售及租赁、物业管理。

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司财务报表于 2026 年 4 月 1 日由本公司董事会批准报出。

### 二、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则），以及中国证券监督管理委员会（以下简称证监会）《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

#### 2. 持续经营

本集团对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、 重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团于 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3. 营业周期

正常营业周期是指从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司及从事房地产开发业务之子公司，其正常营业周期通常超过一年，其他子公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的非全资子公司	八、1. (2)	子公司收入、净利润、净资产、资产总额占本集团合并报表相关项目的10%以上
重要的应收账款	五、3	金额超过100万元（含100万元）的应收账款
重要的预付款项	五、4	金额超过1,000万元（含1,000万元）
重要的其他应收款	五、5	金额超过1,000万元（含1,000万元）的其他应收款
重要的应付账款	五、16	金额超过5,000万元（含5,000万元）
重要合同负债及重大变动	五、18	金额超过10,000万元（含10,000万元）
重要其他应付款	五、21	金额超过10,000万元（含10,000万元）

### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

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

#### (2) 非同一控制下的企业合并

合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨

认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。

## **7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法**

### **(1) 控制的判断标准**

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### **(2) 合并程序**

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

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

#### **1) 增加子公司或业务**

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分

类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## 2) 处置子公司

### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ②分步处置子公司

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

i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

i. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

## 3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 8. 现金及现金等价物

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指持有期限短、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。

## 9. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币业务

本集团外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

本集团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。

### (1) 金融工具的分类

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

本集团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：

- ①业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- ②合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- ①业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- ②合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

①该项指定能够消除或显著减少会计错配；

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## （2）金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本集团决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行

后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利终止；

②金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### （4）金融负债终止确认

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

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

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### （6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本集团对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

对于其他金融工具，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于应收款项，本集团按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

1) 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按

照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据：

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

## 2) 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。不同组合计提坏账准备的计提方法：

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

组合中，采用整个存续期信用损失率计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款信用损失率 (%)	其他应收款信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1-2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2-3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3-5 年	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

本集团存货主要包括完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。

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

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注三、18“借款费用”。开发产品的发出按照个别认定法计价。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 公共配套设施费的核算方法

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

## 12. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

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。合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、10 金融工具减值相关内容。

(2) 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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 13. 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。本集团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：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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。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，本集团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，本集团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，本集团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。

#### 14. 长期股权投资

- (1) 重大影响、共同控制的判断

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。本集团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，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

- (2) 初始投资成本的确定

##### 1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

##### 2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

- (3) 后续计量及损益确认方法

##### 1) 成本法核算的长期股权投资

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

## 2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

## 3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

## 15. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

本集团对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本集团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。

## 16. 固定资产

### （1）固定资产的确认和初始计量

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用寿命超过一个会计年度，固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### （2）折旧方法

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

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
2	机器设备	10	5	9.50
3	办公及电子设备	5	5	19.00
4	运输工具	5	5	19.00
5	其他设备	5	5	19.00

### （3）固定资产处置

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

## 17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

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，按估计的价值结转至长期待摊费用等长期资产，待办理了竣工决算手续后再对其原值差异进行调整。

## 18. 借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

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

### （2）借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### （3）暂停资本化期间

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

### （4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## 19. 长期资产减值

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

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

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

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

面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20. 长期待摊费用

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

## 21. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，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，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 22. 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

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

## 23. 收入确认原则和计量方法

### (1) 一般原则

本集团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，本集团在合同开始日，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。本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本集团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。本集团根据合同条款，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。本集团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，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，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：

- 1) 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。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 3) 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，本集团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。本集团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，本集团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，本集团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，本集团考虑下列迹象：

- 1) 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。
- 2) 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。

3) 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。

4) 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。

5) 客户已接受该商品或服务。

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

## (2) 具体方法

### (1) 房产销售

本集团的房产销售属于在某一时点履行履约义务，在同时满足以下四个条件时确认收入：①房地产项目完工，并完成竣工验收；②已签订销售合同；③一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；④按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

### (2) 物业出租

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

### (3) 提供劳务

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

## 24. 政府补助

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本集团政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理：难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。本集团将与本集团日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 25. 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之间的差额产生的（暂时性差异）计算确认。

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

(1) 商誉的初始确认；

(2) 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

(1) 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 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。

## 26. 租赁

### (1) 租赁的识别

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。

### (2) 本集团作为承租人

#### 1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，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。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本集团发生的初始直接费用；

④本集团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。本集团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。本集团按照本附注三、19 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。

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：

①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；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④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；

⑤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。

本集团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，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，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：

①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，本集团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；

②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，本集团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。

## 2) 短期租赁和低价值资产租赁

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

## 3) 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：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

## (3) 本集团为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁 and 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对转租赁进行分类。

## 1) 融资租赁

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

## 2) 经营租赁

本集团作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，本集团应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

## 27. 持有待售和终止经营

### (1) 持有待售

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

本集团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，即本集团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。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

### (2) 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经

营损益列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

## 28. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具和权益工具投资。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。

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，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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

## 29. 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计政策变更事项。

### (2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

### (3) 重要的前期差错更正

本集团本年未发生需要披露的重大前期差错更正事项。

## 四、 税项

### 1. 主要税种及税率

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

### 2. 税收优惠

无重要的税收优惠。

## 五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2025 年 1 月 1 日，“年末”系指 2025 年 12 月 31 日，“本年”系指 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	---	955.85
银行存款	2,527,233,151.10	2,904,157,897.81
其他货币资金	9,728,192.12	35,599,515.13
<b>合计</b>	<b>2,536,961,343.22</b>	<b>2,939,758,368.79</b>
其中：存放在境外的款项总额	—	—

注：本年年末银行存款中包括代建项目代收代付账户资金 136,124,234.31 元，诉讼等冻结资金 35,827,799.47 元；其他货币资金为保函、按揭保证金 9,728,192.12 元；以上列为非现金等价物。

### 2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	75,773,022.47	85,662,596.44
其中：其他	75,773,022.47	85,662,596.44
<b>合计</b>	<b>75,773,022.47</b>	<b>85,662,596.44</b>

### 3. 应收账款

#### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	17,502,638.96	32,831,636.36
1-2 年	12,900,039.69	10,009,381.72
2-3 年	9,700,366.80	7,583,716.28
3-4 年	1,827,482.65	1,201,298.08
4-5 年	1,001,890.00	95,720.00
5 年以上	1,677,943.62	1,714,688.62
<b>合计</b>	<b>44,610,361.72</b>	<b>53,436,441.06</b>
减：坏账准备	8,519,299.50	7,624,907.14
<b>合计</b>	<b>36,091,062.22</b>	<b>45,811,533.92</b>

注：账龄超过三年的单项金额重大的应收账款年末余额 2,061,989.98 元，其中代建服务费 1,060,099.98 元，租金 1,001,890.00 元。

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,932,226.62	4.33	1,932,226.62	100.00	---	1,932,226.62	3.62	1,932,226.62	100.00	---
其中:										
单项重大	1,001,890.00	2.24	1,001,890.00	100.00	---	1,001,890.00	1.88	1,001,890.00	100.00	---
单项不重大	930,336.62	2.09	930,336.62	100.00	---	930,336.62	1.74	930,336.62	100.00	---
按组合计提坏账准备	42,678,135.10	95.67	6,587,072.88	15.43	36,091,062.22	51,504,214.44	96.38	5,692,680.52	11.05	45,811,533.92
其中:										
账龄组合	42,678,135.10	95.67	6,587,072.88	15.43	36,091,062.22	51,504,214.44	96.38	5,692,680.52	11.05	45,811,533.92
合计	44,610,361.72	100.00	8,519,299.50	19.10	36,091,062.22	53,436,441.06	100.00	7,624,907.14	14.27	45,811,533.92

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额	年末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市燎原信息咨询有限公司	1,001,890.00	1,001,890.00	1,001,890.00	1,001,890.00	100.00	预计无法收回
富淞科技开发（深圳）有限公司	523,913.45	523,913.45	523,913.45	523,913.45	100.00	预计无法收回
李青利	406,423.17	406,423.17	406,423.17	406,423.17	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	100.00	—

2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	17,502,638.96	875,131.95	5.00	32,831,636.36	1,641,581.83	5.00
1-2年	12,900,039.69	1,290,003.96	10.00	10,009,381.72	1,000,938.17	10.00
2-3年	9,700,366.80	2,910,110.04	30.00	7,583,716.28	2,275,114.88	30.00
3-4年	1,827,482.65	913,741.33	50.00	195,602.08	97,801.04	50.00
4-5年	---	---	—	99,526.00	49,763.00	50.00
5年以上	747,607.00	598,085.60	80.00	784,352.00	627,481.60	80.00
<b>合计</b>	<b>42,678,135.10</b>	<b>6,587,072.88</b>	<b>15.43</b>	51,504,214.44	5,692,680.52	11.05

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	年末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	7,624,907.14	894,392.36	---	---	---	8,519,299.50
<b>合计</b>	<b>7,624,907.14</b>	<b>894,392.36</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>8,519,299.50</b>

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	本年年末数	账龄	占余额的比例 (%)	坏账准备本年年末数
深圳市南山区建筑工务署	代建服务费	23,015,789.53	4 年以内	51.59	3,356,155.18
深圳市福田区建筑工务署	代建服务费	3,227,202.00	1-2 年、2-3 年	7.23	850,331.71
深圳市罗湖区东门街道办事处	代建服务费	2,114,797.45	1 年以内	4.74	105,739.87
深圳市罗湖区南湖街道办事处	代建服务费	2,094,625.29	1 年以内	4.70	104,731.26
深圳市宝安区福海街道综合事务中心	旧改前期服务费	2,081,147.79	1 年以内	4.67	104,057.39
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>32,533,562.06</b>	<b>—</b>	<b>72.93</b>	<b>4,521,015.41</b>

#### 4. 预付款项

##### (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,033,646.45	68.60	2,785,635.99	68.24
1-2 年	156,794.22	10.40	980,000.00	24.01
2-3 年	---	---	316,378.79	7.75
3 年以上	316,378.79	21.00	---	---
<b>合计</b>	<b>1,506,819.46</b>	<b>100.00</b>	<b>4,082,014.78</b>	<b>100.00</b>

#### 5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	---	---
其他应收款	451,478,743.70	617,409,464.87
<b>合计</b>	<b>451,478,743.70</b>	<b>617,409,464.87</b>

##### 5.1 其他应收款

###### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	414,775,085.59	640,405,678.44
代垫款	97,096,995.01	99,906,276.89
押金及保证金	91,742,832.31	24,795,770.12
其他	2,854,357.85	2,022,034.62
<b>小计</b>	<b>606,469,270.76</b>	<b>767,129,760.07</b>
坏账准备	154,990,527.06	149,720,295.20
<b>合计</b>	<b>451,478,743.70</b>	<b>617,409,464.87</b>

###### (2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	228,141,399.74	596,138,074.38
1-2 年	214,822,333.98	14,297,898.43
2-3 年	9,278,991.97	3,519,264.36
3-4 年	2,563,911.01	30,582,956.70

账龄	年末账面余额	年初账面余额
4-5 年	27,875,902.85	1,967,545.14
5 年以上	123,786,731.21	120,624,021.06
小计	<b>606,469,270.76</b>	<b>767,129,760.07</b>
坏账准备	154,990,527.06	149,720,295.20
合计	<b>451,478,743.70</b>	<b>617,409,464.87</b>

注：账龄超过三年的单项金额重大的其他应收款年末余额 78,895,000.00 元，为拟收回的土地整备金。

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	33,045,287.27	5.45	28,195,455.45	85.32	4,849,831.82	31,647,398.88	4.13	27,496,511.23	86.88	4,150,887.65
其中：										
单项重大	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
单项不重大	33,045,287.27	5.45	28,195,455.45	85.32	4,849,831.82	31,647,398.88	4.13	27,496,511.23	86.88	4,150,887.65
按组合计提坏账准备	573,423,983.49	94.55	126,795,071.61	22.11	446,628,911.88	735,482,361.19	95.87	122,223,783.97	16.62	613,258,577.22
其中：										
账龄组合	573,423,983.49	94.55	126,795,071.61	22.11	446,628,911.88	735,482,361.19	95.87	122,223,783.97	16.62	613,258,577.22
合计	606,469,270.76	100.00	154,990,527.06	25.56	451,478,743.70	767,129,760.07	100.00	149,720,295.20	19.52	617,409,464.87

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代偿还按揭贷款及利息	25,611,934.81	21,920,551.18	85.59	预计无法全额收回
自然人	3,678,626.94	2,520,178.75	68.51	预计无法全额收回
墙体保证金	1,804,110.09	1,804,110.09	100.00	预计无法收回
代垫水电费	1,619,796.17	1,619,796.17	100.00	预计无法收回
其他	330,819.26	330,819.26	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>33,045,287.27</b>	<b>28,195,455.45</b>	<b>85.32</b>	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	226,743,511.35	11,337,157.28	5.00
1-2年	211,625,150.03	21,162,515.00	10.00
2-3年	9,278,991.97	2,783,697.58	30.00
3-4年	2,563,911.01	1,281,955.51	50.00
4-5年	27,800,630.17	13,900,315.08	50.00
5年以上	95,411,788.96	76,329,431.16	80.00
<b>合计</b>	<b>573,423,983.49</b>	<b>126,795,071.61</b>	<b>22.11</b>

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	592,940,890.43	29,647,224.54	5.00
1-2年	14,297,898.43	1,429,789.84	10.00
2-3年	3,519,264.36	1,055,779.31	30.00
3-4年	30,502,450.29	15,251,225.15	50.00
4-5年	1,792,403.42	896,201.71	50.00
5年以上	92,429,454.26	73,943,563.42	80.00
<b>合计</b>	<b>735,482,361.19</b>	<b>122,223,783.97</b>	<b>16.62</b>

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2025 年 1 月 1 日 余额	122,223,783.97	---	27,496,511.23	<b>149,720,295.20</b>
2025 年 1 月 1 日 余额在本年	—	—	—	—
本年计提	4,571,287.64	---	698,944.22	<b>5,270,231.86</b>
本年转回	---	---	---	---
2025 年 12 月 31 日余额	126,795,071.61	---	28,195,455.45	<b>154,990,527.06</b>

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或 核销	其他	
坏账 准备	149,720,295.20	5,270,231.86	---	---	---	154,990,527.06
<b>合计</b>	<b>149,720,295.20</b>	<b>5,270,231.86</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>154,990,527.06</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收 款年末余额 合计数的比 例 (%)	坏账准备年末 余额
深州市地铁集 集团有限公司	往来款	180,526,695.85	1-2 年	29.77	18,052,669.59
南京地铁小镇 开发建设集团 有限公司	往来款、 押金及保 证金	125,566,629.20	1 年以内 (含 1 年)、4- 5 年	20.70	7,853,331.46
广东惠州惠阳 三和经济开发 区管理委员会	往来款	78,895,000.00	5 年以上	13.01	63,116,000.00
深圳市高新投 融资担保有限 公司	押金及保 证金	67,020,000.00	1 年以内 (含 1 年)	11.05	3,351,000.00
南京市科技创 新投资有限责 任公司	往来款	18,845,741.00	1 年以内 (含 1 年)	3.11	942,287.05
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>470,854,066.05</b>	<b>—</b>	<b>77.64</b>	<b>93,315,288.10</b>

## 6. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	6,815,445,746.41	1,728,694,363.48	5,086,751,382.93
在建开发产品	5,129,714,497.15	60,018,397.85	5,069,696,099.30
拟开发产品	563,691,849.19	---	563,691,849.19
<b>合计</b>	<b>12,508,852,092.75</b>	<b>1,788,712,761.33</b>	<b>10,720,139,331.42</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	8,001,424,739.19	1,347,137,910.78	6,654,286,828.41
在建开发产品	4,224,749,816.17	898,251,134.71	3,326,498,681.46
拟开发产品	798,687,504.96	---	798,687,504.96
<b>合计</b>	<b>13,024,862,060.32</b>	<b>2,245,389,045.49</b>	<b>10,779,473,014.83</b>

### (2) 存货年末余额中借款费用资本化情况

项目	年末借款资本化余额
完工开发产品	182,905,962.75
在建开发产品	46,306,139.15
<b>合计</b>	<b>229,212,101.90</b>

注：本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 2.76%。

(3) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他（注）	转销	其他（注）	
完工开发产品	1,347,137,910.78	127,223,331.58	849,578,610.10	595,245,488.98	---	1,728,694,363.48
在建开发产品	898,251,134.71	11,345,873.24	---	---	849,578,610.10	60,018,397.85
<b>合计</b>	<b>2,245,389,045.49</b>	<b>138,569,204.82</b>	<b>849,578,610.10</b>	<b>595,245,488.98</b>	<b>849,578,610.10</b>	<b>1,788,712,761.33</b>

注：本年在建开发产品因完工转入完工开发产品，对应的存货跌价准备作相应结转。

(4) 存货明细情况

①完工开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末数	本年增加金额	本年减少金额	本年年末数
振业天成	2024年10月	3,319,795,728.55	---	1,341,431,239.49	1,978,364,489.06
广州振业学府里全期	2025年5月	---	1,102,218,868.66	241,968,702.58	860,250,166.08
翡丽铂湾	2024年6月	621,944,498.22	---	87,762,886.67	534,181,611.55
天津津海·御湖	2025年8月	225,832,494.34	497,654,539.59	244,214,148.36	479,272,885.57
惠阳·振业城一期U组团	2024年7月	426,715,424.30	---	24,915,105.79	401,800,318.51
铭筑风华	2024年5月	800,228,885.44	---	476,411,260.57	323,817,624.87
振业悦江府	2024年10月	403,568,663.30	---	87,813,165.06	315,755,498.24
振业·启航城	2021年3月	339,609,701.78	---	34,424,299.26	305,185,402.52
西安振业·泊樾府	2023年11月	362,653,409.08	---	167,021,887.88	195,631,521.20

项目名称	竣工时间	上年年末数	本年增加金额	本年减少金额	本年年末数
振业·天颂	2019年1月	188,564,228.69	---	9,871,547.61	178,692,681.08
深汕振业时代花园二期	2022年12月	152,982,815.35	---	11,012,974.98	141,969,840.37
清溪雅苑	2022年8月	163,178,475.15	---	27,779,627.02	135,398,848.13
惠阳·振业城商务中心	2015年7月	122,946,964.30	---	53,759.20	122,893,205.10
长沙振业城三期	2021年2月	109,367,412.12	---	501,807.90	108,865,604.22
西安振业·泊墅二期A组团	2014年9月	108,290,540.71	---	1,509,737.45	106,780,803.26
深河湾二期一标段	2024年12月	106,135,991.22	---	15,331,122.03	90,804,869.19
西安振业·泊岸	2019年12月	82,540,940.27	---	105,496.17	82,435,444.10
天津·启春里	2016年12月	64,250,083.17	---	---	64,250,083.17
新城花园		52,717,054.22	---	---	52,717,054.22
广西振业·尚府	2016年11月	41,713,630.89	---	1,332,376.42	40,381,254.47
西安振业·泊墅二期B组团	2015年11月	37,012,147.93	---	162,768.76	36,849,379.17
长沙振业城二期	2018年4月	33,466,340.95	---	776,101.10	32,690,239.85
天津·新博园	2013年10月	30,852,624.47	---	995,245.97	29,857,378.50
深河湾一期	2022年4月	34,254,111.91	---	5,468,773.20	28,785,338.71
长沙振业城四期	2023年9月	28,769,619.34	---	871,469.92	27,898,149.42
天津·铂雅轩	2017年10月	26,833,022.90	---	668,735.76	26,164,287.14
西安振业·泊墅一期	2012年6月	25,763,297.92	---	75,762.50	25,687,535.42
惠阳·振业城Q组团	2018年9月	24,696,642.00	---	719,550.93	23,977,091.07

项目名称	竣工时间	上年年末数	本年增加金额	本年减少金额	本年年末数
东莞松湖雅苑	2016年10月	16,465,747.30	---	58,706.31	16,407,040.99
深汕振业时代花园一期	2020年10月	15,127,450.23	---	910,718.74	14,216,731.49
振业·邕江雅苑	2018年12月	13,144,086.07	---	121,143.65	13,022,942.42
惠阳·振业城二期（GH组团）	2011年12月	5,398,271.99	---	---	5,398,271.99
振业·青秀山1号	2012年1月	4,810,479.08	---	---	4,810,479.08
长沙振业城一期	2015年11月	4,019,432.56	---	152,464.29	3,866,968.27
景州大厦		1,931,835.29	---	---	1,931,835.29
振业峦山谷花园一期	2010年11月	2,241,683.53	---	614,079.61	1,627,603.92
振业城六-七期	2013年3月	1,416,266.26	---	---	1,416,266.26
振业城四-五期	2011年3月	811,573.87	---	---	811,573.87
振业·中央华府（北海）	2009年3月	517,292.83	---	---	517,292.83
北海宝丽一期	1995年	60,135.81	---	---	60,135.81
振业峦山谷花园二期	2014年11月	795,735.85	---	795,735.85	---
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>8,001,424,739.19</b>	<b>1,599,873,408.25</b>	<b>2,785,852,401.03</b>	<b>6,815,445,746.41</b>

②在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	本年年末数	上年年末数
深圳振业·天境云玺	2025年8月	2027年12月	3,290,160,000.00	2,081,604,947.25	---
振业·天境云庭	2023年9月	2026年12月	1,785,010,000.00	1,307,070,153.23	1,187,343,243.54

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	本年年末数	上年年末数
博文雅苑	2022年12月	2025年12月	862,870,000.00	697,070,463.69	594,873,355.25
惠阳·振业城二期U组团	2020年12月	2027年7月	1,249,179,400.00	478,717,893.54	459,080,462.08
长沙振业城五期	2024年1月	2027年11月	736,982,649.50	400,784,894.81	305,338,706.15
深河湾二期二标段	2021年8月	2026年12月	380,000,000.00	164,466,144.63	156,819,542.58
天津津海·御湖	2020年5月	2025年8月	1,821,954,600.00	---	468,345,368.59
广州振业学府里	2021年10月	2025年5月	1,126,348,455.03	---	1,052,949,137.98
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,129,714,497.15</b>	<b>4,224,749,816.17</b>

③拟开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	本年年末数	上年年末数
惠阳·振业城K组团	暂无	暂无	暂无	225,322,365.07	274,118,390.14
惠阳·振业城R组团	暂无	暂无	暂无	80,977,410.79	179,295,533.98
惠阳·振业城二期-F1组团	暂无	暂无	暂无	43,729,696.70	125,393,314.83
深河湾三期	暂无	暂无	暂无	116,686,792.70	115,264,973.35
长沙振业城六期	暂无	暂无	暂无	68,211,356.72	68,206,756.72
惠阳·振业城M组团	暂无	暂无	暂无	14,584,985.83	19,040,264.62
惠阳·振业城E1组团	暂无	暂无	暂无	12,123,721.38	15,312,751.32
惠阳·振业城水厂重叠地块	暂无	暂无	暂无	2,055,520.00	2,055,520.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>563,691,849.19</b>	<b>798,687,504.96</b>

## 7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴增值税	231,879,138.10	227,955,747.38
预缴土地增值税	230,462,010.40	230,927,967.79
待抵扣增值税	193,167,699.32	234,423,750.81
合同取得成本（注）	68,730,644.50	62,868,819.63
预缴城建税	17,134,260.51	18,846,896.84
预缴企业所得税	13,668,863.23	16,336,955.70
预缴教育费附加	13,515,389.65	14,740,222.40
预缴其他	3,642,274.05	3,788,391.26
<b>合计</b>	<b>772,200,279.76</b>	<b>809,888,751.81</b>

注：合同取得成本系销售佣金。

## 8. 长期股权投资

### （1）长期股权投资情况

被投资单位	年初余额 （账面价 值）	减值准备年 初余额	本年增减变动		年末余额 （账面价 值）	减值准备年 末余额
			追加 投资	权益法下 确认的投 资损益		
一、其他股权投资						
天津振业化 工实业有限 公司	---	4,500,000.00	---	---	---	4,500,000.00
深圳市振业 贸易发展有 限公司	---	1,384,076.29	---	---	---	1,384,076.29
深圳市建设 （集团）公 司金属结构 制品厂	---	490,434.54	---	---	---	490,434.54
小计	---	6,374,510.83	---	---	---	6,374,510.83
合计	---	6,374,510.83	---	---	---	6,374,510.83

## 9. 投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
----	--------	----

<b>一、账面原值</b>		
1. 年初余额	1,802,398,301.52	1,802,398,301.52
2. 本年增加金额	1,025,633.52	1,025,633.52
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	1,025,633.52	1,025,633.52
3. 本年减少金额	22,687,815.49	22,687,815.49
(1) 处置	13,054,789.53	13,054,789.53
(2) 转至固定资产	8,343,145.25	8,343,145.25
(3) 其他减少	1,289,880.71	1,289,880.71
4. 年末余额	1,780,736,119.55	1,780,736,119.55
<b>二、累计摊销</b>		
1. 年初余额	602,407,529.48	602,407,529.48
2. 本年增加金额	41,217,184.92	41,217,184.92
(1) 计提或摊销	41,217,184.92	41,217,184.92
3. 本年减少金额	13,003,197.97	13,003,197.97
(1) 处置	6,866,269.16	6,866,269.16
(2) 转至固定资产	6,136,928.81	6,136,928.81
4. 年末余额	630,621,516.43	630,621,516.43
<b>三、减值准备</b>		
1. 年初余额	---	---
2. 本年增加金额	---	---
3. 本年减少金额	---	---
4. 年末余额	---	---
<b>四、账面价值</b>		
1. 年末账面价值	<b>1,150,114,603.12</b>	<b>1,150,114,603.12</b>
2. 年初账面价值	<b>1,199,990,772.04</b>	<b>1,199,990,772.04</b>

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截至 2025 年 12 月 31 日止，未办妥产权证书的投资性房地产的账面价值为 383,444,553.61 元。

## 10. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	60,841,589.75	61,368,475.72
固定资产清理	---	---

合计	60,841,589.75	61,368,475.72
----	---------------	---------------

## 10.1 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	67,213,981.18	5,832,250.73	10,808,129.35	83,854,361.26
2. 本年增加金额	8,343,145.25	---	398,435.25	8,741,580.50
(1) 购置	---	---	398,435.25	398,435.25
(2) 投资性房地产转入	8,343,145.25	---	---	8,343,145.25
3. 本年减少金额	---	---	219,994.12	219,994.12
(1) 处置或报废	---	---	219,994.12	219,994.12
4. 年末余额	75,557,126.43	5,832,250.73	10,986,570.48	92,375,947.64
二、累计折旧				
1. 年初余额	9,916,275.15	5,234,519.57	7,335,090.82	22,485,885.54
2. 本年增加金额	7,881,610.69	233,061.42	1,140,679.13	9,255,351.24
(1) 计提	1,744,681.88	233,061.42	1,140,679.13	3,118,422.43
(2) 投资性房地产转入	6,136,928.81	---	---	6,136,928.81
3. 本年减少金额	---	---	206,878.89	206,878.89
(1) 处置或报废	---	---	206,878.89	206,878.89
4. 年末余额	17,797,885.84	5,467,580.99	8,268,891.06	31,534,357.89
三、减值准备				
1. 年初余额	---	---	---	---
2. 本年增加金额	---	---	---	---
3. 本年减少金额	---	---	---	---
4. 年末余额	---	---	---	---
四、账面价值				
1. 年末账面价值	57,759,240.59	364,669.74	2,717,679.42	60,841,589.75
2. 年初账面价值	57,297,706.03	597,731.16	3,473,038.53	61,368,475.72

### (2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙振业城二期1#商业楼	25,914,839.03	自行开发，尚未办证
合计	25,914,839.03	—

## 11. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	---	39,623,873.60
工程物资	---	---
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>39,623,873.60</b>

### 11.1 在建工程

#### (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
红星村租赁住房改造	---	---	---	39,623,873.60	---	39,623,873.60
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>39,623,873.60</b>	<b>---</b>	<b>39,623,873.60</b>

#### (2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入长期待摊费用	其他减少	
红星村租赁住房改造	39,623,873.60	26,967,459.71	66,591,333.31	---	---
<b>合计</b>	<b>39,623,873.60</b>	<b>26,967,459.71</b>	<b>66,591,333.31</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源
红星村租赁住房改造	68,881,295.88	96.68	100%	自有资金和金融机构贷款
<b>合计</b>	<b>68,881,295.88</b>	<b>96.68</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 12. 使用权资产

#### (1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	197,901,003.55	197,901,003.55
2. 本年增加金额	3,769,869.29	3,769,869.29
(1) 租赁增加	37,69,869.29	37,69,869.29
(2) 其他增加	---	---

项目	房屋及建筑物	合计
3. 本年减少金额	553,626.81	553,626.81
(1) 处置	---	---
(2) 其他减少	553,626.81	553,626.81
4. 年末余额	201,117,246.03	201,117,246.03
二、累计折旧		
1. 年初余额	31,266,723.67	31,266,723.67
2. 本年增加金额	19,400,286.03	19,400,286.03
(1) 计提	19,400,286.03	19,400,286.03
3. 本年减少金额	---	---
4. 年末余额	50,667,009.70	50,667,009.70
三、减值准备		
1. 年初余额	---	---
2. 本年增加金额	---	---
3. 本年减少金额	---	---
4. 年末余额	---	---
四、账面价值		
1. 年末账面价值	<b>150,450,236.33</b>	<b>150,450,236.33</b>
2. 年初账面价值	<b>166,634,279.88</b>	<b>166,634,279.88</b>

### 13. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
租赁装修费	24,488,605.96	70,015,861.60	7,269,877.30	---	87,234,590.26
办公软件费用	3,143,823.50	113,207.55	1,921,495.77	---	1,335,535.28
合计	<b>27,632,429.46</b>	<b>70,129,069.15</b>	<b>9,191,373.07</b>	<b>---</b>	<b>88,570,125.54</b>

### 14. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,281,789,349.03	320,447,337.26	765,346,952.38	191,336,738.10
租赁负债	150,450,236.44	37,612,559.11	166,573,534.35	41,643,383.60
预收房款预计毛利	46,747,359.00	11,686,839.75	198,058,282.10	49,514,570.53

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提职工薪酬	2,411,596.12	602,899.03	1,575,950.95	393,987.74
资产减值准备	896,182.92	224,045.73	1,248,258.15	312,064.51
预提土地增值税	---	---	831,726,729.74	207,931,682.44
<b>合计</b>	<b>1,482,294,723.51</b>	<b>370,573,680.88</b>	<b>1,964,529,707.67</b>	<b>491,132,426.92</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	150,450,236.44	37,612,559.11	166,634,279.88	41,658,569.98
其他	---	---	1,537,764.12	384,441.03
<b>合计</b>	<b>150,450,236.44</b>	<b>37,612,559.11</b>	<b>168,172,044.00</b>	<b>42,043,011.01</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	37,612,559.11	332,961,121.77	41,643,383.60	449,489,043.32
递延所得税负债	37,612,559.11	---	41,643,383.60	399,627.41

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,991,397,727.02	2,422,290,878.85
可抵扣亏损	1,571,290,369.84	1,464,771,472.51
<b>合计</b>	<b>3,562,688,096.86</b>	<b>3,887,062,351.36</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2025 年度	—	169,574,878.75	
2026 年度	164,189,151.49	161,626,039.69	
2027 年度	202,414,130.14	257,932,962.35	
2028 年度	199,730,514.86	175,041,629.63	

年份	年末金额	年初金额	备注
2029 年度	488,298,358.36	700,595,962.09	
2030 年度	516,658,214.99	—	
<b>合计</b>	<b>1,571,290,369.84</b>	<b>1,464,771,472.51</b>	—

#### 15. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末		年初	
	账面余额	受限情况	账面余额	受限情况
存货	1,108,014,972.56	借款抵押	1,100,848,900.00	借款抵押
投资性房地产	490,305,415.14	借款抵押、公司债券反担保	518,069,755.54	借款抵押、公司债券反担保
货币资金	181,680,225.90	保函、按揭保证金、诉讼冻结、代建项目代收代付资金	268,130,133.25	保函、按揭保证金、诉讼冻结、代建项目代收代付资金
固定资产	2,716,522.39	借款抵押	2,906,791.75	借款抵押
<b>合计</b>	<b>1,782,717,135.99</b>	—	<b>1,889,955,580.54</b>	—

#### 16. 应付账款

##### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	188,900,373.50	749,883,932.81
1-2 年	474,901,833.33	243,887,360.88
2-3 年	126,873,087.93	90,212,709.37
3 年以上	159,350,870.87	351,978,766.67
<b>合计</b>	<b>950,026,165.63</b>	<b>1,435,962,769.73</b>

##### (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
惠阳·振业城一期 U 组团	122,308,398.10	未结算
翡丽铂湾	91,489,158.57	未结算
铭筑风华	89,474,520.04	未结算
振业天成	76,634,454.15	未结算
西安振业·泊樾府	59,486,239.19	未结算
<b>合计</b>	<b>439,392,770.05</b>	—

#### 17. 预收款项

类别	年末余额	年初余额
预收租金	741,485.92	2,273,202.62
<b>合计</b>	<b>741,485.92</b>	<b>2,273,202.62</b>

## 18. 合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
<b>预收房款</b>	<b>2,485,389,393.22</b>	<b>2,267,407,779.33</b>
其中：振业·天境云庭	1,567,518,786.24	226,262,811.01
长沙振业城五期	359,011,654.97	220,397,023.84
博文雅苑	345,083,154.12	245,928,988.99
翡丽铂湾	117,528,392.51	187,513,187.77
振业天成	48,848,735.19	1,040,086,151.36
深汕振业时代花园二期	13,541,563.19	24,042,099.88
铭筑风华	10,653,276.58	107,069,443.67
天津津海·御湖	7,661,502.92	60,473,316.69
振业·启航城	3,482,180.89	115,594.72
深河湾二期一标段	1,899,422.88	2,328,096.28
惠阳·振业城二期U组团	1,836,224.77	6,918,827.52
长沙振业城一期	1,791,069.52	---
长沙振业城四期	1,573,997.02	1,573,997.00
清溪雅苑	1,298,165.80	3,779,817.16
深河湾一期	1,211,507.43	1,538,890.92
西安振业·泊樾府	862,044.95	40,814,656.85
振业悦江府	361,206.53	26,166,351.42
广州振业学府里	313,805.52	65,884,011.85
振业·天颂	---	4,360,928.57
深汕振业时代花园二期	---	897,888.09
<b>预收代建费</b>	<b>29,117.60</b>	<b>2,716,150.00</b>
<b>预收物管费</b>	<b>4,237,582.59</b>	<b>3,659,246.14</b>
<b>合计</b>	<b>2,489,656,093.41</b>	<b>2,273,783,175.47</b>

### (2) 账龄超过1年的重要合同负债

单位名称	年末余额	账龄超过一年的金额
振业·天境云庭	1,567,518,786.24	226,262,811.01

单位名称	年末余额	账龄超过一年的金额
博文雅苑	345,083,154.12	245,928,988.99
长沙振业城五期	359,011,654.97	220,397,023.84
<b>合计</b>	<b>2,271,613,595.33</b>	<b>692,588,823.84</b>

(3) 本年账面价值发生重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
振业·天境云庭	1,341,255,975.23	预售
长沙振业城五期	138,614,631.13	预售
振业天成	-991,237,416.17	结转收入
<b>合计</b>	<b>488,633,190.19</b>	—

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	33,542,293.21	153,364,100.17	139,751,573.66	47,154,819.72
离职后福利-设定提存计划	6,446,205.46	17,419,802.01	11,516,594.47	12,349,413.00
辞退福利	457,692.02	122,692.28	580,384.30	---
<b>合计</b>	<b>40,446,190.69</b>	<b>170,906,594.46</b>	<b>151,848,552.43</b>	<b>59,504,232.72</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	23,160,610.20	123,255,803.57	109,063,113.43	37,353,300.34
职工福利费	1,070,557.33	11,163,076.77	11,283,624.44	950,009.66
社会保险费	36.00	4,238,651.41	4,225,401.01	13,286.40
其中：医疗保险费	36.00	3,706,408.04	3,693,157.64	13,286.40
工伤保险费	---	273,414.93	273,414.93	---
生育保险费	---	258,828.44	258,828.44	---
住房公积金	3,309.81	12,527,481.55	12,515,646.55	15,144.81
工会经费和职工教育经费	9,307,779.87	2,179,086.87	2,663,788.23	8,823,078.51
<b>合计</b>	<b>33,542,293.21</b>	<b>153,364,100.17</b>	<b>139,751,573.66</b>	<b>47,154,819.72</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	---	11,011,278.78	11,011,278.78	---

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
失业保险费	---	505,315.69	505,315.69	---
企业年金缴费	6,446,205.46	5,903,207.54	---	12,349,413.00
<b>合计</b>	<b>6,446,205.46</b>	<b>17,419,802.01</b>	<b>11,516,594.47</b>	<b>12,349,413.00</b>

## 20. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	5,363,882.25	80,895,373.44
个人所得税	1,388,513.07	3,875,124.80
增值税	1,379,009.80	73,661,972.53
教育费附加	305,864.26	1,137,745.53
城市维护建设税	223,809.51	1,372,929.06
印花税	150,329.51	351,873.50
房产税	123,097.05	241,021.19
土地使用税	38,043.61	48,594.51
其他	2,554.60	108,408.91
土地增值税（注）	---	906,751,376.15
<b>合计</b>	<b>8,975,103.66</b>	<b>1,068,444,419.62</b>

注：本年支付土地增值税清算款导致年末余额减少。

## 21. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	---	---
应付股利	6,200,797.73	6,200,797.73
其他应付款	1,810,550,131.11	1,356,275,348.01
<b>合计</b>	<b>1,816,750,928.84</b>	<b>1,362,476,145.74</b>

### 21.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
广西振业房地产股份有限公司小股东	6,187,636.48	6,187,636.48
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司小股东	13,161.25	13,161.25
<b>合计</b>	<b>6,200,797.73</b>	<b>6,200,797.73</b>

### 21.2 其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
往来款项	1,704,843,009.14	1,246,448,110.73
暂扣款项	42,062,500.00	42,062,500.00
押金及保证金	31,496,072.93	35,384,617.63
员工跟投款	19,376,598.00	19,376,598.00
代扣代缴款项	6,805,632.12	5,854,658.81
其他	5,966,318.92	7,148,862.84
<b>合计</b>	<b>1,810,550,131.11</b>	<b>1,356,275,348.01</b>

(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
南京新城恒璟房地产开发有限公司	394,749,870.79	合作项目往来款
中国建筑第八工程局有限公司	205,085,061.00	销售往来款
南京新城恒博房地产开发有限公司	201,918,628.91	合作项目往来款
<b>合计</b>	<b>801,753,560.70</b>	<b>—</b>

22. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	1,541,070,482.90	372,094,394.07
一年内到期的长期借款	938,932,346.57	829,392,892.54
一年内到期的租赁负债	18,426,288.00	14,852,965.86
<b>合计</b>	<b>2,498,429,117.47</b>	<b>1,216,340,252.47</b>

23. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	223,943,673.57	201,754,470.06
<b>合计</b>	<b>223,943,673.57</b>	<b>201,754,470.06</b>

24. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押+保证	736,995,539.01	1,000,930,936.96
抵押借款	627,936,459.17	891,281,740.21
抵押+质押	469,469,583.33	517,261,165.37
信用借款	251,000,000.00	138,142,050.00

借款类别	年末余额	年初余额
质押+保证	45,986,552.54	---
保证借款	---	30,600,464.68
<b>合计</b>	<b>2,131,388,134.05</b>	<b>2,578,216,357.22</b>
减：一年内到期的长期借款 (附注五、22)	938,932,346.57	829,392,892.54
<b>合计</b>	<b>1,192,455,787.48</b>	<b>1,748,823,464.68</b>

## 25. 应付债券

### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	1,523,208,873.38	1,522,888,798.88
中期票据	842,717,892.81	844,755,648.68
<b>小计</b>	<b>2,365,926,766.19</b>	<b>2,367,644,447.56</b>
减：一年内到期的应付债券 (附注五、22)	1,541,070,482.90	372,094,394.07
<b>合计</b>	<b>824,856,283.29</b>	<b>1,995,550,053.49</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	一年内到期的应付债券	年末余额	是否违约
2023 年公司债 01	750,000,000.00	3.30 %	2023/5/4	3 年	750,000,000.00	764,762,968.71	---	24,750,000.00	160,635.97	24,750,000.00	764,923,604.68	---	否
2023 年公司债 02	750,000,000.00	3.45 %	2023/8/1	3 年	750,000,000.00	758,125,830.17	---	25,875,000.00	159,438.53	25,875,000.00	758,285,268.70	---	否
2024 年中期票据	500,000,000.00	3.00 %	2024/4/26	3 年	500,000,000.00	510,157,075.53	---	15,000,000.00	49,555.75	15,000,000.00	10,232,876.71	499,973,754.57	否
2025 年中期票据	325,000,000.00	3.45 %	2025/4/29	3 年	325,000,000.00	---	325,000,000.00	7,587,636.96	-76,375.43	---	7,628,732.81	324,882,528.72	否
2022 年中期票据	325,000,000.00	4.00 %	2022/4/6	3 年	325,000,000.00	334,598,573.15	---	3,383,561.64	17,865.21	338,000,000.00	---	---	否
合计	—	—	—	—	—	2,367,644,447.56	325,000,000.00	76,596,198.60	311,120.03	403,625,000.00	1,541,070,482.90	824,856,283.29	—

## 26. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	201,227,454.99	218,350,369.52
减：未确认融资费用	32,263,085.90	39,322,231.14
一年内到期的租赁负债（附注五、22）	18,426,288.00	14,852,965.86
<b>合计</b>	<b>150,538,081.09</b>	<b>164,175,172.52</b>

## 27. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	22,877,924.40	22,877,924.40	未决诉讼
其他	2,782,000.00	2,782,000.00	土地闲置费
<b>合计</b>	<b>25,659,924.40</b>	<b>25,659,924.40</b>	—

## 28. 股本

项目	年初余额	本年变动增减（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件 流通股份	1,349,995,046.00	---	---	---	---	---	1,349,995,046.00

## 29. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	458,717,817.01	---	---	458,717,817.01
其他资本公积	25,603,806.06	---	---	25,603,806.06
<b>合计</b>	<b>484,321,623.07</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>484,321,623.07</b>

## 30. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	804,398,296.50	---	---	804,398,296.50
任意盈余公积	1,373,867,049.55	---	---	1,373,867,049.55
<b>合计</b>	<b>2,178,265,346.05</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>2,178,265,346.05</b>

## 31. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,391,193,683.66	2,959,559,061.98
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---

项目	本年	上年
调整后年初未分配利润	1,391,193,683.66	2,959,559,061.98
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-42,257,500.50	-1,568,365,378.32
减：提取法定盈余公积	---	---
<b>本年年末余额</b>	<b>1,348,936,183.16</b>	<b>1,391,193,683.66</b>

### 32. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,549,885,260.01	2,111,883,502.34	6,064,948,157.84	5,579,182,361.34
其他业务	68,131,121.30	6,188,520.37	---	---
<b>合计</b>	<b>2,618,016,381.31</b>	<b>2,118,072,022.71</b>	<b>6,064,948,157.84</b>	<b>5,579,182,361.34</b>

#### (2) 主营业务的收入、成本的分解信息

业务类型	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
<b>按行业分类</b>	<b>2,549,885,260.01</b>	<b>2,111,883,502.34</b>	<b>6,064,948,157.84</b>	<b>5,579,182,361.34</b>
其中：房地产	2,549,885,260.01	2,111,883,502.34	6,064,948,157.84	5,579,182,361.34
<b>按产品分类</b>	<b>2,549,885,260.01</b>	<b>2,111,883,502.34</b>	<b>6,064,948,157.84</b>	<b>5,579,182,361.34</b>
其中：房产销售	2,398,098,203.82	1,997,154,193.63	5,901,200,052.40	5,477,272,497.31
房产租赁	131,264,727.40	78,440,601.15	134,989,508.40	83,670,941.89
物管服务	17,139,654.21	30,566,921.59	8,551,507.88	17,947,631.51
代建及旧改前期服务	3,382,674.58	5,721,785.97	20,207,089.16	291,290.63
<b>按地区分类</b>	<b>2,549,885,260.01</b>	<b>2,111,883,502.34</b>	<b>6,064,948,157.84</b>	<b>5,579,182,361.34</b>
其中：广东省	1,614,963,917.17	1,346,633,892.27	768,978,952.00	413,714,224.31
江苏省	442,529,127.41	364,211,150.12	4,238,779,139.79	4,012,966,284.35
天津市	224,421,847.02	168,653,868.92	451,345,278.30	622,082,557.78
陕西省	138,978,458.51	123,640,035.79	206,837,091.11	187,901,253.43
湖南省	97,345,484.03	82,206,969.77	376,868,289.30	327,728,627.17
广西壮族自治区	31,646,425.87	26,537,585.47	22,139,407.34	14,789,414.30

### 33. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	16,920,492.69	3,825,038.08
城市维护建设税	5,695,610.09	4,364,064.80
教育费附加	4,075,674.95	3,290,176.21
印花税	3,054,782.30	2,054,303.30
土地使用税	2,216,377.74	832,569.81
其他	98,816.04	5,032,810.18
土地增值税（注 1）	-105,654,752.25	43,673,833.37
<b>合计</b>	<b>-73,592,998.44</b>	<b>63,072,795.75</b>

注 1：根据土地增值税清算审核结论调整。

#### 34. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
代理费	76,388,428.07	150,446,562.94
销售策划费	10,646,177.42	19,645,572.58
广告推广费	5,681,216.38	14,563,352.16
其他	1,539,281.40	3,367,318.35
<b>合计</b>	<b>94,255,103.27</b>	<b>188,022,806.03</b>

#### 35. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	102,820,040.03	103,429,844.16
租金及物管水电费	47,051,843.27	45,763,899.73
社会保险费及住房公积金	20,393,410.10	20,432,174.25
中介服务费	10,481,232.79	6,598,749.23
其他费用	4,912,259.50	3,202,032.62
办公费	3,786,046.33	3,901,192.11
长期待摊费用摊销	2,173,727.28	3,104,997.46
折旧费用	1,777,871.56	1,796,576.12
董事会经费	940,790.76	826,315.96
诉讼费	900,617.69	568,852.84
车辆费	345,661.23	473,046.24
<b>合计</b>	<b>195,583,500.54</b>	<b>190,097,680.72</b>

#### 36. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
委外研发费用	917,475.74	---
其他	198,403.63	---
<b>合计</b>	<b>1,115,879.37</b>	<b>---</b>

### 37. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	163,632,665.03	175,817,289.75
减：利息收入	23,057,381.01	34,651,596.09
加：汇兑损失	—	—
其他支出	448,000.36	295,236.25
<b>合计</b>	<b>141,023,284.38</b>	<b>141,460,929.91</b>

### 38. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
债务重组收益	5,474,157.29	24,101,250.11
收到的代扣代缴个税手续费返还	633,316.37	---
其他	782,007.77	---
<b>合计</b>	<b>6,889,481.43</b>	<b>24,101,250.11</b>

### 39. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	187,102.26	160,926.94
合作项目投资收益	---	34,680,732.04
<b>合计</b>	<b>187,102.26</b>	<b>34,841,658.98</b>

### 40. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	1,234,698.36	1,292,455.78
<b>合计</b>	<b>1,234,698.36</b>	<b>1,292,455.78</b>

### 41. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-6,164,624.22	-102,783,092.18
<b>合计</b>	<b>-6,164,624.22</b>	<b>-102,783,092.18</b>

### 42. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-138,569,204.82	-1,568,800,289.14
合计	<b>-138,569,204.82</b>	<b>-1,568,800,289.14</b>

#### 43. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	---	2,254,908.07
合计	<b>---</b>	<b>2,254,908.07</b>

#### 44. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	5,251,026.57	2,471,035.25	5,251,026.57
其他	791,395.38	46,668.77	791,395.38
合计	<b>6,042,421.95</b>	<b>2,517,704.02</b>	<b>6,042,421.95</b>

#### 45. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	200,000.00	90,000.00	200,000.00
非流动资产损毁报废损失	13,115.23	35,575.32	13,115.23
未决诉讼	---	22,877,924.40	---
其他	64,691.68	1,252,496.93	64,691.68
合计	<b>277,806.91</b>	<b>24,255,996.65</b>	<b>277,806.91</b>

#### 46. 所得税费用

##### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	-70,042,287.33	575,647.29
递延所得税费用	116,128,294.14	23,151,487.84
合计	<b>46,086,006.81</b>	<b>23,727,135.13</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	10,901,657.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,725,414.38

项目	本年发生额
子公司适用不同税率的影响	634,504.34
调整以前期间所得税的影响	-2,406,943.53
非应税收入的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	88,716.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,919,719.70
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	65,964,034.60
所得税费用合计	46,086,006.81

#### 47. 现金流量表项目

##### (1) 与经营活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金及保证金	43,346,772.41	14,239,459.40
往来款	39,569,560.06	284,333,472.79
利息收入	23,187,948.43	35,175,831.33
违约金及赔偿款收入	331,632.66	256,600.00
其他	1,801,775.18	448,316.32
合计	108,237,688.74	334,453,679.84

##### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	258,269,857.39	687,605,267.96
付现费用	183,304,982.29	98,527,811.03
押金及保证金	22,521,711.32	6,817,429.45
手续费	412,618.62	542,543.14
捐赠支出	200,000.00	30,000.00
违约金及赔偿款支出	28,562.65	1,236,758.93
其他	58,252.40	1,905,000.40
合计	464,795,984.67	796,664,810.91

##### (2) 与筹资活动有关的现金

##### 1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
发债担保保证金	67,020,000.00	---
支付租金及其他	22,042,256.20	34,668,403.73
发行债券费用	9,000,000.00	9,000,000.00
<b>合计</b>	<b>98,062,256.20</b>	<b>43,668,403.73</b>

#### 48. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
净利润	-35,184,349.28	-1,751,446,952.05
加：资产减值准备	138,569,204.82	1,568,800,289.14
信用减值损失	6,164,624.22	102,783,092.18
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	44,335,607.35	43,010,034.04
使用权资产折旧	19,400,286.03	19,966,140.17
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	9,191,373.07	7,665,065.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-61,830,336.77	-2,254,908.07
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	13,115.23	35,575.32
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-1,234,698.36	-1,292,455.78
财务费用（收益以“-”填列）	163,632,665.03	175,817,289.75
投资损失（收益以“-”填列）	-187,102.26	-34,841,658.98
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	116,527,921.55	23,070,186.99
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-399,627.41	81,300.85
存货的减少（增加以“-”填列）	-68,000,030.72	4,588,525,093.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	209,750,236.02	-300,592,741.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-351,688,642.72	-3,324,359,177.42
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	189,060,245.80	1,114,966,173.23

项目	本年金额	上年金额
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>	—	—
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>	—	—
现金的年末余额	2,355,281,117.32	2,671,628,235.54
减：现金的年初余额	2,671,628,235.54	3,566,231,752.70
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-316,347,118.22	-894,603,517.16

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项目	年末余额	年初余额
现金	2,355,281,117.32	2,671,628,235.54
其中：库存现金	---	955.85
可随时用于支付的银行存款	2,355,281,117.32	2,671,627,279.69
现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
年末现金和现金等价物余额	2,355,281,117.32	2,671,628,235.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	647,695,523.20	836,875,195.67

**(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金**

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
代收代付资金	136,124,234.31	221,810,472.08	使用受限
诉讼等冻结资金	35,827,799.47	10,720,146.04	使用受限
按揭保证金	8,769,024.42	8,602,455.50	使用受限
保函保证金	959,167.70	26,997,059.63	使用受限
合计	<b>181,680,225.90</b>	<b>268,130,133.25</b>	—

**(4) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况**

项目	本年金额	上年金额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	647,695,523.20	836,875,195.67	只是限定了用途，并未被冻结、质押或者设置其他他项权利

项目	本年金额	上年金额	属于现金及现金等价物的理由
合计	647,695,523.20	836,875,195.67	—

#### 49. 租赁

##### (1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	7,332,790.90	7,866,504.19
与租赁相关的总现金流出	32,046,738.11	37,418,914.63
售后租回交易产生的相关损益	---	263,596.39
售后租回交易现金流	---	17,744,850.30

##### (2) 本集团作为出租方

##### 1) 本集团作为出租人的经营租赁

	本年金额
经营租赁收入	131,264,727.40
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	---

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁年	本年金额
1 年以内	69,407,947.51
1-2 年	55,240,780.84
2-3 年	43,148,058.81
3-4 年	31,888,144.40
4-5 年	23,112,593.27
5 年以上	24,431,734.41
<b>合计</b>	<b>247,229,259.24</b>

#### 六、 研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
保障性住房智慧管理系统	1,115,879.37	---
<b>合计</b>	<b>1,115,879.37</b>	<b>---</b>
其中：费用化研发支出	1,115,879.37	---

#### 七、 合并范围的变更

##### 1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年未发生非同一控制下企业合并。

## 2. 同一控制下企业合并

(1) 本年未发生同一控制下企业合并。

## 3. 处置子公司

(1) 本年未发生丧失子公司控制权的交易或事项。

## 4. 其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围的增加

2025年7月9日，本公司与深圳市前海天健房地产开发有限公司、深圳市建辰投资发展有限公司合作投资设立深圳市振业天发开发建设有限公司，并取得控制权。

(2) 合并范围的减少

2025年10月17日，本公司控股子公司深圳市振业同创投资运营管理有限公司完成工商注销登记。

## 八、 在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
东莞市振业投资发展有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
河源市振业深河投资置业有限公司 (注1)	广东河源	广东河源	房地产开发	50.00		50.00	非同一控制下企业合并
广州市振业置地房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
天津振业津海房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
西安振业房地产开发有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
西安振业创发置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
湖南振业房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发	80.00		80.00	非同一控制下企业合并
振业 (长沙) 房地产	湖南	湖南	房地产	100.00		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
开发有限公司	长沙	长沙	开发				
广西振业房地产股份有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产开发	97.37		97.37	投资设立
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	82.00	5.00	87.00	投资设立
深圳市振业城市建设投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	棚户区改造	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业置地有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁	100.00		100.00	投资设立
南京新振城房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	51.00		51.00	投资设立
南京振新业房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	51.00		51.00	投资设立
深圳市振业天发开发建设有限公司（注2）	广东深圳	广东深圳	房地产开发	40.00		51.00	投资设立
深圳市振业房地产开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发及自有物业租赁	100.00		100.00	投资设立
广州市振发房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深圳市深汕特别合作区振业房地产发展有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
东莞市振业房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深圳市振业商业运营管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房屋租赁及商业运营	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业城市服务有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理		100.00	100.00	投资设立
深圳市振业窝趣投资运营有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		70.00	70.00	投资设立
深圳市振业华舍一格	广东	广东	房地产		51.00	51.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
公寓管理有限公司	深圳	深圳	租赁				
深圳市振业百瑞纪投资运营有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		85.00	85.00	投资设立
深圳市振业公寓管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		100.00	100.00	投资设立
深圳市振业安歆公寓管理有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		70.00	70.00	投资设立
深圳市振业同创投资管理运营有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产租赁		51.00	51.00	投资设立
天津市振业资产管理有限公司	天津	天津	资产经营及房地产投资	100.00		100.00	投资设立
天津振业佳元房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
天津振业津滨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
广州市振业鸿远房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂（注3）	广东深圳	广东深圳	制造业	100.00		100.00	投资设立
深圳市振业贸易发展有限公司（注3）	广东深圳	广东深圳	贸易	100.00		100.00	投资设立
天津振业化工发展有限公司（注3）	天津	天津	制造业	100.00		100.00	投资设立

注1：本公司在河源市振业深河投资置业有限公司董事会表决权及项目运营管控方面具有控制权。

注2：根据《深圳市振业天发开发建设有限公司管控协议》约定，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，深圳市建辰投资发展有限公司同意让渡11%表决权的股东权利予本公司。

注3：本公司持有深圳市振业贸易发展有限公司、深圳市建设（集团）公司金属结构制品厂、天津振业化工发展有限公司三家公司全部股权但未纳入合并范围的原因是：上述公司已停止经营多年，且被吊销营业执照或已注销，本公司认为该等公司不符合

“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入合并范围。本公司对上述公司长期股权投资已全额计提了减值准备。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
湖南振业房地产开发有限公司	20%	7,812,714.47	---	311,114,608.70
南京振新业房地产开发有限公司	49%	11,338,699.62	---	-193,698,491.39
深圳市振业天发开发建设有限公司	60%	-275,377.67	---	479,724,622.33

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖南振业房地产开发有限公司	1,880,681,068.02	126,729,088.54	2,007,410,156.56	451,837,113.06	---	451,837,113.06
南京振新业房地产开发有限公司	537,221,917.76	13,958,713.53	551,180,631.29	946,483,674.94	---	946,483,674.94
深圳市振业天发开发建设有限公司	2,159,967,294.60	146,549.04	2,160,113,843.64	1,309,572,806.43	51,000,000.00--	1,360,572,806.43

(接上表)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖南振业房地产开发有限公司	1,948,440,281.63	188,900,594.33	2,137,340,875.96	620,831,404.83	---	620,831,404.83
南京振新业房地产开发有限公司	928,894,380.06	29,244,693.77	958,139,073.83	1,376,582,320.79	---	1,376,582,320.79
深圳市振业天发开发建设有限公司	---	---	---	---	---	---

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南振业房地产开发有限公司	8,603,959.04	39,063,572.37	39,063,572.37	-249,967,688.74	67,612,927.15	-62,314,338.29	-62,314,338.29	-254,059,732.24
南京振新业房地产开发有限公司	361,444,874.32	23,140,203.31	23,140,203.31	33,586,161.43	1,691,667,789.91	-222,147,670.30	-222,147,670.30	284,433,664.46
深圳市振业天发建设有限公司	---	-458,962.79	-458,962.79	25,381,642.01	---	---	---	---

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

无。

3. 在合营企业或联营企业中的权益

无。

4. 重要的共同经营

无。

5. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

## 九、与金融工具相关风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险、利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、市场风险

#### （1）利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款及固定利率借款，浮动借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

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

项目	本年		
	基准点	净利润	股东权益
对外借款	增加 1%	-1,240,082.25	-1,240,082.25
对外借款	减少 1%	1,240,082.25	1,240,082.25

（续上表）

项目	上年
----	----

	基准点	净利润	股东权益
对外借款	增加 1%	-3,226,108.10	-3,226,108.10
对外借款	减少 1%	3,226,108.10	3,226,108.10

## 2、信用风险

截至2025年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。本附注十三“承诺及或有事项”中披露了担保金额，公司认为与该等担保相关的风险较小。公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

## 3、流动风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。本集团的目标是运用银行借款、债券、和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为4.85亿元。

### 1) 本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2025年12月31日金额：

项目	一年以内	一到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>				
交易性金融资产	75,773,022.47	---	---	75,773,022.47
应收账款	44,610,361.72	---	---	44,610,361.72
其他应收款	606,469,270.76	---	---	606,469,270.76
<b>金融负债</b>				
应付账款	950,026,165.63	---	---	950,026,165.63
其他应付款	1,810,550,131.11	---	---	1,810,550,131.11

项目	一年以内	一到五年	五年以上	合计
长期借款	937,269,533.47	882,307,120.81	309,955,800.00	2,129,532,454.28
应付债券	1,500,000,000.00	825,000,000.00	---	2,325,000,000.00
租赁负债	25,133,584.49	97,346,033.57	78,747,836.93	201,227,454.99

## 十、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	75,773,022.47	---	---	75,773,022.47
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	75,773,022.47	---	---	75,773,022.47
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	---	---
(二) 其他债权投资	---	---	---	---
(三) 其他权益工具投资	---	---	---	---
(四) 投资性房地产	---	---	---	---
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>75,773,022.47</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>75,773,022.47</b>

### 2. 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

开放式货币基金的公允价值根据基金公司于年末最后一个交易日披露净值确定。

## 十一、关联方及关联交易

### 1. 关联方关系

#### (1) 本公司的母公司情况

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

#### (2) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

（3）本企业合营企业及联营企业情况

无。

（4）其他关联方

无。

2. 关联交易

（1）关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	5,614,400.00	6,564,300.00

十二、 承诺及或有事项

1. 本集团为内部单位提供担保情况

截至 2025 年 12 月 31 日：

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	517,000,000.00	2023/6/27	2026/6/26	否
本公司	广州市振业鸿远房地产开发有限公司	219,166,666.60	2025/7/1	2028/5/25	否
深圳市振业房地产开发有限公司	深圳市振业百瑞纪投资运营有限公司	45,955,787.68	2024/9/28	2032/5/7	否
合计		782,122,454.28	—	—	—

2. 重要承诺事项

项目	年末余额（万元）	年初余额（万元）
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-建安工程合同	61,523.24	65,048.23
合计	61,523.24	65,048.23

3. 或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

## 1) 关于新城花园项目的诉讼事项

1993年7月1日,本公司与香港雄丰集团有限公司(以下简称“雄丰公司”)、深圳市九州房地产开发有限公司(以下简称“九州公司”)签署《合作开发新城花园商住楼合同书》,三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续,本公司负责资金。2003年2月20日深圳中级人民法院作出一审判决,裁决上述开发合同无效,由雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元和1,300万元借款及利息。九州公司不服一审判决,向广东省高级人民法院提起上诉。2003年11月16日广东省高级人民法院作出终审判决,裁决上述开发合同有效但终止其履行,对已建成的8栋商住楼由本公司分得6栋(含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元),雄丰公司分得2栋,本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程。根据上述判决,本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司,预计已经发生减值,对上述房产计提了存货跌价准备,截至2025年12月31日累计计提跌价准备3,843.25万元。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2) 关于长沙项目的诉讼事项

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

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

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

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

鉴于上述情况，本公司向华南国际经济贸易仲裁委员会（原名“中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会”）提起仲裁程序，对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求依法确认被申请人对湖南振业负有债务人民币210,410,058.42元；请求被申请人立即支付给申请人；请求被申请人承担申请人因办理该案需支出的合理费用（暂按仲裁裁决支

持的被申请人对项目公司的债务额的5%，计为10,520,502.92元）；请求被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等案件的相关费用。

本案已于2012年2月7日正式开庭审理。2013年6月8日，佰富利集团向深圳中院提起诉讼，要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无效，2013年7月12日，深圳中院作出终审裁定，驳回了佰富利集团的申请。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2017年2月20日，长沙中院就案外人执行异议复议举行了听证。

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

2019年6月3日，公司收到湖南省高级人民法院作出的（2019）湘执监147号《执行裁定书》，裁定华南国际经济贸易仲裁委员会作出的华南国仲深裁[2013]128号裁决书由湘潭市中级人民法院执行。

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

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

2022年8月，公司收到湖南省高级人民法院执行裁定书[（2021）湘执监1336号]，该院认为：长沙中院在作出（2015）长中民执异字第00417号执行裁定前，未逐级上报最高人民法院，在最高人民法院未作答复前即作出执行裁定，有违程序规定。因此，

本次作出裁定如下：1、撤销湖南省长沙市中级人民法院（2015）长中民执异字第00417号执行裁定；2、本案发回湖南省长沙市中级人民法院重新审查。

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

2025年5月3日，公司收到湖南省长沙市中级人民法院《执行裁定书》[(2023)湘01执监3号]，法院认为佰富利集团不予执行案涉仲裁裁决的申请理由不能成立，驳回佰富利集团不予执行华南国际经济贸易仲裁委员会华南国仲深裁[2013]128号仲裁裁决书的申请。

2016年9月30日，公司就2011年7月1日之后新增加的拆迁安置补偿费用向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁程序（案号为SHENT20160426号），对佰富利集团提出如下仲裁请求：请求确认湖南振业于2011年7月1日至2014年12月31日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币50,049,724.25元由被申请人承担；判令被申请人向申请人履行上述债务的偿付义务；判令被申请人向申请人偿付资金占用期间的利息损失10,777,379元；判令被申请人承担办理本案的合理费用（包括律师费47万元）；判令被申请人承担本案的仲裁受理费和处理费等仲裁费用。案件定于2017年3月28日开庭。

2017年7月17日，华南国际经济贸易仲裁委员会作出华南国仲深裁[2017]339号裁决书，裁决书确认本公司于2011年7月1日至2014年12月31日因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费50,049,724.25元由被申请人承担；被申请人向申请人支付拆迁补偿费本金合计21,484,949.30元及各费用对应的利息、合理费用381,000元及仲裁费541,188.80元。本裁决为终局裁决。以上确定的各项应付款项，被申请人应在裁决作出之日起15日内支付完毕。2018年6月28日，公司收到长沙中院发来的《听证通知及合议庭成员告知》及佰富利集团的《不予执行仲裁裁决申请书》，佰富利集团申请不予执行华南国仲深裁[2017]339号仲裁裁决。

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

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

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

2022年8月26日，公司就2011年7月1日至2014年12月31日期间增加的拆迁补偿费，向湖南省长沙市中级人民法院提起诉讼（案号为（2022）湘01民初757号），对佰富利集团提出如下诉讼请求：请求确认2011年7月1日-2014年12月31日期间因浪琴湾项目增加的拆迁补偿费用人民币50,049,724.25元由被告承担；判令被告支付原告拆迁补偿费用的资金占用费（以代付拆迁补偿费用50,049,724.25元为基数，按照中国人

民银行同期同类人民币贷款基准利率自相应拆迁补偿费用支付之日起计算至 2020 年 8 月 19 日止，自 2020 年 8 月 20 日起按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率即 LPR 利率计算至实际支付完毕之日止），暂计至 2022 年 7 月 8 日为人民币 23,950,157.87 元；由被告承担本案全部诉讼费用。

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

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

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

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

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①本集团按房地产行业经营惯例为商品房承购人提供阶段性按揭贷款担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购房产的《房地产证》办出及抵押手续办妥之日止。2025 年 12 月 31 日，本集团承担的阶段性担保责任的贷款金额为 303,498.26 万元。

②西安振业房地产开发有限公司（以下简称“西安振业”）为业主牛进才等向重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行、建设银行股份有限公司西安分行借入的按揭贷款提供阶段性担保，因业主牛进才等未按时足额还款，牛进才等及西安振业被重庆银行股份有限公司西安分行、招商银行股份有限公司西安分行、建设银行股份有限公司西安分行起诉，根据扣划及判决结果，从西安振业银行账号中扣划了牛进才等应付银行的本金及利息等，截至 2025 年 12 月 31 日，西安振业代垫的本金及利息等情况如下：

序号	按揭银行	房号	逾期业主	代垫金额	说明
1	招商银行股份有限公司西安分行	振业泊墅 22-20102	白小艳	4,713,214.02	注 1

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

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

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

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

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

#### 4. 资产负债表日后事项

##### (1) 重要的非调整事项

本集团无重要的非调整事项。

##### (2) 利润分配情况

本公司于 2026 年 4 月 1 日召开第十届董事会 2026 年第一次定期会议，审议通过公司 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

##### (3) 其他资产负债表日后事项说明

2025 年 10 月 13 日，本公司第二次临时股东会决议公告审议通过《关于非公开发行公司债券方案的议案》，本集团计划于 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券，本次债券发行总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元），债券期限为不超过 5 年期（含 5 年期），并按面值平价发行。

### 十三、 其他重要事项

#### 1. 债务重组

项目	债务重组方式	原重组债权债务账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务重组中公允价值的确定方法和依据
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	存货抵偿工程款	5,916,482.00	2,981,882.49	合同条款和协议
河源市振业深河投资置业有限公司	存货抵偿工程款	5,723,534.95	932,947.55	合同条款和协议
南京振新业房地产开发有限公司	存货抵偿工程款	3,494,052.00	1,559,327.25	合同条款和协议

### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	13,666,284.37	29,154,790.88
1-2 年	12,310,799.32	6,474,515.05
2-3 年	7,062,309.24	5,145,427.36
3-4 年	1,827,482.65	1,001,890.00

账龄	年末账面余额	年初账面余额
4-5 年	1,001,890.00	---
5 年以上	1,222,097.62	1,222,097.62
<b>合计</b>	<b>37,090,863.20</b>	<b>42,998,720.91</b>
减：坏账准备	7,112,463.67	5,814,454.68
<b>合计</b>	<b>29,978,399.53</b>	<b>37,184,266.23</b>

注：账龄超过三年的单项金额重大的应收账款年末余额 2,061,989.98 元，其中代建服务费 1,060,099.98 元，租金 1,001,890.00 元。

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,932,226.62	5.21	1,932,226.62	100.00	---	1,932,226.62	4.49	1,932,226.62	100.00	---
其中:										
单项重大	1,001,890.00	2.70	1,001,890.00	100.00	---	1,001,890.00	2.33	1,001,890.00	100.00	---
单项不重大	930,336.62	2.51	930,336.62	100.00	---	930,336.62	2.16	930,336.62	100.00	---
按组合计提坏账准备	35,158,636.58	94.79	5,180,237.05	14.73	29,978,399.53	41,066,494.29	95.51	3,882,228.06	9.45	37,184,266.23
其中:										
账龄组合	35,158,636.58	94.79	5,180,237.05	14.73	29,978,399.53	41,066,494.29	95.51	3,882,228.06	9.45	37,184,266.23
合计	37,090,863.20	100.00	7,112,463.67	19.18	29,978,399.53	42,998,720.91	100.00	5,814,454.68	13.52	37,184,266.23

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市燎原信息咨询有限公司	1,001,890.00	1,001,890.00	1,001,890.00	1,001,890.00	100.00	预计无法收回
富淞科技开发(深圳)有限公司	523,913.45	523,913.45	523,913.45	523,913.45	100.00	预计无法收回
李青利	406,423.17	406,423.17	406,423.17	406,423.17	100.00	预计无法收回
合计	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>1,932,226.62</b>	<b>100.00</b>	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	13,666,284.37	683,314.22	5.00
1-2年	12,310,799.32	1,231,079.93	10.00
2-3年	7,062,309.24	2,118,692.77	30.00
3-4年	1,827,482.65	913,741.33	50.00
4-5年	---	---	---
5年以上	291,761.00	233,408.80	80.00
合计	<b>35,158,636.58</b>	<b>5,180,237.05</b>	<b>14.73</b>

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	29,154,790.88	1,457,739.54	5.00
1-2年	6,474,515.05	647,451.51	10.00
2-3年	5,145,427.36	1,543,628.21	30.00
3-4年	---	---	---
4-5年	---	---	---
5年以上	291,761.00	233,408.80	80.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	41,066,494.29	3,882,228.06	9.45

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	5,814,454.68	1,298,008.99	---	---	---	7,112,463.67
合计	5,814,454.68	1,298,008.99	---	---	---	7,112,463.67

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	本年年末数	账龄	占余额的比例 (%)	坏账准备本年年末数
深圳市南山区建筑工务署	代建服务费	23,015,789.53	4年以内	62.05	3,356,155.17
深圳市罗湖区东门街道办事处	代建服务费	2,114,797.45	1年以内(含1年)	5.70	105,739.87
深圳市罗湖区南湖街道办事处	代建服务费	2,094,625.29	1年以内(含1年)	5.65	104,731.26
深圳市南山区城市管理和综合执法局	代建服务费	1,475,902.45	3年以内	3.98	292,671.21
深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	代建服务费	1,394,971.94	1-3年	3.76	195,529.19
合计	—	30,096,086.66	—	81.14	4,054,826.70

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	---	---
其他应收款	6,318,315,903.74	6,821,304,152.41
合计	6,318,315,903.74	6,821,304,152.41

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方往来款	6,411,315,963.74	6,794,601,063.16
往来款	180,526,695.85	383,152,856.01
押金及保证金	71,322,043.69	4,748,223.33
代垫款	2,305,191.08	4,050,877.95
其他	1,094,048.30	339,120.00
<b>小计</b>	<b>6,666,563,942.66</b>	<b>7,186,892,140.45</b>
坏账准备	348,248,038.92	365,587,988.04
<b>合计</b>	<b>6,318,315,903.74</b>	<b>6,821,304,152.41</b>

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	1,379,450,938.13	1,088,740,683.66
1-2年	728,348,491.24	6,090,704,808.11
2-3年	4,551,901,011.70	75,069.69
3-4年	75,069.69	155,506.92
4-5年	141,737.82	196,617.72
5年以上	6,646,694.08	7,019,454.35
<b>小计</b>	<b>6,666,563,942.66</b>	<b>7,186,892,140.45</b>
坏账准备	348,248,038.92	365,587,988.04
<b>合计</b>	<b>6,318,315,903.74</b>	<b>6,821,304,152.41</b>

## (3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	---	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	---
其中：										
单项不重大	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	---	3,534,782.26	0.05	3,534,782.26	100.00	---
按组合计提坏账准备	6,663,029,160.40	99.95	344,713,256.66	5.17	6,318,315,903.74	7,183,357,358.19	99.95	362,053,205.78	5.04	6,821,304,152.41
其中：										
按账龄组合	251,713,196.66	3.78	24,147,458.47	9.59	227,565,738.19	388,756,295.03	5.41	22,323,152.63	5.74	366,433,142.40
集团内关联方组合	6,411,315,963.74	96.17	320,565,798.19	5.00	6,090,750,165.55	6,794,601,063.16	94.54	339,730,053.15	5.00	6,454,871,010.01
合计	6,666,563,942.66	100.00	348,248,038.92	5.22	6,318,315,903.74	7,186,892,140.45	100.00	365,587,988.04	5.09	6,821,304,152.41

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
墙体保证金	1,804,110.09	1,804,110.09	100.00	预计无法收回
银行代扣款	1,619,796.17	1,619,796.17	100.00	预计无法收回
散装水泥保证金	110,876.00	110,876.00	100.00	预计无法收回
合计	<b>3,534,782.26</b>	<b>3,534,782.26</b>	—	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	67,512,739.04	3,375,636.95	5.00
1-2年	180,538,271.85	18,053,827.19	10.00
2-3年	333,466.44	100,039.93	30.00
3-4年	75,069.69	37,534.85	50.00
4-5年	75,000.51	37,500.25	50.00
5年以上	3,178,649.13	2,542,919.30	80.00
合计	<b>251,713,196.66</b>	<b>24,147,458.47</b>	<b>9.59</b>

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	384,486,111.63	19,224,305.59	5.00
1-2年	358,316.98	35,831.70	10.00
2-3年	75,069.69	22,520.91	30.00
3-4年	75,000.51	37,500.26	50.00
4-5年	21,476.00	10,738.00	50.00
5年以上	3,740,320.22	2,992,256.17	80.00
合计	<b>388,756,295.03</b>	<b>22,323,152.63</b>	<b>5.74</b>

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2025 年 1 月 1 日 余额	362,053,205.78	---	3,534,782.26	<b>365,587,988.04</b>
2025 年 1 月 1 日 余额在本年	—	—	—	—
本年计提	---	---	---	---
本年转回	17,339,949.12	---	---	<b>17,339,949.12</b>
2025 年 12 月 31 日余额	344,713,256.66	---	3,534,782.26	<b>348,248,038.92</b>

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核 销	其他	
坏账 准备	365,587,988.04	---	17,339,949.12	—	—	348,248,038.92
<b>合计</b>	<b>365,587,988.04</b>	<b>---</b>	<b>17,339,949.12</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>348,248,038.92</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
广州市振业鸿 远房地产开发 有限公司	合并范 围内关 联方往 来款	1,716,168,389.01	3 年以内	25.74	85,808,419.45
广州市振业置 地房地产开发 有限公司	合并范 围内关 联方往 来款	935,498,018.12	3 年以内	14.03	46,774,900.91
天津振业津海 房地产开发有 限公司	合并范 围内关 联方往 来款	585,338,120.59	3 年以内	8.78	29,266,906.03
深圳市振业天 发开发建设有 限公司	合并范 围内关 联方往 来款	570,051,466.67	1 年以 内 (含 1 年)	8.55	28,502,573.33

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	合并范围内关联方往来款	537,491,530.66	3 年以内	8.06	26,874,576.53
合计	—	4,344,547,525.05	—	65.16	217,227,376.25

### 3. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,415,292,516.45	121,474,510.83	2,293,818,005.62	2,085,292,516.45	121,474,510.83	1,963,818,005.62
合计	2,415,292,516.45	121,474,510.83	2,293,818,005.62	2,085,292,516.45	121,474,510.83	1,963,818,005.62

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	213,200,000.00	---	---	---	---	---	213,200,000.00	---
南京振新业房地产开发有限公司	---	5,100,000.00	---	---	---	---	---	5,100,000.00
振业(长沙)房地产开发有限公司	50,000,000.00	---	---	---	---	---	50,000,000.00	---
广西振业房地产股份有限公司	145,904,497.23	---	---	---	---	---	145,904,497.23	---
湖南振业房地产开发有限公司	120,000,000.00	---	---	---	---	---	120,000,000.00	---
天津市振业资产管理有限公司	280,000,000.00	---	---	---	---	---	280,000,000.00	---

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
西安振业房地产开发 有限公司	280,000,000.00	---	---	---	---	---	280,000,000.00	---
深圳市振业房地产开 发有限公司	300,000,000.00	---	---	---	---	---	300,000,000.00	---
深圳市振业城市建设 投资发展有限公司	6,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---	---	16,000,000.00	---
河源市振业深河投资 置业有限公司	207,713,508.39	---	---	---	---	---	207,713,508.39	---
西安振业创发置业有 限公司	200,000,000.00	---	---	---	---	---	200,000,000.00	---
东莞市振业投资发展 有限公司	100,000,000.00	---	---	---	---	---	100,000,000.00	---
天津振业津海房地产 开发有限公司	---	100,000,000.00	---	---	---	---	---	100,000,000.00
广州市振业置地房地 产开发有限公司	---	10,000,000.00	---	---	---	---	---	10,000,000.00
南京新振城房地产开 发有限公司	51,000,000.00	---	---	---	---	---	51,000,000.00	---
深圳市振业置地有限 公司	10,000,000.00	---	---	---	---	---	10,000,000.00	---

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市振业天发开发建设有限公司	---	---	320,000,000.00	---	---	---	320,000,000.00	---
深圳市振业贸易发展有限公司	---	1,384,076.29	---	---	---	---	---	1,384,076.29
深圳市建设(集团)公司金属结构制品厂	---	490,434.54	---	---	---	---	---	490,434.54
天津振业化工发展有限公司	---	4,500,000.00	---	---	---	---	---	4,500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,963,818,005.62</b>	<b>121,474,510.83</b>	<b>330,000,000.00</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>2,293,818,005.62</b>	<b>121,474,510.83</b>

#### 4. 营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	99,679,112.97	48,833,174.38	126,688,140.08	79,479,503.10
其他业务	68,131,121.30	6,188,520.37	---	---
合计	<b>167,810,234.27</b>	<b>55,021,694.75</b>	<b>126,688,140.08</b>	<b>79,479,503.10</b>

##### (2) 主营业务的收入、成本的分解信息

业务类型	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
按产品分类	<b>99,679,112.97</b>	<b>48,833,174.38</b>	<b>126,688,140.08</b>	<b>79,479,503.10</b>
其中：房产租赁	93,293,749.12	44,966,023.16	107,426,232.14	60,666,651.76
房产销售	4,023,333.34	1,505,120.71	---	---
代建服务	2,362,030.51	2,362,030.51	19,261,907.94	18,812,851.34

#### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	73,797,329.86
合作项目投资收益	---	34,680,732.04
合计	---	<b>108,478,061.90</b>

## 财务报表补充资料

### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	---	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,421,800.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
非货币性资产交换损益	---	
债务重组损益	5,474,157.29	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	---	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	---	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	---	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
交易价格显失公允的交易产生的收益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,764,615.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	782,007.77	
<b>小计</b>	<b>13,442,580.72</b>	
减：所得税影响额	30,505.29	
少数股东权益影响额（税后）	2,252,901.34	

项目	本年金额	说明
合计	11,159,174.09	—

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收 益
归属于母公司普通股股东的净利润	-0.79	-0.0313	-0.0313
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股 股东的净利润	-0.99	-0.0396	-0.0396

深圳市振业（集团）股份有限公司

二〇二六年四月一日