

深圳市京基智农时代股份有限公司

2025 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层邮编：100073

电话：(010)51423818

传真：(010)51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

- 1.合并资产负债表
- 2.合并利润表
- 3.合并现金流量表
- 4.合并股东权益变动表
- 5.母公司资产负债表
- 6.母公司利润表
- 7.母公司现金流量表
- 8.母公司股东权益变动表
- 9.财务报表附注

三、审计报告附件

- 1.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
- 2.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
- 3.注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, LizeSOHO, 20LizeRoad, FengtaiDistrict, BeijingPRChina
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2026）第 590003 号

深圳市京基智农时代股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称“京基智农公司”）的财务报表，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，公允反映了京基智农公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的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，我们独立于京基智农公司，并履行了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

关键审计事项是根据我们的职业判断，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。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

生猪养殖营业收入的确认：

1、事项描述

如附注五、注释 40. 营业收入，2025 年度京基智农公司生猪养殖营业收入



376, 551.32 万元，占合并营业收入的 77.29%。

由于京基智农公司生猪养殖的客户比较分散，且营业收入是京基智农公司关键业绩指标之一，存在可能操纵收入时点以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将生猪养殖收入确定为关键审计事项。

2、审计应对

对生猪养殖营业收入的确认，我们执行的主要审计程序如下：

(1) 评价京基智农公司与生猪养殖项目收入确认相关的主要内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取销售合同或订单，检查商品控制权转移相关的主要合同条款，评价相关生猪养殖营业收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的要求；

(3) 分别从财务账簿和销售台账双向选取样本，检查销售合同、发货单、销售结算单等支持性文件，以评价相关生猪养殖收入是否符合京基智农公司的收入确认政策；

(4) 结合对应收账款的审计，选择主要客户函证当期销售额；

(5) 对营业收入实施截止测试，确认收入确认是否记录在正确的会计期间；

(6) 实施分析程序，分析销售收入、销售单价是否与市场行情趋势吻合，分析毛利率变动是否异常，与同行业是否存在较大差异。

四、其他信息

京基智农公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 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

京基智农公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估京基智农公司的持续经营能力，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京基智农公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京基智农公司的财务报告过程。

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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对京基智农公司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

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	496,811,375.81	874,059,988.78
交易性金融资产	2	-	50,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	3	-	1,000,000.00
应收账款	4	47,723,047.42	51,058,942.54
应收款项融资		-	-
预付款项	5	33,983,829.09	18,530,914.42
其他应收款	6	20,462,169.91	18,936,939.35
存货	7	1,668,963,584.03	1,718,786,404.76
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	8	121,955,882.57	168,643,108.42
流动资产合计		2,389,899,888.83	2,901,016,298.27
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	9	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	10	798,479,806.34	816,649,997.78
固定资产	11	5,194,319,341.62	5,523,182,289.66
在建工程	12	126,446,071.21	113,764,115.97
生产性生物资产	13	300,606,712.44	309,815,208.98
油气资产		-	-
使用权资产	14	277,712,165.81	291,092,752.42
无形资产	15	39,524,014.03	42,922,563.96
开发支出		-	-
商誉	16	-	-
长期待摊费用	17	88,131,880.86	88,060,550.00
递延所得税资产	18	823,292,510.68	813,500,493.74
其他非流动资产	19	53,278,953.49	48,525,927.97
非流动资产合计		7,703,291,456.48	8,049,013,900.48
资产总计		10,093,191,345.31	10,950,030,198.75

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2025 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	20	564,966,960.51	445,401,874.81
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	21	22,265,937.11	19,342,613.60
应付账款	22	498,901,843.46	647,824,223.93
预收款项	23	512,112.60	553,489.15
合同负债	24	40,831,298.68	35,814,715.64
应付职工薪酬	25	90,330,085.03	102,175,530.84
应交税费	26	21,741,873.18	42,192,305.75
其他应付款	27	3,494,089,722.59	3,544,510,714.36
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	28	563,485,358.55	687,554,901.97
其他流动负债	29	49,868,726.35	50,990,849.39
流动负债合计		5,346,993,918.06	5,576,361,219.44
非流动负债：			
长期借款	30	478,636,718.54	888,967,774.66
应付债券		-	-
租赁负债	31	93,957,074.64	97,081,511.21
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	32	9,174,089.56	10,643,194.11
递延所得税负债	18	18,605,113.75	20,211,088.55
其他非流动负债	33	4,450,000.00	4,550,000.00
非流动负债合计		604,822,996.49	1,021,453,568.53
负债合计		5,951,816,914.55	6,597,814,787.97
股东权益：			
股本	34	530,282,250.00	530,282,250.00
其他权益工具		-	-
资本公积	35	166,328,902.20	155,181,589.28
减：库存股	36	186,801,334.36	189,372,759.36
其他综合收益	37	-9,148,694.25	-10,049,562.05
专项储备		-	-
盈余公积	38	265,141,125.00	265,141,125.00
一般风险准备		-	-
未分配利润	39	3,314,619,404.14	3,540,655,520.82
归属于母公司股东权益合计		4,080,421,652.73	4,291,838,163.69
少数股东权益		60,952,778.03	60,377,247.09
股东权益合计		4,141,374,430.76	4,352,215,410.78
负债和股东权益总计		10,093,191,345.31	10,950,030,198.75

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2025 年度

编制单位: 深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注 五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,871,819,142.45	5,960,479,688.87
其中: 营业收入	40	4,871,819,142.45	5,960,479,688.87
二、营业总成本		4,651,877,828.45	4,970,184,356.23
其中: 营业成本	40	4,200,481,714.84	4,288,975,054.21
税金及附加	41	-16,688,024.56	134,929,359.53
销售费用	42	24,219,460.45	76,346,317.88
管理费用	43	313,151,769.67	304,479,767.60
研发费用	44	50,019,143.90	52,108,945.63
财务费用	45	80,693,764.15	113,344,911.38
其中: 利息费用		73,835,222.19	106,062,201.67
利息收入		5,086,676.67	11,869,210.05
加: 其他收益	46	23,704,684.80	18,122,677.37
投资收益(损失以“—”号填列)	47	311,373.29	-6,662,696.59
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-714,569.64
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)	48	-3,856,372.51	-6,172,012.61
资产减值损失(损失以“—”号填列)	49	-48,508,870.93	-102,610,302.92
资产处置收益(损失以“—”号填列)	50	-19,572,763.39	-26,331,906.44
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		172,019,365.26	866,641,091.45
加: 营业外收入	51	12,558,401.50	2,401,083.29
减: 营业外支出	52	38,929,680.49	82,510,112.07
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		145,648,086.27	786,532,062.67
减: 所得税费用	53	-10,546,106.49	51,359,136.42

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		156,194,192.76	735,172,926.25
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		156,194,192.76	735,172,926.25
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		152,808,661.82	713,795,295.65
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,385,530.94	21,377,630.60
六、其他综合收益的税后净额		900,867.80	-782,436.45
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		900,867.80	-782,436.45
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		900,867.80	-782,436.45
（1）外币财务报表折算差额		900,867.80	-782,436.45
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		157,095,060.56	734,390,489.80
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		153,709,529.62	713,012,859.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		3,385,530.94	21,377,630.60
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2965	1.3770
（二）稀释每股收益		0.2958	1.3756

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,001,007,911.51	5,664,231,706.79
收到的税费返还		43,704,226.40	54,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	54	344,434,437.23	336,924,269.64
经营活动现金流入小计		5,389,146,575.14	6,001,209,976.43
购买商品、接受劳务支付的现金		3,818,761,636.60	3,507,302,475.21
支付给职工以及为职工支付的现金		514,133,825.98	440,429,706.40
支付的各项税费		38,207,033.08	618,528,409.86
支付其他与经营活动有关的现金	54	420,732,185.06	437,496,110.00
经营活动现金流出小计		5,003,756,701.47	

		4,791,834,680.72	
经营活动产生的现金流量净额		597,311,894.42	997,453,274.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	12,600,000.00
取得投资收益收到的现金		311,373.29	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		880,429.14	3,051,720.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	10,680,997.21
收到其他与投资活动有关的现金	54	206,415,000.00	44,569,472.91
投资活动现金流入小计		207,606,802.43	70,902,191.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		204,192,709.81	240,754,841.80
投资支付的现金		-	-
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	54	140,692,648.50	68,000,000.00
投资活动现金流出小计		344,885,358.31	308,754,841.80
投资活动产生的现金流量净额		-137,278,555.88	-237,852,650.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,990,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,990,000.00	-
取得借款收到的现金		822,320,098.71	581,029,349.22
收到其他与筹资活动有关的现金	54	2,199,341.71	10,500,000.00
筹资活动现金流入小计		831,509,440.42	591,529,349.22
偿还债务支付的现金		1,192,461,930.54	1,085,761,309.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		457,091,713.39	309,146,529.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,800,000.00	9,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	54	37,698,470.32	208,740,064.75
筹资活动现金流出小计		1,687,252,114.25	1,603,647,903.89
筹资活动产生的现金流量净额		-855,742,673.83	-1,012,118,554.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-395,709,335.29	-252,517,930.51
加：期初现金及现金等价物余额		802,465,789.79	1,054,983,720.30
六、期末现金及现金等价物余额	55	406,756,454.50	802,465,789.79

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	530,282,250.00	-	155,181,589.28	189,372,759.36	-10,049,562.05	-	265,141,125.00	3,540,655,520.82	4,291,838,163.69	60,377,247.09	4,352,215,410.78
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	530,282,250.00	-	155,181,589.28	189,372,759.36	-10,049,562.05	-	265,141,125.00	3,540,655,520.82	4,291,838,163.69	60,377,247.09	4,352,215,410.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	11,147,312.92	-2,571,425.00	900,867.80	-	-	-226,036,116.68	-211,416,510.96	575,530.94	-210,840,980.02
（一）综合收益总额	-	-	-	-	900,867.80	-	-	152,808,661.82	153,709,529.62	3,385,530.94	157,095,060.56
（二）股东投入和减少资本	-	-	11,147,312.92	-	-	-	-	-	11,147,312.92	6,990,000.00	18,137,312.92
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,990,000.00	6,990,000.00
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	-	-	11,147,312.92	-	-	-	-	-	11,147,312.92	-	11,147,312.92
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-378,844,778.50	-378,844,778.50	-9,800,000.00	-388,644,778.50
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-378,844,778.50	-378,844,778.50	-9,800,000.00	-388,644,778.50

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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-2,571,425.00	-	-	-	-	2,571,425.00	-	-	2,571,425.00
四、本年年末余额	530,282,250.00	-	166,328,902.20	186,801,334.36	-9,148,694.25	-	265,141,125.00	3,314,619,404.14	4,080,421,652.73	60,952,778.03	4,141,374,430.76	

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表（续）

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	530,569,250.00	-	120,550,514.70	78,357,700.00	-9,267,125.60	-	261,619,625.00	3,027,620,174.17	3,852,734,738.27	54,320,429.66	3,907,055,167.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	530,569,250.00	-	120,550,514.70	78,357,700.00	-9,267,125.60	-	261,619,625.00	3,027,620,174.17	3,852,734,738.27	54,320,429.66	3,907,055,167.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-287,000.00	-	34,631,074.58	111,015,059.36	-782,436.45	-	3,521,500.00	513,035,346.65	439,103,425.42	6,056,817.43	445,160,242.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-782,436.45	-	-	713,795,295.65	713,012,859.20	21,377,630.60	734,390,489.80
（二）股东投入和减少资本	-287,000.00	-	34,631,074.58	-42,040,725.00	-	-	-	-	76,384,799.58	-4,500,000.00	71,884,799.58
1、股东投入的普通股	-287,000.00	-	-2,781,030.00	-42,040,725.00	-	-	-	-	38,972,695.00	-4,500,000.00	34,472,695.00
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	-	-	37,412,104.58	-	-	-	-	-	37,412,104.58	-	37,412,104.58
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	3,521,500.00	-200,759,949.00	-197,238,449.00	-9,800,000.00	-207,038,449.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	3,521,500.00	-3,521,500.00	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-197,238,449.00	-197,238,449.00	-9,800,000.00	-207,038,449.00

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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	153,055,784.36	-	-	-	-	-153,055,784.36	-1,020,813.17	-154,076,597.53
四、本年年末余额	530,282,250.00	-	155,181,589.28	189,372,759.36	-10,049,562.05	-	265,141,125.00	3,540,655,520.82	4,291,838,163.69	60,377,247.09	4,352,215,410.78

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		48,577,454.22	424,139,523.11
交易性金融资产		-	50,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	1	1,522,377.72	1,614,578.39
应收款项融资		-	-
预付款项		15,754.01	576,666.96
其他应收款	2	4,010,194,558.77	3,722,608,105.17
存货		309,923,364.63	496,225,740.02
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		3,720,385.36	3,556,895.19
流动资产合计		4,373,953,894.71	4,698,721,508.84
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	3	2,846,693,730.18	2,912,259,430.18
其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		4,920,485.54	5,569,230.02
固定资产		43,170,292.93	18,043,276.22
在建工程		-	94,065.72
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		3,172,014.43	5,538,643.84
使用权资产		27,209,141.59	38,314,859.11
开发支出		-	-

商誉		-	-
长期待摊费用		4,941,242.21	6,575,485.41
递延所得税资产		823,292,510.68	813,500,493.74
其他非流动资产		39,081,980.10	36,517,768.60
非流动资产合计		3,793,981,397.66	3,837,913,252.84
资产总计		8,167,935,292.37	8,536,634,761.68

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

资产负债表（续）

2025 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		62,985,331.75	282,479,043.40
预收款项		4,779.00	47,465.55
合同负债		10,095,952.29	15,913,571.52
应付职工薪酬		15,557,367.87	28,005,809.98
应交税费		11,032,384.83	21,304,957.24
其他应付款		4,180,289,160.96	3,788,579,516.36
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		11,377,872.11	10,350,279.77
其他流动负债		15,868,635.71	16,230,019.48
流动负债合计		4,307,211,484.52	4,162,910,663.30
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
租赁负债		17,976,899.34	29,259,438.32
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-

预计负债		-	-
递延收益		1,297,199.99	1,482,963.26
递延所得税负债		16,675,106.55	20,211,088.55
其他非流动负债		2,000,000.00	2,000,000.00
非流动负债合计		37,949,205.88	52,953,490.13
负债合计		4,345,160,690.40	4,215,864,153.43
所有者权益：			
股本		530,282,250.00	530,282,250.00
其他权益工具		-	-
资本公积		127,525,477.99	116,378,165.07
减：库存股		186,801,334.36	189,372,759.36
其他综合收益		-9,163,500.00	-9,163,500.00
专项储备		-	-
盈余公积		265,141,125.00	265,141,125.00
未分配利润		3,095,790,583.34	3,607,505,327.54
所有者权益合计		3,822,774,601.97	4,320,770,608.25
负债和所有者权益总计		8,167,935,292.37	8,536,634,761.68

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	245,387,545.52	1,901,897,497.73
减：营业成本	4	196,996,274.51	1,271,861,978.02
税金及附加		-22,379,025.80	127,586,653.07
销售费用		13,115,423.03	65,408,737.09
管理费用		109,240,944.25	129,423,945.30
研发费用		27,003,255.97	23,571,957.92
财务费用		499,437.44	-1,134,500.86
其中：利息费用		3,450,024.62	4,268,383.07
利息收入		3,415,287.59	7,138,156.49
加：其他收益		1,997,703.86	7,243,078.79
投资收益（损失以“-”号填列）	5	232,206.62	8,964,568.46

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-714,569.64
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）		-869,910.54	-3,527,921.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-70,515,700.00	-116,222,767.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-148,244,463.94	181,635,685.81
加：营业外收入		102,501.01	370,449.94
减：营业外支出		48,293.07	3,186,778.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-148,190,256.00	178,819,357.28
减：所得税费用		-15,320,290.30	47,404,960.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-132,869,965.70	131,414,396.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-132,869,965.70	131,414,396.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-132,869,965.70	131,414,396.82

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		259,944,288.86	830,824,904.40
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,496,960,894.45	6,332,326,044.00
经营活动现金流入小计		5,756,905,183.31	7,163,150,948.40
购买商品、接受劳务支付的现金		239,050,892.33	337,778,484.25
支付给职工以及为职工支付的现金		83,858,610.84	66,302,957.69
支付的各项税费		30,229,482.16	607,045,550.20
支付其他与经营活动有关的现金		5,382,834,773.31	6,065,781,239.04
经营活动现金流出小计		5,735,973,758.64	7,076,908,231.18
经营活动产生的现金流量净额		20,931,424.67	86,242,717.22
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		-	12,600,000.00
取得投资收益收到的现金		232,206.62	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	250.00
收到其他与投资活动有关的现金		120,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		120,232,206.62	12,600,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,295,787.67	3,685,322.69
投资支付的现金		4,950,000.00	10,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		70,000,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		108,245,787.67	63,685,322.69
投资活动产生的现金流量净额		11,986,418.95	-51,085,072.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,146,025.66	197,391,276.50
支付其他与筹资活动有关的现金		11,987,337.78	170,333,963.38
筹资活动现金流出小计		390,133,363.44	367,725,239.88
筹资活动产生的现金流量净额		-390,133,363.44	-367,725,239.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-357,215,519.82	-332,567,595.35
加：期初现金及现金等价物余额		397,775,523.11	730,343,118.46
六、期末现金及现金等价物余额		40,560,003.29	397,775,523.11

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币
元

项 目	本期金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	530,282,250.00	-	116,378,165.07	189,372,759.36	-9,163,500.00	-	265,141,125.00	3,607,505,327.54	4,320,770,608.25
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	530,282,250.00	-	116,378,165.07	189,372,759.36	-9,163,500.00	-	265,141,125.00	3,607,505,327.54	4,320,770,608.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	11,147,312.92	-2,571,425.00	-	-	-	-511,714,744.20	-497,996,006.28
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-132,869,965.70	-132,869,965.70
（二）股东投入和减少资本	-	-	11,147,312.92	-	-	-	-	-	11,147,312.92
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	-	-	11,147,312.92	-	-	-	-	-	11,147,312.92
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-378,844,778.50	-378,844,778.50
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-378,844,778.50	-378,844,778.50
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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-2,571,425.00	-	-	-	-	2,571,425.00
四、本年年末余额	530,282,250.00	-	127,525,477.99	186,801,334.36	-9,163,500.00	-	265,141,125.00	3,095,790,583.34	3,822,774,601.97

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表（续）

2025 年度

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	530,569,250.00	-	81,747,090.49	78,357,700.00	-9,163,500.00	-	261,619,625.00	3,676,850,879.72	4,463,265,645.21
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	530,569,250.00	-	81,747,090.49	78,357,700.00	-9,163,500.00	-	261,619,625.00	3,676,850,879.72	4,463,265,645.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-287,000.00	-	34,631,074.58	111,015,059.36	-	-	3,521,500.00	-69,345,552.18	-142,495,036.96
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	131,414,396.82	131,414,396.82
（二）股东投入和减少资本	-287,000.00	-	34,631,074.58	-42,040,725.00	-	-	-	-	76,384,799.58
1、股东投入的普通股	-287,000.00	-	-2,781,030.00	-42,040,725.00	-	-	-	-	38,972,695.00
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	-	-	37,412,104.58	-	-	-	-	-	37,412,104.58
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	3,521,500.00	-200,759,949.00	-197,238,449.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	3,521,500.00	-3,521,500.00	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-197,238,449.00	-197,238,449.00
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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	153,055,784.36	-	-	-	-	-153,055,784.36
四、本年年末余额	530,282,250.00	-	116,378,165.07	189,372,759.36	-9,163,500.00	-	265,141,125.00	3,607,505,327.54	4,320,770,608.25

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市京基智农时代股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市京基智农时代股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为深圳康达尔实业总公司,于 1994 年经深圳市人民政府批准,由深圳市龙岗区投资管理有限公司作为独家发起人,向社会公众募集面值 1 元的 2,180 万股普通股而设立的股份有限公司。公司于 1994 年 11 月 1 日在深圳证券交易所上市,现持有统一社会信用代码为 914403001921809577 的营业执照。

经过历年的派送红股、转增股本、股权激励定向增发限制性股票,截止 2025 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 530,282,250.00 股,注册地址:深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101,总部地址:深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101,母公司为京基集团有限公司,公司最终实际控制人为自然人陈华先生。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司经营范围为:

一般经营项目:养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿鲜啤、兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);货物及技术进出口;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房屋租赁。工程和技术研究和试验发展;农业科学研究和试验发展;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发;食用农产品初加工;生物饲料研发;农林废物资源化无害化利用技术研发。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

许可经营项目:畜禽养殖、销售;良种繁育;生猪屠宰;肉制品包装、冷藏、运输;饲料加工;食品生产。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

报告期内本公司主营业务包括养殖业、饲料生产及房地产开发等。

3、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 9 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司的主要业务为养殖业、饲料生产及房地产开发等。

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，

区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14 “长期股权投资” 或本附注三、10 “金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置

境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

在本公司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) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利

率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

11、金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑票据组合	承兑人为信用风险较小的银行

组合名称	确定组合的依据
商业承兑汇票组合	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
账龄风险组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

对应划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

③应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见附注三、10“金融工具”。

④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他

应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
账龄风险组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、原材料、库存商品、消耗性生物资产、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

(2) 发出计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。房地产开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品销售时，按个别计价法计价。

消耗性生物资产具体计价方法详见附注三、19“生物资产”。

(3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。采用月中抽盘与月末全盘相结合，由仓库保管会同生产部门、财务部门人员对存货进行盘点的方式，主要存货的盘点方法如下：

①公司祖代种猪、父母代种猪、后备种猪及商品生猪等生物资产，采取圈养方式。定位栏饲养的种猪，通过核实栏位卡片和猪只耳牌逐头点数；各养殖单元的商品生猪，将猪只赶至圈舍一头，留出狭窄通道，逐头进行点数。

②大宗饲料包装物料通过盘点包数乘以平均标准包重确定重量；存放于筒仓、油罐、糖蜜罐及原料库等的散装物料通过丈量计算确定重量，根据原料特性、仓储形状，采用吊线法、红外线测量及敲打辅助等方法进行丈量计算的体积乘以密度确定重量。

③公司父母代种鸡、商品代肉鸡采用笼养方式，每个笼有标准的饲养只数，期末公司对种鸡、商品代肉鸡按笼盘点并计算出实际存养只数。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销；
- 2) 包装物采用一次转销法进行摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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。

（6）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

（7）质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

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

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调

整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与

账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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，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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	20-50 年	---	2.00-5.00
房屋建筑物	20-35 年	5	2.71-4.75

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21 “长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20—35 年	5	2.71—4.75
机器设备	年限平均法	10—15 年	5	6.33—9.50
运输工具	年限平均法	5—12 年	5	7.92—19.00
电子设备	年限平均法	5-7 年	5	13.57—19.00
其他设备	年限平均法	5-7 年	5	13.57—19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

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

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

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。

19、生物资产

(1) 生物资产分类

本公司的生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产。消耗性生物资产指为出售而持有的生物资产，包括存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用；生产性生物资产指产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(2) 生物资产初始计量

公司取得的生物资产，按照取得时的成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的

生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

(3) 生物资产后续计量

①后续支出

自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，按照其在出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定；自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。生物资产在达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出根据具体用途分别计入相关资产成本或当期损益。

②生产性生物资产折旧

本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，采用年限平均法按期计提折旧。本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值；并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值	年折旧率 (%)
果树	20 年	---	5
开产种鸡	10 个月	22 元/只	---
成熟种猪	24-36 个月	1100 元/头	---

③生物资产处置

生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

(4) 生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

20、无形资产与开发支出

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流

入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20-50 年	国土部门土地出让协议
软件使用费	5-10 年	受益期限
其他	5 年	受益期限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。本公司不存在使用寿命不确定的无形资产。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(2) 摊销年限

类别	摊销方法	摊销期限(年)	年摊销率(%)
办公楼/食堂等装修费及改造	直线法	5-10 年	10.00-20.00
康达尔花园体育馆装修工程	直线法	10 年	10.00
惠州智农路面及土地改造	直线法	5 年	20.00
生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	—

23、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

24、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、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、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

27、收入

(1) 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2) 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：养殖业、饲料生产及房地产开发。

- ①房地产开发
- ②养殖业
- ③饲料生产

收入确认的具体原则：

①养殖业：公司养殖业务属于在某一时点履行的履约义务，已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

②饲料生产：公司饲料生产业务属于在某一时点履行的履约义务，已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

③房地产开发：公司房地产业务属于在某一时点履行的履约义务，开发项目房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，合同约定的开发产品移交条件已经达到，已按合同约定的方式交付，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（3）特定交易的收入处理原则

①附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

②附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

③附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

④向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关

的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

28、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，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，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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或调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产和递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，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，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

31、租赁

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：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承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已

发生减值并进行会计处理。

2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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根据承租人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，前提是承租人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承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按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，并相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（单项租赁资产为全新资产时价值较低）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本公司作为出租人

1) 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

32、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
----	-------

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 100 万元的认定为重要。
本期重要的应收款项核销	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 100 万元的认定为重要。
重要的在建工程项目	单个项目预算金额占公司最近一期经审计总资产 3%以上的认定为重要。
重要的账龄超过一年的应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 1000 万元认定为重要。
重要的非全资子公司	营业收入占最近一期经审计营业收入 20%以上认定为重要。
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资账面价值占公司最近一期经审计总资产 3%以上的认定为重要。
重要的或有事项	金额超过 1000 万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上认定为重要。
重要的资产负债表日后事项	公司将资产负债表日后利润分配情况认定为重要。

33、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入	13.00%、9.00%、6.00%、5.00%、1.00%	
城市维护建设税	实缴增值税	7.00%、5.00%	
土地增值税	房地产开发项目增值额	30.00%-60.00%	注 1
环保税	废水排放口的氨氮、生化需氧量、总磷	2.80%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.20%（或 12.00%）	
企业所得税	应纳税所得额	0.00%、15.00%、16.50%、20.00%、25.00%	注 2

注 1：土地增值税：建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。如果超过 20%的，应就其全部增值额按规定计税。根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等相关规定，公司预售商品房按以下税率预缴土地增值税：普通住宅按照售房预收款扣除预缴增值税税款的 2%、非普通住宅按照售房预收款扣除预缴增值税税款的 3%。

注 2：存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
惠州京基智农畜牧有限公司	免征
高州市京基智农时代有限公司	免征
徐闻县京基智农时代有限公司	免征

纳税主体名称	所得税税率
贺州市京基智农时代有限公司	免征
文昌市京基智农时代有限公司	免征
台山市京基智农时代有限公司	免征
阳江市京基智农时代有限公司	免征
云浮市京基智农时代有限公司	免征
汕尾市京基智农时代有限公司	免征
阳春市京基智农时代有限公司	免征
德庆县京基智农时代有限公司	免征
广东京基智农生态农业有限公司	免征
广东京基智农科技有限公司	15.00%
满旺发展有限公司	16.50%
深圳市康达尔金融信息服务有限公司	20.00%
深圳市京基智农工业园发展有限公司	20.00%
深圳市京基智农食品有限公司	20.00%
深圳市京基智农研究中心有限公司	20.00%
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

2、税收优惠政策及依据

(1) 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定，农业生产者销售自产农产品免征增值税。公司及其子公司生产、销售生猪和农作物属销售自产农产品，享受免缴增值税优惠政策。

(2) 根据财政部、国家税务总局财税[2001]121号《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》，本公司饲料产品均属免征增值税范围。

(3) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定，企业的下列所得，可以免征、减征企业所得税，其中包括从事农、林、牧、渔业项目的所得，公司及其子公司从事牲畜、家禽饲养、生猪屠宰业务的所得，免征企业所得税。

(4) 本公司之子公司广东京基智农科技有限公司 2025 年 12 月 19 日通过高新技术企业认定，持有 GR202544008858 号《高新技术企业证书》。根据广东省地方税务局粤科高字[2014]19 号高新技术企业税收优惠，自 2025 年至 2027 年企业所得税可减按 15% 计征。

(5) 满旺发展有限公司按香港相关法律规定缴纳利得税，报告期内利得税税率为 16.50%。

(6) 根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12

号) 相关规定, 自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。深圳市康达尔金融信息服务有限公司、深圳市京基智农工业园发展有限公司、深圳市京基智农食品有限公司及深圳市京基智农研究中心有限公司 2025 年度享受该项税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目 (含公司财务报表主要项目注释) 除非特别指出, “期末” 指 2025 年 12 月 31 日, “期初” 指 2025 年 1 月 1 日, “本期” 指 2025 年度, “上期” 指 2024 年度。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	42,260.86	36,598.28
银行存款	406,190,935.31	802,429,191.51
其他货币资金	90,578,179.64	71,594,198.99
合计	496,811,375.81	874,059,988.78
其中: 存放在境外的款项总额	---	---

货币资金说明:

(1) 受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初金额
履约义务保证金	28,936,262.77	23,565,193.32
定期存款	---	23,000,000.00
银行承兑汇票保证金	14,626,781.14	10,710,784.08
质押借款保证金	6,401,842.43	8,601,184.14
被冻结的资金	35,000,000.00	---
其他使用受限制的存款	5,090,034.97	5,717,037.45
合计	90,054,921.31	71,594,198.99

(2) 本公司编制现金流量表时已将受限制的货币资金从期末现金及现金等价物中扣除。

2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	---	50,000,000.00
其中: 结构性存款	---	50,000,000.00
合计	---	50,000,000.00

3. 应收票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	---	1,000,000.00
小计	---	1,000,000.00
减: 坏账准备	---	---
合计	---	1,000,000.00

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	38,402,109.90	44,026,783.69
1—2 年	3,634,157.61	4,309,864.76
2—3 年	3,825,925.52	1,778,491.00
3 年以上	44,904,321.51	43,277,036.65
小计	90,766,514.54	93,392,176.10
减：坏账准备	43,043,467.12	42,333,233.56
合计	47,723,047.42	51,058,942.54

(2) 按坏账准备计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	36,711,282.99	40.45	36,711,282.99	100.00	---
账龄风险组合	54,055,231.55	59.55	6,332,184.13	11.71	47,723,047.42
合计	90,766,514.54	100.00	43,043,467.12	47.42	47,723,047.42

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	36,711,788.50	39.31	36,711,788.50	100.00	---
账龄风险组合	56,680,387.60	60.69	5,621,445.06	9.92	51,058,942.54
合计	93,392,176.10	100.00	42,333,233.56	45.33	51,058,942.54

①期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
甘泉公司	1,357,864.19	1,357,864.19	100.00	账龄较长、预计无法收回
常平正德	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
陈秋喜	1,001,746.20	1,001,746.20	100.00	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万元客户汇总	31,451,672.60	31,451,672.60	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	36,711,282.99	36,711,282.99	100.00	

②账龄风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	38,402,109.90	1,920,105.50	5.00
1—2 年	3,634,157.61	363,415.77	10.00
2—3 年	3,825,925.52	765,185.11	20.00
3 年以上	8,193,038.52	3,283,477.75	40.08
合计	54,055,231.55	6,332,184.13	11.71

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款	36,711,788.50	---	505.51	---	36,711,282.99
账龄风险组合	5,621,445.06	718,481.09	7,742.02	---	6,332,184.13
合计	42,333,233.56	718,481.09	8,247.53	---	43,043,467.12

说明：单项计提坏账准备的应收账款本期转回，系历史形成的应收外币余额因汇率变动而变动所致。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
深圳市中荟高级中学有限公司	7,720,028.79	8.51	386,001.44
惠州兴泰现代农业有限公司	6,702,730.01	7.38	441,550.25
朱威	5,000,326.50	5.51	250,016.33
刘湛荣	4,999,451.50	5.51	249,972.58
深圳市金地物业管理有限公司	4,569,232.96	5.03	1,709,680.88
合计	28,991,769.76	31.94	3,037,221.48

(5) 本期无实际核销的应收账款。

(6) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	33,718,024.32	99.22	17,949,182.96	96.86
1—2 年	262,132.90	0.77	381,357.86	2.06
2—3 年	3,298.27	0.01	200,373.60	1.08
3 年以上	373.60	0.00	---	---
合计	33,983,829.09	100.00	18,530,914.42	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中粮贸易（深圳）有限公司	7,521,214.40	22.13	2025 年	合同未执行完毕
青澜科技传媒（深圳）有限公司	4,440,000.00	13.07	2025 年	合同未执行完毕
茂名广粮饲料有限公司	2,720,660.00	8.01	2025 年	合同未执行完毕
中国供销粮油有限公司	1,544,349.24	4.54	2025 年	合同未执行完毕
广东西瓴饲料有限公司	1,468,259.46	4.32	2025 年	合同未执行完毕
合计	17,694,483.10	52.07		

(3) 预付款项期末余额中无预付关联方款项。

(4) 预付款项期末余额比期初增加 15,452,914.67 元，增幅为 83.39%，主要系本报告期内饲料业务原材料预付款增加所致。

6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,175,670.89	2,549,694.47
其他应收款	19,286,499.02	16,387,244.88
合计	20,462,169.91	18,936,939.35

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
应收存款利息	1,175,670.89	2,549,694.47
合计	1,175,670.89	2,549,694.47

② 期末不存在重要的逾期应收利息。

③ 截止 2025 年 12 月 31 日，本公司应收利息不存在坏账风险，不会因应收利息无法收回形成坏账损失。

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	10,129,956.14	5,233,407.22
1—2 年	1,518,845.46	10,213,716.13
2—3 年	9,930,351.03	708,481.06
3 年以上	67,793,997.41	67,172,152.54
小计	89,373,150.04	83,327,756.95
减：坏账准备	70,086,651.02	66,940,512.07
合计	19,286,499.02	16,387,244.88

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合作及应收暂（垫）付款	54,117,126.53	49,381,536.83
押金、保证金	5,938,141.41	4,628,338.02
其他	29,317,882.10	29,317,882.10
小计	89,373,150.04	83,327,756.95
减：坏账准备	70,086,651.02	66,940,512.07
合计	19,286,499.02	16,387,244.88

③按坏账准备计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	65,376,440.75	73.15	65,376,440.75	100.00	---
账龄风险组合	23,996,709.29	26.85	4,710,210.27	19.63	19,286,499.02
合计	89,373,150.04	100.00	70,086,651.02	78.42	19,286,499.02

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	63,460,320.53	76.16	63,460,320.53	100.00	---
账龄风险组合	19,867,436.42	23.84	3,480,191.54	17.52	16,387,244.88
合计	83,327,756.95	100.00	66,940,512.07	80.33	16,387,244.88

④单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
安庆富春东方投资有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
沙井镇实业股份有限公司	9,654,102.00	9,654,102.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
郑玉西	5,623,945.39	5,623,945.39	100.00	账龄较长、预计无法收回
河南康达尔农牧科技有限公司	4,321,210.57	4,321,210.57	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市瑞雅恒基投资担保发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
南昌隆博投资有限公司	3,317,882.10	3,317,882.10	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市嘉力达实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
黑鱼漫行（北京）文化发展集团有限公司及段妍、王子涵、李牧之	2,064,865.31	2,064,865.31	100.00	涉及诉讼、预计无法收回
深圳金池建材商场	1,850,000.00	1,850,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
中建二局一公司	1,098,470.31	1,098,470.31	100.00	账龄较长、预计无法收回
小于 100 万元款项单位小计	11,445,965.07	11,445,965.07	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	65,376,440.75	65,376,440.75	100.00	

⑤坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
期初余额	3,480,191.54	---	63,460,320.53	66,940,512.07
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	1,231,320.01	---	2,064,865.31	3,296,185.32
本期转回	1,301.28	---	148,745.09	150,046.37
本期核销	---	---	---	---
期末余额	4,710,210.27	---	65,376,440.75	70,086,651.02

⑥坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提坏账准备的其他应收款	63,460,320.53	2,064,865.31	148,745.09	---	65,376,440.75
账龄风险组合	3,480,191.54	1,231,320.01	1,301.28	---	4,710,210.27
合计	66,940,512.07	3,296,185.32	150,046.37	---	70,086,651.02

说明：单项计提坏账准备的其他应收款本期转回，系历史形成的应收外币余额因汇率变动而变动所致。

⑦按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
安庆富春东方投资有限公司	委托理财款	19,000,000.00	3 年以上	21.26	19,000,000.00
沙井镇实业股份有限公司	合作款	9,654,102.00	3 年以上	10.80	9,654,102.00
胡阳敏（二期 6 栋 A 座 1203）	应收垫付款	9,003,676.45	2-3 年	10.07	1,800,735.29
郑玉西	应收暂付款	5,623,945.39	3 年以上	6.29	5,623,945.39
河南康达尔农牧科技有限公司	应收暂付款	4,321,210.57	3 年以上	4.84	4,321,210.57
合计		47,602,934.41		53.26	40,399,993.25

⑧本期无实际核销的其他应收款。

⑨其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注十、5、关联方交易情况。

7. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	180,887,104.52	---	180,887,104.52
库存商品	20,709,601.52	---	20,709,601.52
包装物	1,006,468.15	---	1,006,468.15
低值易耗品	441,284.56	---	441,284.56
开发产品	310,160,254.13	---	310,160,254.13
消耗性生物资产	1,171,432,653.30	15,673,782.15	1,155,758,871.15
合计	1,684,637,366.18	15,673,782.15	1,668,963,584.03

续:

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	203,423,508.45	---	203,423,508.45
库存商品	24,844,890.22	---	24,844,890.22
包装物	1,248,570.83	---	1,248,570.83
低值易耗品	479,285.50	---	479,285.50
开发产品	496,434,783.46	---	496,434,783.46
消耗性生物资产	994,345,521.69	1,990,155.39	992,355,366.30
合计	1,720,776,560.15	1,990,155.39	1,718,786,404.76

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
康达尔花园	2009/12/1	678,174.06	---	---	678,174.06
山海上园一期	2014/12/31	52,636.54	---	52,636.54	---
山海上园二期	2017/12/1- 2020/12/1	120,645,660.99	113,747.06	562,877.23	120,196,530.82
山海上园三期	2023/12/8	370,772,275.67	9,453,201.20	195,643,238.95	184,582,237.92
山海上园四期	2022/12/21	4,286,036.20	417,275.13	---	4,703,311.33
合计		496,434,783.46	9,984,223.39	196,258,752.72	310,160,254.13

(3) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	转回或转销	
消耗性生物资产	1,990,155.39	15,007,898.39	1,324,271.63	15,673,782.15
合计	1,990,155.39	15,007,898.39	1,324,271.63	15,673,782.15

(4) 截止 2025 年 12 月 31 日用于抵押的存货

项目	账面余额	账面价值
开发产品	112,337,432.27	112,337,432.27
合计	112,337,432.27	112,337,432.27

8. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,107,569.37	1,788,117.24
待抵扣增值税	88,109,659.84	134,597,055.59
预缴税费	---	307,087.29
待摊保险	31,752,562.11	30,345,791.15
其他	986,091.25	1,605,057.15
合计	121,955,882.57	168,643,108.42

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
河南天和农业股份有限公司（以下简称“天和农业”）	---	---
汕头航空投资股份有限公司（以下简称“汕头航空”）	---	---
深圳市大信实业股份有限公司（以下简称“大信实业”）	---	---
天津轮船实业开发股份有限公司（以下简称“天津轮船”）	---	---
圳品市场运营科技有限公司（以下简称“圳品科技”）	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,500,000.00	1,500,000.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本期计入其他综合收益的利得和损失（损失为“-”）	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失（损失为“-”）	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
天和农业	---	-6,784,284.72	---	出于战略目的而计划长期持有
汕头航空	---	-5,221,500.00	---	出于战略目的而计划长期持有
大信实业	---	-2,150,000.00	---	出于战略目的而计划长期持有
天津轮船	---	-1,792,000.00	---	出于战略目的而计划长期持有
圳品科技	---	---	---	出于战略目的而计划长期持有
合计	---	-15,947,784.72	---	出于战略目的而计划长期持有

10. 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	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	879,513,037.60	1,892,100.00	881,405,137.60

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	879,513,037.60	1,892,100.00	881,405,137.60
二. 累计折旧			
1. 期初余额	63,563,551.63	1,191,588.19	64,755,139.82
2. 本期增加金额	18,089,405.16	80,786.28	18,170,191.44
本期计提	18,089,405.16	80,786.28	18,170,191.44
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	81,652,956.79	1,272,374.47	82,925,331.26
三. 减值准备			
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	797,860,080.81	619,725.53	798,479,806.34
2. 期初账面价值	815,949,485.97	700,511.81	816,649,997.78

(2) 期末本公司未发现投资性房地产存在减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 截止 2025 年 12 月 31 日用于抵押的投资性房地产

项目	账面原值	净值
房屋建筑物	38,133,781.28	8,240,013.21
合计	38,133,781.28	8,240,013.21

11. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	4,931,828,872.18	1,647,209,954.83	54,577,249.60	64,116,604.88	75,611,452.21	6,773,344,133.70
2. 本期增加金额	66,947,487.90	46,545,002.19	4,818,103.88	3,759,666.70	7,621,288.90	129,691,549.57
购置	29,902,653.07	12,074,045.95	4,818,103.88	3,751,512.70	4,306,212.99	54,852,528.59
在建工程转入	37,044,834.83	34,470,956.24	---	8,154.00	3,315,075.91	74,839,020.98
3. 本期减少金额	138,090.60	9,916,357.41	3,739,706.37	1,636,887.05	3,044,321.83	18,475,363.26
处置或报废	138,090.60	9,916,357.41	3,739,706.37	1,636,887.05	3,044,321.83	18,475,363.26
4. 期末余额	4,998,638,269.48	1,683,838,599.61	55,655,647.11	66,239,384.53	80,188,419.28	6,884,560,320.01
二. 累计折旧						
1. 期初余额	675,580,303.76	464,082,721.12	30,114,311.29	34,724,094.95	45,660,412.92	1,250,161,844.04

深圳市京基智农时代股份有限公司 2025 年度财务报表附注

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
2. 本期增加金额	223,627,033.82	154,596,210.00	8,643,845.42	11,715,343.77	16,631,811.21	415,214,244.22
本期计提	223,627,033.82	154,596,210.00	8,643,845.42	11,715,343.77	16,631,811.21	415,214,244.22
3. 本期减少金额	57,358.90	3,397,332.93	2,857,955.66	1,142,153.44	2,505,553.11	9,960,354.04
处置或报废	57,358.90	3,397,332.93	2,857,955.66	1,142,153.44	2,505,553.11	9,960,354.04
4. 期末余额	899,149,978.68	615,281,598.19	35,900,201.05	45,297,285.28	59,786,671.02	1,655,415,734.22
三. 减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	32,132,497.41	2,582,501.69	31,906.22	28,051.31	50,287.54	34,825,244.17
本期计提	32,132,497.41	2,582,501.69	31,906.22	28,051.31	50,287.54	34,825,244.17
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	32,132,497.41	2,582,501.69	31,906.22	28,051.31	50,287.54	34,825,244.17
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	4,067,355,793.39	1,065,974,499.73	19,723,539.84	20,914,047.94	20,351,460.72	5,194,319,341.62
2. 期初账面价值	4,256,248,568.42	1,183,127,233.71	24,462,938.31	29,392,509.93	29,951,039.29	5,523,182,289.66

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	10,450,067.13
合计	10,450,067.13

(3) 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
坪山金龙市场	37,604.31	历史原因形成
坪山铺位	22,064.00	历史原因形成
办公大楼等其他	536,506.83	历史原因形成
合计	596,175.14	

(4) 截止 2025 年 12 月 31 日用于抵押的固定资产

项目	账面原值	净值
房屋建筑物	148,748,093.12	115,907,665.28
机器设备	113,399,807.36	76,796,034.89
合计	262,147,900.48	192,703,700.17

12. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
惠州智农种鸡养殖项目	966,215.00	---	966,215.00	1,883,602.06	---	1,883,602.06
高州智农生猪养殖技改项目	5,820,420.72	---	5,820,420.72	655,135.15	---	655,135.15
徐闻智农生猪养殖技改项目	20,539,823.03	---	20,539,823.03	13,641,831.83	---	13,641,831.83
贺州智农生猪养殖技改项目	13,945,070.06	---	13,945,070.06	6,081,980.29	---	6,081,980.29
文昌智农生猪养殖技改项目	974,019.71	---	974,019.71	8,249,890.10	---	8,249,890.10
台山智农生猪养殖基地建设	46,945,985.28	---	46,945,985.28	46,442,714.21	---	46,442,714.21
阳江智农生猪养殖基地建设	13,465,033.10	---	13,465,033.10	13,375,292.57	---	13,375,292.57
云浮智农生猪养殖基地建设	18,833,904.78	---	18,833,904.78	18,544,336.69	---	18,544,336.69
阳春智农生猪养殖基地建设	3,388,071.68	---	3,388,071.68	3,309,732.32	---	3,309,732.32
德庆智农生猪养殖基地建设	1,555,950.35	---	1,555,950.35	1,485,535.03	---	1,485,535.03
其他项目在建工程	11,577.50	---	11,577.50	94,065.72	---	94,065.72
合计	126,446,071.21	---	126,446,071.21	113,764,115.97	---	113,764,115.97

(2) 期末本公司未发现在建工程存在减值迹象，故未计提减值准备。

13. 生产性生物资产

(1) 生产性生物资产情况

项目	种植业	畜牧养殖业		合计
	果树	种猪	种鸡	
一、账面原值				
1. 期初余额	1,615,361.99	426,962,971.05	14,274,607.69	442,852,940.73
2. 本期增加金额	---	219,718,860.08	63,784,025.67	283,502,885.75
购置增加	---	7,012,695.71	255,000.00	7,267,695.71
自行繁殖	---	212,706,164.37	63,529,025.67	276,235,190.04
3. 本期减少金额	---	262,762,153.47	64,676,062.60	327,438,216.07
更新处置	---	262,762,153.47	64,676,062.60	327,438,216.07
4. 期末余额	1,615,361.99	383,919,677.66	13,382,570.76	398,917,610.41
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,484,409.23	130,258,844.21	1,294,478.31	133,037,731.75
2. 本期增加金额	---	77,412,915.57	5,928,777.19	83,341,692.76
计提	---	77,412,915.57	5,928,777.19	83,341,692.76
3. 本期减少金额	---	111,874,928.08	6,193,598.46	118,068,526.54
更新处置	---	111,874,928.08	6,193,598.46	118,068,526.54
4. 期末余额	1,484,409.23	95,796,831.70	1,029,657.04	98,310,897.97

项目	种植业	畜牧养殖业		合计
	果树	种猪	种鸡	
三、减值准备	---	---	---	---
四、账面价值				
1. 期末账面价值	130,952.76	288,122,845.96	12,352,913.72	300,606,712.44
2. 期初账面价值	130,952.76	296,704,126.84	12,980,129.38	309,815,208.98

(2) 截止 2025 年 12 月 31 日用于抵押的生产性生物资产

项目	账面原值	净值
种猪	26,886,775.79	21,023,693.12
合计	26,886,775.79	21,023,693.12

14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	89,394,519.35	293,766,626.59	383,161,145.94
2. 本期增加金额	1,185,108.50	9,240,560.37	10,425,668.87
本期租赁	1,185,108.50	9,240,560.37	10,425,668.87
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	90,579,627.85	303,007,186.96	393,586,814.81
二. 累计折旧			
1. 期初余额	50,514,531.25	41,553,862.27	92,068,393.52
2. 本期增加金额	11,499,329.54	12,306,925.94	23,806,255.48
本期计提	11,499,329.54	12,306,925.94	23,806,255.48
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	62,013,860.79	53,860,788.21	115,874,649.00
三. 减值准备	---	---	---
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	28,565,767.06	249,146,398.75	277,712,165.81
2. 期初账面价值	38,879,988.10	252,212,764.32	291,092,752.42

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	44,201,192.86	21,678,894.17	75,000.00	65,955,087.03
2. 本期增加金额	---	138,500.00	---	138,500.00
购置	---	138,500.00	---	138,500.00
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	44,201,192.86	21,817,394.17	75,000.00	66,093,587.03

项目	土地使用权	软件	其他	合计
二. 累计摊销				
1. 期初余额	7,299,138.72	15,658,384.35	75,000.00	23,032,523.07
2. 本期增加金额	906,116.04	2,630,933.89	---	3,537,049.93
本期计提	906,116.04	2,630,933.89	---	3,537,049.93
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	8,205,254.76	18,289,318.24	75,000.00	26,569,573.00
三. 减值准备	---	---	---	---
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	35,995,938.10	3,528,075.93	---	39,524,014.03
2. 期初账面价值	36,902,054.14	6,020,509.82	---	42,922,563.96

(2) 本公司期末逐项检查表明，无形资产未出现可收回金额低于账面价值的情形。

(3) 截止 2025 年 12 月 31 日用于抵押的无形资产

项目	账面原值	净值
土地使用权	40,572,248.81	34,401,850.14
合计	40,572,248.81	34,401,850.14

16. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期处置减少	期末余额
惠州京基智农畜牧有限公司	18,338,709.67	---	---	18,338,709.67
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84	---	---	3,972,661.84
深圳市康达尔金融信息服务有限公司	5,139,730.79	---	---	5,139,730.79
合计	27,451,102.30	---	---	27,451,102.30

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期处置减少	期末余额
惠州京基智农畜牧有限公司	18,338,709.67	---	---	18,338,709.67
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84	---	---	3,972,661.84
深圳市康达尔金融信息服务有限公司	5,139,730.79	---	---	5,139,730.79
合计	27,451,102.30	---	---	27,451,102.30

17. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公楼/食堂等装修费及改造	60,644,340.58	11,130,000.52	10,032,572.93	61,741,768.17
惠州智农装修及改造	4,990,197.75	1,363,968.92	1,598,866.54	4,755,300.13
其他装修改造费等	22,426,011.67	13,089,467.97	13,880,667.08	21,634,812.56
合计	88,060,550.00	25,583,437.41	25,512,106.55	88,131,880.86

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
未发放年终奖	6,325,961.40	1,581,490.35	10,006,429.20	2,501,607.30
暂估成本及计提税金	3,186,485,807.24	796,621,451.81	3,225,187,607.32	806,296,901.83
预售收入计算的预计利润	369,056.48	92,264.12	2,307,961.36	576,990.34
股权激励费用	27,647,290.00	6,911,822.50	16,499,977.08	4,124,994.27
租赁负债	27,209,141.60	6,802,285.40	38,314,859.12	9,578,714.78
可抵扣亏损	72,341,927.60	18,085,481.90	---	---
合计	3,320,379,184.32	830,094,796.08	3,292,316,834.08	823,079,208.52

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
搬迁收入再投资购置的资产	64,634,173.52	16,158,543.38	77,831,760.68	19,457,940.17
固定资产折旧	2,066,252.68	516,563.17	3,012,593.52	753,148.38
使用权资产	27,209,141.60	6,802,285.40	38,314,859.12	9,578,714.78
直线法确认租金收入	7,720,028.79	1,930,007.20	---	---
合计	101,629,596.59	25,407,399.15	119,159,213.32	29,789,803.33

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	6,802,285.40	823,292,510.68	9,578,714.78	813,500,493.74
递延所得税负债	6,802,285.40	18,605,113.75	9,578,714.78	20,211,088.55

(4) 未确认递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	191,080,246.76	138,715,003.32
可抵扣亏损	334,616,729.73	374,423,768.24
合计	525,696,976.49	513,138,771.56

(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

年度	期末余额	期初余额
2025 年度	---	4,779,123.91
2026 年度	43,722,062.41	46,009,534.34
2027 年度	3,633,441.84	13,235,533.10
2028 年度	182,889,435.51	263,795,593.90
2029 年度	66,076,638.90	46,603,982.99
2030 年度	38,295,151.07	---
合计	334,616,729.73	374,423,768.24

19. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
公益性生物资产-绿化林	288,146.50	288,146.50
征地款、基建协调款	1,804,462.59	1,804,455.00
预付购置非流动资产款项	16,067,661.06	11,314,643.13
待处置资产	32,485,234.11	32,485,234.11
其他	2,633,449.23	2,633,449.23
合计	53,278,953.49	48,525,927.97

说明：待处置资产系本公司于 2020 年 7 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作，对应资产结转至“其他非流动资产”。

20. 短期借款

（1）短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	210,000,000.00	152,997,367.81
抵押借款	65,000,000.00	30,000,000.00
抵押加保证借款	188,000,000.00	220,000,000.00
质押加保证借款	75,476,960.51	25,044,507.00
票据融资	26,490,000.00	17,360,000.00
合计	564,966,960.51	445,401,874.81

（2）短期借款说明

1) 保证借款期末余额：

①本公司之子公司广东京基智农时代有限公司向中国银行股份有限公司深圳东门支行借款 9,000.00 万元，由本公司提供保证；

②本公司之子公司广东京基智农时代有限公司向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款 1,000.00 万元，由本公司提供保证；

③本公司之子公司广东京基智农时代有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款 10,000.00 万元，由本公司提供保证；

④ 本公司子公司深圳市京基智农食品有限公司向中国银行股份有限公司深圳东门支行借款 1,000.00 万元，由本公司提供保证；

2) 抵押借款期末余额：系本公司之控股孙公司广东京基智农科技有限公司向东莞农村商业银行股份有限公司麻涌支行借款 6,500.00 万元，该借款由广东京基智农科技有限公司

持有的位于东莞市麻涌镇产权房产及相应的国有土地使用权作为抵押。抵押资产情况详见附注五、11. 固定资产和 15. 无形资产。

3) 抵押加保证借款期末余额:

①本公司之孙公司高州市京基智农时代有限公司向广东茂名农村商业银行股份有限公司和广东高州农村商业银行股份有限公司荷花支行借款总额 15,800.00 万元,该借款由本公司提供保证,并由本公司及本公司之子公司深圳市京基智农房地产开发有限公司名下房产提供抵押,同时由本公司之孙公司高州市京基智农时代有限公司以其机器设备及种猪提供抵押,抵押资产情况详见附注五、10. 投资性房地产、11. 固定资产和 13. 生产性生物资产;

②本公司之孙公司高州市京基智农时代有限公司向北京银行股份有限公司深圳分行借款 3,000.00 万元,由本公司保证同时以本公司名下房产提供抵押,详见附注五、注释 7. 存货。

4) 质押加保证期末余额:

①本公司子公司徐闻京基智农时代有限公司向广发银行股份有限公司湛江分行借款 5,997.70 万元,由本公司提供保证,同时以徐闻京基智农时代有限公司其他货币资金提供质押;

②本公司控股孙公司广东京基智农科技有限公司之下游客户向浙商银行股份有限公司东莞分行申请使用智合贷余额 200.00 万元、向交通银行股份有限公司东莞厚街支行申请使用饲料贷余额 1,350.00 万元,并由广东京基智农科技有限公司提供保证,同时其以其他货币资金提供质押;

5) 票据融资期末余额: 本公司之孙公司贺州市京基智农饲料有限公司将附有追索权的未到期银行承兑汇票 2,649.00 万元向上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行贴现融资,以应收票据提供质押,并由本公司提供保证。

21. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	—	19,342,613.60
信用证	22,265,937.11	—
合计	22,265,937.11	19,342,613.60

22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	65,295,883.26	286,842,720.65
货款	403,041,312.67	338,656,150.40
其他	30,564,647.53	22,325,352.88
合计	498,901,843.46	647,824,223.93

(2) 期末应付账款中应付关联方款项详见附注十、5、关联方交易情况。

23. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金等	512, 112. 60	553, 489. 15
合计	512, 112. 60	553, 489. 15

24. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预售楼款	10, 095, 952. 29	15, 913, 571. 52
货款	28, 529, 040. 09	19, 094, 575. 14
住宿款等	2, 206, 306. 30	806, 568. 98
合计	40, 831, 298. 68	35, 814, 715. 64

(2) 合同负债期末余额中无预收关联方款项。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例 (%)
山海上园一期	---	---	2014/12/31	100. 00
山海上园二期	---	---	2017/12/1-2020/12/1	95. 74
山海上园三期	10, 004, 209. 17	15, 621, 828. 40	2023/12/8	92. 28
山海上园四期	91, 743. 12	291, 743. 12	2022/12/21	99. 93
合计	10, 095, 952. 29	15, 913, 571. 52		

25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	102, 175, 161. 84	479, 920, 362. 80	491, 765, 439. 61	90, 330, 085. 03
离职后福利-设定提存计划	369. 00	39, 532, 378. 71	39, 532, 747. 71	---
辞退福利	---	1, 606, 553. 07	1, 606, 553. 07	---
合计	102, 175, 530. 84	521, 059, 294. 58	532, 904, 740. 39	90, 330, 085. 03

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	94, 429, 992. 39	383, 042, 372. 03	393, 458, 743. 61	84, 013, 620. 81
职工福利费	1, 797, 009. 89	70, 377, 576. 35	70, 874, 637. 97	1, 299, 948. 27
社会保险费	---	15, 476, 221. 86	15476221. 86	---
其中：基本医疗保险费	---	12, 403, 662. 61	12, 403, 662. 61	---
工伤保险费	---	1, 347, 217. 61	1, 347, 217. 61	---

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	---	1,725,341.64	1,725,341.64	---
住房公积金	---	11,003,911.25	11,003,911.25	---
工会经费和职工教育经费	5,948,159.56	20,281.31	951,924.92	5,016,515.95
合计	102,175,161.84	479,920,362.80	491,765,439.61	90,330,085.03

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	369.00	38,088,735.09	38,089,104.09	---
失业保险费	---	1,443,643.62	1,443,643.62	---
合计	369.00	39,532,378.71	39,532,747.71	---

26. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	6,971,584.44	17,243,854.13
城市维护建设税	3,289,605.01	3,803,287.14
教育费附加	2,364,967.72	2,731,549.37
企业所得税	6,976,245.18	14,796,073.69
个人所得税	1,147,855.23	1,089,624.33
房产税	118,229.62	118,229.62
印花税	832,334.79	1,078,973.71
其他	41,051.19	1,330,713.76
合计	21,741,873.18	42,192,305.75

27. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	28,503,333.57	27,936,780.89
应付股利	6,136,861.04	6,136,861.04
其他应付款	3,459,449,527.98	3,510,437,072.43
合计	3,494,089,722.59	3,544,510,714.36

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(1) 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款利息	1,372,023.55	976,452.23
短期借款利息	533,693.09	111,469.25
其他	26,597,616.93	26,848,859.41
合计	28,503,333.57	27,936,780.89

其中重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
薪宝发展公司	9,944,226.02	满旺发展公司无资产可清偿
南山财政局	16,653,390.91	前湾电力公司无资产可清偿
合计	26,597,616.93	

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
龙岗区投资管理公司	3,107,550.00	3,107,550.00	历史原因导致
海南燕园投资管理有限公司	1,911,000.00	1,911,000.00	历史原因导致
其他	1,118,311.04	1,118,311.04	历史原因导致
合计	6,136,861.04	6,136,861.04	

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	3,186,799,432.50	3,218,497,679.64
押金及保证金	94,671,799.78	104,137,660.94
固定资产建造及改造工程款	58,401,133.91	62,822,937.46
往来款	23,535,534.83	20,605,972.75
预提费用	37,455,000.62	52,820,855.69
限制性股票回购义务	33,745,550.00	36,316,975.00
其他	24,841,076.34	15,234,990.95
合计	3,459,449,527.98	3,510,437,072.43

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
预提费用_土地增值税清算备付金	3,186,799,432.50	土地增值税清算准备金
深圳市京基宏达实业有限公司	20,000,000.00	押金
深圳中荟国际教育管理有限公司	12,500,000.00	押金
合计	3,219,299,432.50	

③其他应付款期末余额中应付关联方款项详见附注十、5、关联方交易情况。

28. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注五、注释 30）	539,944,272.32	664,977,153.93
一年内到期的租赁负债（附注五、注释 31）	23,541,086.23	22,577,748.04
合计	563,485,358.55	687,554,901.97

29. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类列示

项目	期末余额	期初余额
其他单位借款	48,960,090.64	49,313,805.21
待转销项税	908,635.71	1,318,413.62
其他	---	358,630.56
合计	49,868,726.35	50,990,849.39

(2) 其他单位借款明细如下:

单位名称	期末余额	备注
龙岗区财政局等政府部门	23,370,000.00	已逾期
深圳市农业局、国投农业公司、宝安县国土局等单位	6,540,000.00	已逾期
香港公司借款	14,000,090.64	已逾期
龙岗区工业发展基金会等单位	5,050,000.00	已逾期
合计	48,960,090.64	

30. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	333,333,333.32	833,541,366.64
质押加保证借款	197,078,986.69	222,913,561.95
抵押加保证借款	488,168,670.85	497,490,000.00
减：一年内到期的长期借款	539,944,272.32	664,977,153.93
合计	478,636,718.54	888,967,774.66

(2) 长期借款说明:

1) 保证借款期末余额:

本公司之孙公司贺州市京基智农时代有限公司向招商银行股份有限公司深圳分行借款，借款起止日期为 2022 年 12 月 15 日至 2026 年 12 月 15 日，总授信额度为 10.00 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止 2025 年 12 月 31 日借款本金为 33,333.33 万元，该借款由本公司及本公司之母公司京基集团有限公司提供保证。

2) 质押加保证借款期末余额：系本公司之孙公司文昌市京基智农时代有限公司向平安银行股份有限公司深圳分行借款，借款起止日期为 2021 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 27 日，总授信额度 4.70 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止 2025 年 12 月 31 日借款本金 19,707.90 万元，该借款由本公司之全资子公司广东京基智农时代有限公司持有文昌市京基智农时代有限公司 100% 的股权提供质押，并由本公司提供保证。

3) 抵押加保证借款期末余额:

①本公司之孙公司高州市京基智农时代有限公司向中国农业发展银行高州市支行借款, 借款期限为 2020 年 12 月 30 日至 2030 年 12 月 27 日, 授信总额为 7.60 亿元, 截止 2025 年 12 月 31 日借款本金为 38,756.87 万元, 该借款由本公司提供保证及本公司名下存货中的房产提供抵押, 并由本公司之母公司京基集团有限公司提供保证。详见附注五、7. 存货。

②本公司之孙公司高州市京基智农时代有限公司向广东高州农村商业银行股份有限公司荷花支行借款, 借款期限为 2024 年 2 月 26 日至 2027 年 2 月 25 日, 授信总额为 3,600.00 万元, 截止 2025 年 12 月 31 日借款本金为 3,060.00 万元, 该借款由本公司提供保证, 并由本公司及本公司之子公司深圳市京基智农房地产开发有限公司名下房产提供抵押, 详见附注五、7. 存货和 10. 投资性房地产。

③本公司之孙公司贺州市京基智农饲料有限公司向广西贺州桂东农村合作银行步头支行借款, 借款期限为 2025 年 12 月 23 日至 2028 年 12 月 22 日, 授信总额为 8,000.00 万元, 截止 2025 年 12 月 31 日借款本金为 7,000.00 万元, 该借款由本公司提供保证, 并由贺州市京基智农饲料有限公司名下房产提供抵押, 详见附注五、11. 固定资产和 15. 无形资产。

31. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额	145,132,458.15	150,035,575.99
减: 未确认融资费用	27,634,297.28	30,376,316.74
租赁付款额现值	117,498,160.87	119,659,259.25
减: 一年内到期的租赁负债	23,541,086.23	22,577,748.04
合计	93,957,074.64	97,081,511.21

32. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	10,643,194.11	490,250.00	1,959,354.55	9,174,089.56	详见下表
合计	10,643,194.11	490,250.00	1,959,354.55	9,174,089.56	

其中, 涉及政府补助的项目:

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
农机补贴	5,931,495.77	---	---	767,000.04	5,164,495.73	与资产相关
环保工程补贴	628,735.10	---	---	216,341.24	412,393.86	与资产相关
装修补助款	341,715.00	---	---	341,715.00	---	与资产相关
高州生猪跨县集群产业园补贴	750,000.04	---	---	99,999.96	650,000.08	与资产相关
贺州畜牧业项目补助	1,849,999.94	---	---	200,000.04	1,649,999.90	与资产相关
其他	1,141,248.26	490,250.00	---	334,298.27	1,297,199.99	与资产相关
合计	10,643,194.11	490,250.00	---	1,959,354.55	9,174,089.56	

33. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
财政等政府部门借款	100,000.00	100,000.00
经济联合社借款	2,000,000.00	2,000,000.00
以前年度供水公司集资款	2,000,000.00	2,000,000.00
联农带农资金	350,000.00	450,000.00
合计	4,450,000.00	4,550,000.00

34. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	530,282,250.00	---	---	---	---	---	530,282,250.00

35. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	96,516,285.00	---	---	96,516,285.00
其他资本公积	58,665,304.28	11,147,312.92	---	69,812,617.20
合计	155,181,589.28	11,147,312.92	---	166,328,902.20

资本公积本期增减的说明：

资本公积——其他资本公积本期增加系限制性股票激励成本本期增加所致。

36. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	36,316,975.00	---	2,571,425.00	33,745,550.00
回购公司股份	153,055,784.36	---	---	153,055,784.36
合计	189,372,759.36	---	2,571,425.00	186,801,334.36

37. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额										期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-15,947,784.72	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-15,947,784.72
其他权益工具投资公允价值变动	-15,947,784.72	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-15,947,784.72
二、将重分类进损益的其他综合收益	5,898,222.67	900,867.80	---	---	---	---	900,867.80	---	---	---	---	6,799,090.47
外币报表折算差额	5,898,222.67	900,867.80	---	---	---	---	900,867.80	---	---	---	---	6,799,090.47
其他综合收益合计	-10,049,562.05	900,867.80	---	---	---	---	900,867.80	---	---	---	---	-9,148,694.25

38. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	265,141,125.00	---	---	265,141,125.00
合计	265,141,125.00	---	---	265,141,125.00

39. 未分配利润

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	3,540,655,520.82	3,027,620,174.17
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	3,540,655,520.82	3,027,620,174.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	152,808,661.82	713,795,295.65
减：提取法定盈余公积	---	3,521,500.00
减：对股东现金股利分配	378,844,778.50	197,238,449.00
减：转为股本的普通股股利	---	---
期末未分配利润	3,314,619,404.14	3,540,655,520.82

40. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,784,067,068.93	4,167,048,427.41	5,916,082,423.30	4,279,147,753.64
其他业务	87,752,073.52	33,433,287.43	44,397,265.57	9,827,300.57
合计	4,871,819,142.45	4,200,481,714.84	5,960,479,688.87	4,288,975,054.21

(2) 收入及成本分解信息

收入类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型分类				
饲料产品	683,847,208.37	617,058,771.80	707,691,038.30	617,558,338.44
禽业产品	58,594,312.51	60,802,767.22	68,622,336.37	62,139,697.22
猪业产品	3,765,513,152.80	3,265,041,452.68	3,901,215,144.56	2,977,006,856.96
房屋及土地租赁	73,711,437.76	21,385,759.88	34,600,551.99	8,847,045.26
商品房	228,875,952.25	195,985,969.17	1,233,605,207.60	618,732,092.01
酒店业务	47,236,443.00	28,159,466.54	4,948,696.47	3,710,769.01
其他	14,040,635.76	12,047,527.55	9,796,713.58	980,255.31
合计	4,871,819,142.45	4,200,481,714.84	5,960,479,688.87	4,288,975,054.21
按经营地区分类				
深圳地区	758,051,473.13	655,689,607.82	1,681,911,830.56	1,036,406,290.34
深圳以外的广东地区	2,992,549,953.79	2,633,300,391.82	2,857,600,227.49	2,181,594,476.59
广西地区	760,070,430.68	608,314,618.30	1,301,193,382.26	991,718,064.71
海南地区	361,147,284.85	303,177,096.90	119,774,248.56	79,256,222.57
合计	4,871,819,142.45	4,200,481,714.84	5,960,479,688.87	4,288,975,054.21
按商品转让时间分类				
在某一时点转让	4,770,141,621.14	4,169,507,199.20	5,925,879,136.88	4,280,128,008.95
在某一时段内转让	101,677,521.31	30,974,515.64	34,600,551.99	8,847,045.26
合计	4,871,819,142.45	4,200,481,714.84	5,960,479,688.87	4,288,975,054.21

(1) 履约义务的说明

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要包含商品房销售、饲料销售、猪业及禽业产品销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户，客户接受该商品。

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业出租和酒店客房服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，

本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2) 分摊至剩余履约义务的说明

2025 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 72,049,080.33 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1-2 年内，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(3) 房地产主要营业收入和成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
山海上园一期	---	---	41,724,946.14	17,035,199.48
山海上园二期	1,904,761.90	1,051,173.88	4,147,921.10	3,267,922.52
山海上园三期	226,971,190.35	194,934,795.29	1,089,885,864.21	544,560,033.34
山海上园四期	---	---	97,846,476.15	53,868,936.67
合计	228,875,952.25	195,985,969.17	1,233,605,207.60	618,732,092.01

41. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	719,719.61	5,705,648.77
教育附加费	523,343.22	4,082,072.48
房产税	2,671,030.80	2,660,753.50
土地增值税	-25,201,646.77	115,472,179.51
土地使用税	956,635.59	955,381.43
印花税	3,573,105.88	6,028,463.54
其他	69,787.11	24,860.30
合计	-16,688,024.56	134,929,359.53

42. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,562,675.97	9,335,371.76
广告费、宣传费	681,480.49	838,910.14
业务招待费	1,027,262.36	1,355,892.05
办公费	144,906.56	656,015.10
差旅费	1,834,294.26	1,540,468.80
企业管理服务费	8,733,834.11	57,929,242.04
其他	2,235,006.70	4,690,417.99
合计	24,219,460.45	76,346,317.88

43. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	96,389,235.24	89,305,407.18
折旧费	37,451,038.02	30,895,930.14
无形资产摊销	2,945,085.82	3,196,446.75
长期待摊费用摊销	10,745,757.00	4,181,526.95
业务招待费	19,079,524.34	17,432,773.38
办公费	2,048,021.40	1,856,192.13
租赁、水电、物业管理费	7,988,683.38	6,080,238.64
车辆使用费	1,781,871.73	2,025,388.34
审计/评估费/咨询费	4,173,181.36	5,880,593.89
律师费、诉讼费	461,783.62	1,282,180.53
差旅费	2,964,085.40	2,259,166.77
会议费	4,262,385.77	2,370,173.16
财产保险费	98,316,906.58	69,459,277.33
停工损失	275,215.52	21,148,987.96
股权激励费用	11,147,312.92	37,412,104.58
其他	13,121,681.57	9,693,379.87
合计	313,151,769.67	304,479,767.60

44. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,670,331.40	22,714,112.58
材料费用	13,433,747.31	18,468,340.62
折旧与摊销	5,363,615.33	4,827,532.95
机物料消耗	1,772,106.28	2,476,261.70
办公费及其他	6,779,343.58	3,622,697.78
合计	50,019,143.90	52,108,945.63

45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	70,175,153.73	101,616,141.23
租赁负债利息支出	3,660,068.46	4,446,060.44
减：利息收入	5,086,676.67	11,869,210.05
汇兑损益	325,066.41	-282,984.98
手续费及其他	12,294,352.22	20,092,504.74
财政贴息冲减的利息支出	-674,200.00	-657,600.00
合计	80,693,764.15	113,344,911.38

46. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	22,720,854.83	17,695,387.90
其他	983,829.97	427,289.47
合计	23,704,684.80	18,122,677.37

其中，政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
递延收益摊销转入	1,959,354.55	3,322,532.70	与资产相关
病害猪无害化处理补助资金	5,089,695.78	2,656,648.00	与收益相关
就业、稳岗或扩岗补贴	919,989.73	707,835.94	与收益相关
2022 年农业发展专项资金农业高新技术项目资助款	---	2,949,194.37	与收益相关
深圳市市场监督管理局专项金	---	3,000,000.00	与收益相关
海南省农业农村厅畜禽行业用电成本支持款项	3,887,208.00	1,978,236.00	与收益相关
生猪良种补贴	497,360.00	649,528.00	与收益相关
海南省农业农村厅特色畜禽养殖项目补贴	1,703,800.00	---	与收益相关
动物防疫补助	3,963,882.22	---	与收益相关
政府免疫补助	1,634,970.94	---	与收益相关
工业企业扩大生产补助资金	780,000.00	---	与收益相关
其他	2,284,593.61	2,431,412.89	与收益相关
合计	22,720,854.83	17,695,387.90	

47. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	---	-714,569.64
处置长期股权投资产生的投资收益	---	-5,981,624.86
处置交易性金融资产取得的投资收益	232,206.62	---
其他	79,166.67	33,497.91
合计	311,373.29	-6,662,696.59

48. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,856,372.51	-6,172,012.61
合计	-3,856,372.51	-6,172,012.61

49. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-13,683,626.76	-102,610,302.92
固定资产减值损失	-34,825,244.17	---
合计	-48,508,870.93	-102,610,302.92

50. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	190,935.80	-13,281.46
生物资产处置利得或损失	-19,763,699.19	-26,318,624.98
合计	-19,572,763.39	-26,331,906.44

51. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,006,016.41	617,559.53	1,006,016.41
其中：固定资产	1,006,016.41	617,559.53	1,006,016.41
罚款或赔偿收入	606,193.81	124,748.81	606,193.81
违约金收入	1,565,691.20	318,894.43	1,565,691.20
保险理赔净收益	7,271,367.13	---	7,271,367.13
其他	2,109,132.95	1,339,880.52	2,109,132.95
合计	12,558,401.50	2,401,083.29	12,558,401.50

营业外收入保险理赔净收益本期发生额系本公司之孙公司文昌市京基智农时代有限公司因台风受损保险理赔净收益。

52. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	20,498,988.85	26,389,551.72	20,498,988.85
其中：固定资产	8,064,957.22	5,267,614.08	8,064,957.22
生产性生物资产	12,434,031.63	21,121,937.64	12,434,031.63
对外捐赠支出	6,887,151.84	3,510,360.70	6,887,151.84
罚款支出	17,647.02	702,901.24	17,647.02
赔偿支出	131,000.00	3,865,631.20	131,000.00
违约及滞纳金	1,479.96	1,640,267.11	1,479.96
非常损失	11,247,946.58	42,928,406.54	11,247,946.58
其他	145,466.24	3,472,993.56	145,466.24
合计	38,929,680.49	82,510,112.07	38,929,680.49

营业外支出非常损失本期发生额系本公司之子公司广东京基智农生态农业有限公司和孙公司贺州市京基智农时代有限公司之生猪非正常死亡损失等。

53. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	851,885.25	26,946,414.64
递延所得税费用	-11,397,991.74	24,412,721.78
合计	-10,546,106.49	51,359,136.42

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	145,648,086.27
按法定税率计算的所得税费用	36,412,021.57
子公司适用不同税率的影响	-62,586,526.59
调整以前期间所得税的影响	-1,159,532.57
不可抵扣的成本、费用和损失影响	2,063,973.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-775,972.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	18,945,932.38
研究开发费加计扣除	-3,446,002.68
所得税费用	-10,546,106.49

54. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	6,460,700.25	21,055,869.01
政府补助收入	21,900,450.28	16,486,205.20
往来款及其他	316,073,286.70	299,382,195.43
合计	344,434,437.23	336,924,269.64

②支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	6,929,839.27	45,859,292.32
付现管理费用	136,313,543.30	104,717,956.62
付现研发费用	7,110,061.11	7,280,856.99
付现财务费用	696,511.16	2,488,372.77
往来款及其他	269,682,230.22	277,149,631.30
合计	420,732,185.06	437,496,110.00

(2) 与投资活动有关的现金

①收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的委托理财款	170,000,000.00	18,000,000.00
其他	36,415,000.00	26,569,472.91
合计	206,415,000.00	44,569,472.91

②支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的委托理财款	120,000,000.00	68,000,000.00
其他	20,692,648.50	---
合计	140,692,648.50	68,000,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与筹资相关的受限货币资金	2,199,341.71	10,500,000.00
合计	2,199,341.71	10,500,000.00

②支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与筹资相关的受限货币资金	3,915,997.06	10,488,968.22
融资担保费	11,597,241.06	17,708,807.51
支付的租赁负债	21,925,232.20	24,527,534.66
回购公司股份	---	153,055,784.36
注销公司股份	---	2,958,970.00
其他与筹资有关支出	260,000.00	---
合计	37,698,470.32	208,740,064.75

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	445,401,874.81	682,320,098.71	15,717,486.80	517,097,992.81	61,374,507.00	564,966,960.51
一年内到期的非流动负债	687,554,901.97	---	559,759,535.06	680,483,938.37	3,345,140.11	563,485,358.55
长期借款	888,967,774.66	140,000,000.00	---	10,386,783.80	539,944,272.32	478,636,718.54
租赁负债	97,081,511.21	---	16,016,677.45	6,418,447.76	12,722,666.26	93,957,074.64
合计	2,119,006,062.65	822,320,098.71	591,493,699.31	1,214,387,162.74	617,386,585.69	1,701,046,112.24

55. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	156,194,192.76	735,172,926.25
加：信用减值损失	3,856,372.51	6,172,012.61

项目	本期金额	上期金额
资产减值准备	48,508,870.93	102,610,302.92
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	516,726,128.42	515,768,578.81
无形资产摊销	3,537,049.93	3,773,941.86
使用权资产折旧	23,806,255.48	23,271,192.52
长期待摊费用摊销	25,512,106.55	11,695,060.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	19,572,763.39	26,331,906.44
固定资产、生产性生物资产报废损失（收益以“—”号填列）	19,492,972.44	25,771,992.19
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	---	---
财务费用（收益以“—”号填列）	81,772,394.79	119,356,361.67
投资损失（收益以“—”号填列）	-311,373.29	6,662,696.59
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-7,015,587.56	46,782,243.46
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-4,382,404.18	-22,369,521.68
存货的减少（增加以“—”号填列）	36,139,193.97	1,212,360,223.43
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	28,814,579.65	-18,923,463.11
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-366,058,934.29	-1,834,395,283.94
其他	11,147,312.92	37,412,104.58
经营活动产生的现金流量净额	597,311,894.42	997,453,274.96
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	406,756,454.50	802,465,789.79
减：现金的期初余额	802,465,789.79	1,054,983,720.30
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-395,709,335.29	-252,517,930.51

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	406,756,454.50	802,465,789.79
其中：库存现金	42,260.86	36,598.28
可随时用于支付的银行存款	406,714,193.64	802,429,191.51
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	406,756,454.50	802,465,789.79

56. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	90,054,921.31	保证金和被冻结及其他使用受限制的资金
存货	112,337,432.27	存货用于借款抵押
投资性房地产	8,240,013.21	投资性房地产用于借款抵押
固定资产	192,703,700.17	固定资产用于借款抵押
无形资产	34,401,850.14	无形资产用于借款抵押
生产性生物资产	21,023,693.12	生产性生物资产用于借款抵押
合计	458,761,610.22	

57. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			
其中：港元	5,208,893.26	0.90322	4,704,776.57
应付利息			
其中：港元	11,009,749.58	0.90322	9,944,226.02
其他流动负债			
其中：港元	15,500,200.00	0.90322	14,000,090.64

(2) 境外经营实体说明

本公司下属子公司有一家境外实体，为满旺发展有限公司，注册地为香港，截至报告日，此境外公司未实际经营。

58. 政府补助

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入财务费用	674,200.00	674,200.00	详见附注五、注释 45
计入递延收益的政府补助	490,250.00	42,915.74	详见附注五、注释 32
计入其他收益的政府补助	20,761,500.28	20,761,500.28	详见附注五、注释 46
合计	21,925,950.28	21,478,616.02	

59. 租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债和与租赁相关的总现金流出情况参见本附注五、14、31 和 54。

②计入本期损益情况

项目	本期发生额	上期发生额
短期租赁费用	1,403,224.11	1,751,017.73
低价值资产租赁费用	178,661.49	116,570.00

(2) 本公司作为出租人

与经营租赁有关的信息——计入本期损益的情况

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋出租	73,711,437.76	---
合计	73,711,437.76	---

六、研发支出

1. 研发支出本期发生额情况

项目	本期金额	上期金额
费用化研发支出	50,019,143.90	52,108,945.63
合计	50,019,143.90	52,108,945.63

(1) 费用化研发支出

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	22,670,331.40	22,714,112.58
材料费用	13,433,747.31	18,468,340.62
折旧与摊销	5,363,615.33	4,827,532.95
机物料消耗	1,772,106.28	2,476,261.70
办公费及其他	6,779,343.58	3,622,697.78
合计	50,019,143.90	52,108,945.63

七、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市京基智农房地产开发有限公司(以下简称“房地产开发”)	8,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00	---	投资设立
深圳市京基智农工业园发展有限公司(以下简称“智农工业园”)	200.00	深圳市	深圳市	物业出租	100.00	---	投资设立
深圳市前湾电力发展有限公司(以下简称“前湾电力”)	8,000.00	深圳市	深圳市	电力	90.00	---	投资设立
深圳市京基智农实业有限公司(以下简称“智农实业”)	3,000.00	深圳市	深圳市	种猪、猪苗等	100.00	---	投资设立
深圳市京基智农贸易有限公司(以下简称“智农贸易”)	820.00	深圳市	深圳市	国内商业、进出口	100.00	---	投资设立
广东京基智农科技有限公司(以下简称“广东智农科技”)	1,000.00	广东	东莞市	饲料生产及销售	---	51.00	投资设立
惠州京基智农畜牧有限公司(以下简称“惠州智农”)	300.00	广东	惠州市	养殖	70.00	---	非同一控制下收购
深圳市京基智农食品有限公司(以下简称“智农食品”)	5,000.00	深圳市	深圳市	农产品销售	98.00	2.00	非同一控制下收购
深圳市丰收保险经纪有限公司(以下简称“丰收保险”)	5,000.00	深圳市	深圳市	投资	100.00	---	投资设立

深圳市京基智农时代股份有限公司 2025 年度财务报表附注

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市京基智农投资有限公司(以下简称“智农投资”)	10,000.00	深圳市	深圳市	投资	100.00	---	投资设立
深圳市康达尔金融信息服务有限公司(以下简称“金融信息”)	1,000.00	深圳市	深圳市	投资咨询、 信息咨询	---	51.00	非同一控制下收购
广东京基智农时代有限公司(以下简称“广东智农时代”)	100,000.00	深圳市	深圳市	养殖	100.00	---	投资设立
高州市京基智农时代有限公司(以下简称“高州智农”)	42,000.00	高州市	高州市	养殖	---	100.00	投资设立
徐闻县京基智农时代有限公司(以下简称“徐闻智农”)	71,000.00	徐闻县	徐闻县	养殖	---	100.00	投资设立
贺州市京基智农时代有限公司(以下简称“贺州智农”)	67,000.00	贺州市	贺州市	养殖	---	100.00	投资设立
文昌市京基智农时代有限公司(以下简称“文昌智农”)	32,000.00	文昌市	文昌市	养殖	---	100.00	投资设立
台山市京基智农时代有限公司(以下简称“台山智农”)	1,000.00	台山市	台山市	养殖	---	100.00	投资设立
阳江市京基智农时代有限公司(以下简称“阳江智农”)	1,000.00	阳江市	阳江市	养殖	---	100.00	投资设立
云浮市京基智农时代有限公司(以下简称“云浮智农”)	1,000.00	云浮市	云浮市	养殖	---	100.00	投资设立
汕尾市京基智农时代有限公司(以下简称“汕尾智农”)	1,000.00	汕尾市	汕尾市	养殖	---	100.00	投资设立
阳春市京基智农时代有限公司(以下简称“阳春智农”)	1,000.00	阳春市	阳春市	养殖	---	100.00	投资设立
贺州市京基智农饲料有限公司(以下简称“贺州饲料”)	12,000.00	贺州市	贺州市	养殖	---	100.00	投资设立
深圳市康达尔饲料有限公司(以下简称“康达尔饲料”)	5,000.00	深圳市	深圳市	饲料生产及销售	100.00	---	投资设立
德庆县京基智农时代有限公司(以下简称“德庆智农”)	1,000.00	德庆县	德庆县	养殖	---	100.00	投资设立
满旺发展有限公司(以下简称“满旺发展”)	---	香港	香港	物业出租	68.00	---	投资设立
深圳市京基智农智慧园区运营有限公司(以下简称“智慧园区”)	90,000.00	深圳市	深圳市	研究和试验发展	100.00	---	投资设立
深圳市京基智农研究中心有限公司(以下简称“智农研究”)	1,000.00	深圳市	深圳市	研究和试验发展	100.00	---	投资设立
深圳市京基智农酒店管理有限公司(以下简称“智农酒店”)	72,051.57	深圳市	深圳市	酒店管理等	100.00	---	投资设立
广东京基智农生态农业有限公司(以下简称“智农生态”)	500.00	肇庆市	肇庆市	养殖	99.00	1.00	投资设立
广东京基智农生态农业科技有限公司(以下简称“广东智农生态”)	500.00	韶关市	韶关市	养殖	---	100.00	投资设立
深圳市九天之上科技传媒有限公司(以下简称“科技传媒”)	5,000.00	深圳市	深圳市	文化艺术	100.00	---	投资设立
深圳市应允之地文化科技有限公司(以下简称“深圳应允之地”)	5,000.00	深圳市	深圳市	文化艺术	---	51.00	投资设立
海南应允地文化科技有限公司(以下简称“海南应允之地”)	100.00	文昌市	文昌市	文化艺术	---	51.00	投资设立
数科互娱科技传媒(深圳)有限公司(以下简称“数科传媒”)	100.00	深圳市	深圳市	文化艺术	---	51.00	投资设立

2、其他原因的合并范围变动

(1) 2025 年 2 月 24 日，广东智农科技以新设方式设立全资子公司广东智农生态，该公司自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(2) 2025 年 3 月 25 日，本公司以新设方式设立全资子公司科技传媒，该公司自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(3) 2025 年 3 月 31 日，科技传媒以新设方式设立控股子公司深圳应允之地，持股比例 51.00%，该公司自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(4) 2025 年 5 月 30 日，深圳应允之地以新设方式设立全资子公司海南应允之地，该公司自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(5) 2025 年 10 月 22 日，科技传媒以新设方式设立控股子公司数科传媒，持股比例 51.00%，该公司自成立之日起纳入合并财务报表范围。

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理会按照董事会批准的政策开展，并与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

2、流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

3、市场风险

(1) 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港元、美元）依然存在汇率风险。本公司监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约来达到规避汇率风险的目的。

①本年度公司未签署的远期外汇合约或货币互换合约。

②截止 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额	
	港币项目	美元项目
外币金融资产：	---	---
货币资金	---	---
应收账款	---	---
其他应收款	---	---
小计	---	---
外币金融负债：	---	---
短期借款	---	---
应付账款	---	---

项目	期末余额	
	港币项目	美元项目
其他应付款	4,704,776.57	---
应付利息	9,944,226.02	---
其他流动负债	14,000,090.64	---

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

(3) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	---	---	---	---
（二）其他权益工具投资	---	---	1,500,000.00	1,500,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	---	---	1,500,000.00	1,500,000.00
持续以公允价值计量的负债总额	---	---	---	---
二、非持续的公允价值计量	---	---	---	---
非持续以公允价值计量的资产总额	---	---	---	---
非持续以公允价值计量的负债总额	---	---	---	---

2、持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司第三层次以公允价值计量的其他权益工具投资系公司持有无控制、共同控制和重大影响的“三无”股权投资，由于被投资单位成立时间短且财务状况等未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

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 (万元)	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的表 决权比例(%)
京基集团有限公司	深圳市	兴办实业，自有物业租赁	10,000.00	49.25	49.25

本公司的母公司情况的说明：

京基集团有限公司(以下简称“京基集团”)注册资本 10,000.00 万元,陈华持股 90.00%,陈辉持股 10.00%。

截止 2025 年 12 月 31 日,京基集团及其一致行动人合计持有本公司股权比例为 49.25%。

本公司的控股股东为京基集团,实际控制人为自然人陈华先生。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

报告期本公司无合营和联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	受母公司控制的公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基房地产股份有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基时代实业有限公司	受母公司控制的公司、持有本公司 29.45%的股权
谢永东	本公司高管,持有子公司广东智农科技 49%股权
京基集团有限公司大梅沙酒店	受母公司控制的公司
深圳市京基房地产股份有限公司京基一百大厦一期停车场	受母公司控制的公司
深圳市京基宏达实业有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基百纳商业管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基物业管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	受母公司控制的公司
深圳瑞和新业企业管理有限公司	受母公司控制的公司
北京京基餐饮有限公司	受母公司控制的公司

5、关联方交易情况

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市京基房地产股份有限公司	综合服务费	5,146,019.20	48,743,770.99
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	酒店服务	230,264.29	122,588.93

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	酒店服务	55,080.00	---
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	餐饮	596,824.90	1,049,543.20
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业服务	1,578,850.29	1,578,003.39
京基集团有限公司	担保费	11,597,241.06	17,708,807.51
京基集团有限公司大梅沙酒店	酒店服务	463,875.03	488,651.01
深圳市京基物业管理有限公司	物业服务	36,000.00	34,200.00
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	酒店服务	10,677.00	58,224.77
北京京基餐饮有限公司	酒店服务	15,830.90	---
合计		19,730,662.67	69,783,789.80

2019 年度，本公司与深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基地产”）签署《房地产项目开发建设及策划营销综合管理服务合同》，本公司应向京基地产支付的管理费用由建设管理费与销售佣金组成，具体如下：（1）建设管理费：代建费按本项目开发建设总价的 5%收取。（注：本项目开发建设总价包含除土地出让金以外的所有开发建设费用，包括但不限于临时设施费、设计勘察费、报建报审费、人防费用、建安费）（2）销售佣金：销售佣金=销售收入总金额×5%+超额收益（即销售承诺达成后，甲方向乙方支付超额收益=（销售收入总金额-保底单价*实际销售面积）×25%）（注：物业销售收入总金额是指本项目各期楼盘实际签署的物业销售合同含税总价款）。

2024 年 4 月 9 日本公司与京基地产签订《房地产项目开发建设及策划营销综合管理服务合同》之补充协议：1）委托销售内容调整为山海公馆楼盘（即山海上园三期）住宅、商务公寓及商业物业进行销售，酒店物业由本公司自行安排；2）销售模式调整：山海公馆项目取消原合同约定的保底单价销售模式（均 5.75 万元/平方米），实行市场化销售政策，销售价格合法合规的前提下根据市场情况进行调整，同时约定销售佣金由 5%调整为 4%；3）委托期限：调整为自该项目楼盘首次达到预售条件并取得预售许可证（按深圳市届时预售标准）起至该项目所有楼盘销售完成之日止。

2025 年度，与京基地产结算的山海上园代建管理服务费和企业管理服务费合计 5,146,019.20 元。

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市京基百纳商业管理有限公司	禽类等商品	1,500.60	---
深圳瑞和新业企业管理有限公司	酒店服务	22,582.16	4,320.00
合计		24,082.76	4,320.00

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市京基房地产股份有限公司	房屋建筑物	9,373,116.88	8,842,521.16
深圳市京基百纳商业管理有限公司	房屋建筑物	2,015,538.00	1,847,576.50
合计		11,388,654.88	10,690,097.66

(4) 关联担保情况

本公司之子(孙)公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
京基集团	220,733,377.28	2021年5月7日	2032年12月27日	否
京基集团	50,166,622.72	2023年1月13日	2032年12月27日	否
京基集团	70,000,000.00	2023年2月3日	2032年12月27日	否
京基集团	4,410,000.00	2023年3月20日	2032年12月27日	否
京基集团	1,200,000.00	2023年5月12日	2032年12月27日	否
京基集团	100,000,000.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
京基集团	66,666,666.67	2023年1月16日	2029年12月15日	否
京基集团	166,666,666.66	2023年4月27日	2029年12月15日	否
京基集团	7,500,000.00	2024年2月4日	2032年12月27日	否
京基集团	8,500,000.00	2024年3月6日	2032年12月27日	否
京基集团	18,400,000.00	2024年3月28日	2032年12月27日	否
京基集团	6,658,670.85	2024年7月8日	2032年12月27日	否
合计	720,902,004.17			

以上本公司之子(孙)公司作为被担保方的事项均同时由本公司提供担保。

(5) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)
关键管理人员薪酬	1,216.74	1,453.92

(6) 关联方应收应付款项

① 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他 应收款	深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	375,112.48	150,044.99	374,712.48	149,884.99
	深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	20,000.00	8,000.00	20,000.00	8,000.00
	深圳市京基房地产股份有限公司	1,824,131.21	729,652.48	1,824,131.21	729,652.48
	深圳市京基百纳商业管理有限公司	529,078.74	204,073.22	529,078.74	202,813.51
	合计	2,748,322.43	1,091,770.69	2,747,922.43	1,090,350.98

②应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	深圳市京基房地产股份有限公司	1,321,435.74	28,816,363.64
	合计	1,321,435.74	28,816,363.64
其他应付款	深圳市京基宏达实业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	合计	20,000,000.00	20,000,000.00

十一、股份支付

1、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司以授予日为基准日确定限制性股票的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	公司采用获授限制性股票与对应年度是否达到绩效考核目的确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	55,916,905.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,147,312.92

2、本期股份支付费用总额情况

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用
员工	11,147,312.92
合计	11,147,312.92

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

罗福常诉广东吴川建筑安装工程有限公司、徐闻智农、广东智农时代、本公司等建设工程施工合同纠纷案

2025 年 11 月 15 日，本公司收到应诉材料。原告罗福常主张：1、判令被告广东吴川建筑安装工程有限公司及徐闻智农等向原告支付工程欠款 4,000.00 万元及利息；2、判令被告广东智农时代及本公司对第一项诉讼请求的债务承担连带责任；3、判令被告承担本案全部诉讼费用。

同时，原告罗福常向徐闻县人民法院申请诉前财产保全。2025 年 9 月 17 日，本公司收到徐闻县人民法院(2025)粤 0825 财保 40 号《民事裁定书》，裁定冻结徐闻智农银行存款 3,000.00 万元，冻结本公司银行存款 500.00 万元等，冻结期限均为一年。截止本报告报出日，案件尚在审理中。

(2) 对外提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司因房地产项目山海御园商品房销售之需要,报告期末已审批的对外担保额度合计 840,000.00 万元。报告期末,山海御园购房客户按揭贷款实际担保余额 1,573.00 万元。

除存在上述或有事项外,截止 2025 年 12 月 31 日,本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、公司 2023 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就及回购注销部分限制性股票相关情况

本公司于 2026 年 1 月 15 日召开第十一届董事会第十四次临时会议,审议通过《关于 2023 年限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就的议案》。根据公司《2023 年限制性股票激励计划(草案)》及其摘要的相关规定,公司本激励计划第二个解除限售期解除限售条件已经成就,对第二个解除限售期符合条件的 134 名激励对象申请解除限售的限制性股票总数为 344.30 万股,公司将按规定为符合条件的激励对象办理第二个解除限售期的解除限售相关事宜。本激励计划 8 名激励对象因离职不再具备激励资格,其已获授但尚未解除限售的限制性股票 7.75 万股不得解除限售;1 名激励对象第二个限售期绩效考核结果为“待改进”,当期个人层面可解除限售比例为 80%,当期未能解除限售的限制性股票共计 0.20 万股不得解除限售。因此,公司拟回购注销前述已授予但尚未解除限售的限制性股票共计 7.95 万股。

2026 年 2 月 2 日,本公司 2026 年第一次临时股东会决议审议通过了《关于回购注销 2023 年限制性股票激励计划部分限制性股票的议案》和《关于减少注册资本并修订〈公司章程〉的议案》,同意公司回购注销 2023 年限制性股票激励计划部分已授予但尚未解除限售的限制性股票共计 7.95 万股。

本次回购注销完成后,公司股份总数将由 530,282,250 股减少至 530,202,750 股,注册资本将由 530,282,250 元相应减少至 530,202,750 元。最终股份变动情况以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认的数据为准。

2、对子公司减资情况

公司于 2026 年 3 月 13 日召开第十一届董事会第十五次临时会议,审议通过了《关于对全资子公司减资的议案》。公司为进一步优化资源配置,提高资金使用效率,拟将其全资子公司智慧园区的注册资本由人民币 90,000 万元减少至人民币 45,000 万元。减资完成后,公司仍持有智慧园区 100%股权。截止本报告报出日,减资尚未完成。

除存在上述资产负债表日后事项外,截至财务报告批准报出日止,本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 沙井地块城市更新计划进展情况

2020年6月，公司与深圳市京基宏达实业有限公司（以下简称“京基宏达”）签署《城市更新项目合作协议》（以下简称“原协议”），双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第0400137号、第0300075号范围内的约24.3万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第0400136号范围内的约1.4万平方米土地开展城市更新项目合作，约定由京基宏达负责项目开发并承担所有开发成本及风险，公司则可获得物业补偿面积共计123,000平方米，其中住宅面积93,500平方米，商业面积9,500平方米，办公面积20,000平方米，均为毛坯房交付。

根据2025年4月11日深圳市规划和自然资源局宝安管理局关于《宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》的公示，项目建设内容发生变更，其中规划住宅面积367,500平方米、商业面积7,500平方米，无办公面积。基于该变更，公司无法按原协议获得相应面积的商业和办公物业补偿，因此公司与京基宏达签署补充协议，将原协议中约定可获得的商业及办公物业置换为住宅物业（毛坯房交付）。置换后公司共计可获得物业补偿面积115,916平方米，其中住宅面积109,416平方米，商业面积6,500平方米，同为毛坯交付。如政府部门对于规划建设内容另有调整的，双方同意按照各业态评估单价标准予以调剂。截止本报告报出日，该项目仍处于项目开发阶段。

(2) 拟转让子公司股权情况

公司于2025年12月30日召开第十一届董事会第十三次临时会议，审议通过了《关于拟转让下属酒店管理公司股权的议案》。同日，公司（以下简称“甲方”）与广东承希科汇投资控股有限公司（以下简称“乙方”）、智农酒店（以下简称“丙方”）签订《关于深圳市京基智农酒店管理有限公司股权转让的意向协议》。协议书约定：甲方拟将其持有的丙方100%股权转让给乙方，乙方有意受让该股权；各方初步确认本次交易的预计总金额为6.50亿元。最终交易对价以甲方聘请的、符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的正式评估报告结果为核心依据，评估价格经双方认可由各方在正式股权转让协议中明确约定。

2026年3月31日，甲方与乙方、丙方签署了《〈股权转让合作意向协议〉之补充协议》（以下简称“补充协议”），补充协议约定：鉴于标的公司处于初始运营阶段，为便于受让方对标的公司开展全面业务尽调、经营状况评估及未来收益预期研判，各方一致同意将原协议约定的交易时间安排顺延三个月（2026年6月30日终止）；本补充协议生效后构成原协议不可分割的组成部分，本补充协议约定与原协议约定不一致的以本补充协议的约定为准，本补充协议未尽事宜以原协议的约定为准。截止本报告报出日，交易尚未完成。

(3) 拟收购公司股权情况

①公司于2025年12月30日召开第十一届董事会第十三次临时会议，审议通过了《关于签署股权投资意向协议的议案》。同日，公司与江苏汇博机器人技术股份有限公司（以下简称“标的公司”）及标的公司股东团队成锐、王振华、孙立宁、秦磊、禹鑫焱（前述股东团队合称“标的公司股东”）在深圳签署了《股权投资意向协议》。

各方一致同意，在本公司完成对标的公司的尽职调查、审计、评估或估值工作后，以标的公司评估或估值报告确定的价值为交易价格参考基础，由本公司对标的公司实施现金增资，并收购标的公司部分现有股东的股权；如前述增资和受让老股完成后，本公司对标的公司的持股比例少于51%的，则由标的公司股东与本公司签署一致行动协议，同时确保本公司有权向标的公司委派超过半数以上董事席位，实现本公司对标的公司的控制及合并报表。

②公司于2026年3月31日召开第十一届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于股权投资的议案》。同日，公司与标的公司股东、标的公司及上海德汇集团有限公司等标的公司现有的其他股东在深圳签署了《增资协议》及《一致行动协议》。

公司拟通过增资、签署一致行动协议等方式，合计取得标的公司的控制权并将其纳入并表范围。公司拟自行或通过其指定的全资/控股子公司对标的公司进行增资，各方同意标的公司本轮增资的投前整体估值为15.00亿元，公司出资6.50亿元增资认购标的公司新增注册资本。预计本次增资完成后，本公司将成为标的公司第一大股东，持有其30.23%股权。此外，公司与标的公司股东签署《一致行动协议》，根据《一致行动协议》约定，公司将取得标的公司股东共约20.54%的标的公司表决权，并由此合计享有对标的公司约50.77%的表决权。截止本报告报出日，交易尚未完成。

(4) 控股股东及其一致行动人股份质押情况

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司之控股股东京基集团有限公司及其一致行动人深圳市京基时代实业有限公司累计质押所持有的本公司股份 260,134,360 股，占本公司总股本 49.06%。

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	269,346.51	958,841.07
1-2 年	676,193.25	462,350.00
2-3 年	462,350.00	---
3 年以上	3,962,622.06	3,962,622.06
小计	5,370,511.82	5,383,813.13
减：坏账准备	3,848,134.10	3,769,234.74
合计	1,522,377.72	1,614,578.39

(2) 按坏账准备计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	3,481,076.62	64.82	3,481,076.62	100.00	---
账龄风险组合	1,889,435.20	35.18	367,057.48	19.43	1,522,377.72
合计	5,370,511.82	100.00	3,848,134.10	71.65	1,522,377.72

续:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	3,481,582.13	64.67	3,481,582.13	100.00	---
账龄风险组合	1,902,231.00	35.33	287,652.61	15.12	1,614,578.39
合计	5,383,813.13	100.00	3,769,234.74	70.01	1,614,578.39

① 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万元客户汇总	1,781,076.62	1,781,076.62	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	3,481,076.62	3,481,076.62	100.00	

② 账龄风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	266,824.65	13,341.23	5.00
1-2 年	676,193.25	67,619.33	10.00
2-3 年	462,350.00	92,470.00	20.00
3 年以上	484,067.30	193,626.92	40.00
合计	1,889,435.20	367,057.48	19.43

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动情况			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款	3,481,582.13	---	505.51	---	3,481,076.62
账龄风险组合	287,652.61	81,544.87	2,140.00	---	367,057.48
合计	3,769,234.74	81,544.87	2,645.51	---	3,848,134.10

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	31.65	1,700,000.00
时代华娱(深圳)电影电视节目制作影业文化发展集团有限公司	888,224.19	16.54	67,378.71
深圳市金咏石材有限公司	484,067.30	9.01	193,626.92
黄德基	360,059.00	6.70	360,059.00
富福(祥)饲料店	219,531.24	4.09	219,531.24
合计	3,651,881.73	67.99	2,540,595.87

(5) 本期无实际核销的应收账款。

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	752,302,255.97	204,966,948.77
1—2 年	158,718,078.45	2,139,205,423.60
2—3 年	2,089,936,695.40	1,000,854,463.65
3 年以上	1,072,053,658.14	439,606,387.16
小计	4,073,010,687.96	3,784,633,223.18
减: 坏账准备	62,816,129.19	62,025,118.01
合计	4,010,194,558.77	3,722,608,105.17

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联公司往来款	4,034,101,391.87	3,745,755,949.40
应收暂付款	36,638,844.67	36,635,121.94
押金、保证金	2,270,451.42	2,242,151.84
小计	4,073,010,687.96	3,784,633,223.18
减: 坏账准备	62,816,129.19	62,025,118.01
合计	4,010,194,558.77	3,722,608,105.17

(3) 按坏账准备计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	24,604,137.01	0.60	24,604,137.01	100.00	---
账龄风险组合	4,048,406,550.95	99.40	38,211,992.18	0.94	4,010,194,558.77
合计	4,073,010,687.96	100.00	62,816,129.19	1.54	4,010,194,558.77

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	24,752,882.10	0.65	24,752,882.10	100.00	---
账龄风险组合	3,759,880,341.08	99.35	37,272,235.91	0.99	3,722,608,105.17
合计	3,784,633,223.18	100.00	62,025,118.01	1.64	3,722,608,105.17

(4) 单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
沙井镇实业股份有限公司	9,654,102.00	9,654,102.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
郑玉西	5,623,945.39	5,623,945.39	100.00	账龄较长、预计无法收回
河南康达尔农牧科技有限公司	4,321,210.57	4,321,210.57	100.00	账龄较长、预计无法收回
小于 100 万元款项单位小计	5,004,879.05	5,004,879.05	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	24,604,137.01	24,604,137.01	100.00	账龄较长、预计无法收回

(5) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
期初余额	37,272,235.91	---	24,752,882.10	62,025,118.01
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	939,756.27	---	---	939,756.27
本期转回	---	---	148,745.09	148,745.09
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
期末余额	38,211,992.18	---	24,604,137.01	62,816,129.19

(6) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的其他应收款	24,752,882.10	---	148,745.09	---	24,604,137.01
账龄风险组合	37,272,235.91	939,756.27	---	---	38,211,992.18
合计	62,025,118.01	939,756.27	148,745.09	---	62,816,129.19

(7) 本期无实际核销的其他应收款。

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
广东京基智农时代有限公司	关联方往来款	3,674,023,745.01	1 年以内 541,685,543.70 元, 其余为 1 年以上	90.20	---
贺州市京基智农时代有限公司	关联方往来款	158,079,108.83	1 年以内 157,789,108.83 元, 其余为 1 年以上	3.88	---
台山市京基智农时代有限公司	关联方往来款	48,407,037.99	1 年以内 12,500.00 元, 其余为 1 年以上	1.19	---
阳江市京基智农时代有限公司	关联方往来款	43,081,785.00	2-3 年	1.06	---
深圳市九天之上科技传媒有限公司	关联方往来款	31,596,484.40	1 年以内	0.78	---
合计		3,955,188,161.23		97.11	---

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

款项性质	期末余额			期初余额		
	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	3,077,096,618.00	230,402,887.82	2,846,693,730.18	3,072,146,618.00	159,887,187.82	2,912,259,430.18
合计	3,077,096,618.00	230,402,887.82	2,846,693,730.18	3,072,146,618.00	159,887,187.82	2,912,259,430.18

(2) 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增减	期末余额	本期计提或核销减值准备	减值准备期末余额
智农贸易	8,200,000.00	8,200,000.00	---	8,200,000.00	---	8,200,000.00
房地产开发	80,000,000.00	80,000,000.00	---	80,000,000.00	---	63,206,269.82
智农工业园	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---
前湾电力	58,470,000.00	58,470,000.00	---	58,470,000.00	---	58,470,000.00
智农实业	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增减	期末余额	本期计提或核销减值准备	减值准备期末余额
康达尔饲料	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
满旺发展	10,918.00	10,918.00	---	10,918.00	---	10,918.00
前海投资	100,000,000.00	100,000,000.00	---	100,000,000.00	---	---
惠州智农	24,850,000.00	24,850,000.00	---	24,850,000.00	---	---
智农食品	48,100,000.00	48,100,000.00	---	48,100,000.00	---	---
丰收保险	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
广东智农时代	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00	---	---
智慧园区	900,000,000.00	900,000,000.00	---	900,000,000.00	---	---
智农酒店	720,515,700.00	720,515,700.00	---	720,515,700.00	70,515,700.00	70,515,700.00
智农生态	4,950,000.00	---	4,950,000.00	4,950,000.00	---	---
合计	3,077,096,618.00	3,072,146,618.00	4,950,000.00	3,077,096,618.00	70,515,700.00	230,402,887.82

4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	228,875,952.25	195,985,969.17	1,885,454,473.66	1,270,581,358.07
其他业务	16,511,593.27	1,010,305.34	16,443,024.07	1,280,619.95
合计	245,387,545.52	196,996,274.51	1,901,897,497.73	1,271,861,978.02

(1) 履约义务的说明

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户，客户接受该商品。

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业出租的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2) 分摊至剩余履约义务的说明

2025 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 41,313,733.94 元，为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1-2 年内，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	---	-714,569.64
处置长期股权投资确认的收益	---	9,679,138.10
处置交易性金融资产取得的投资收益	232,206.62	---
其他	---	---
合计	232,206.62	8,964,568.46

十六、补充资料

(一) 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-19,302,036.64	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	23,395,054.83	
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	232,206.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	

项目	金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益	79,166.67	
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资产损失	---	
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	---	
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	-6,878,306.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	628,630.00	
扣除所得税前非经常性损益合计	-1,845,285.07	
减：所得税影响额	-1,003,813.62	
扣除所得税后非经常性损益合计	-841,471.45	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	410,295.59	
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	-1,251,767.04	

（二）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	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.63	0.2965	0.2958
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.66	0.2989	0.2982

深圳市京基智农时代股份有限公司

（公章）

2026年4月9日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：