



深圳香江控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 102

审计报告

德师报(审)字(26)第 P05567 号
(第 1 页, 共 5 页)

深圳香江控股股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”)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,公允反映了香江控股 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于香江控股,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P05567 号

(第 2 页, 共 5 页)

三、关键审计事项(续)

存货跌价准备的计量

如财务报表附注(五)、6 所述, 2025 年 12 月 31 日, 香江控股存货中房地产开发项目的账面余额为人民币 10,517,597,520.15 元, 相应的存货跌价准备为人民币 1,156,878,303.55 元。根据香江控股的会计政策, 存货期末按照成本与可变现净值孰低计量, 当存货的可变现净值低于成本时, 计提存货跌价准备。由于存货跌价准备的计提涉及管理层重大估计, 我们将存货跌价准备的计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对存货跌价准备的计量, 我们实施了以下主要审计程序予以应对:

- 1) 测试和评价与存货跌价准备相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目; 分析周边楼盘价格变化趋势, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 3) 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 4) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 5) 对于未完工的开发成本, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 6) 对于拟开发土地, 将管理层估计的售价及相关税费与市场可获取数据(周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)及测算的相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P05567 号
(第 3 页, 共 5 页)

四、其他信息

香江控股管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

香江控股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,管理层负责评估香江控股的持续经营能力,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香江控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督香江控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P05567 号
(第 4 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

(2)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(3)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P05567 号
(第 5 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师
(项目合伙人)

蔡建斌



中国注册会计师

周小珠




2026年4月10日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	787,197,340.72	1,121,960,003.34	短期借款	(五)18	807,749,583.33	710,166,666.67
交易性金融资产	(五)2	-	2,731,091.10	应付票据	(五)19	7,651,301.87	33,864,049.04
应收账款	(五)3	48,029,998.05	50,340,660.66	应付账款	(五)20	2,524,769,808.32	2,634,409,425.05
预付款项	(五)4	34,431,422.35	29,750,512.07	预收款项	(五)21	266,429,978.03	296,314,241.72
其他应收款	(五)5	330,770,765.17	349,866,228.12	合同负债	(五)22	688,313,797.03	674,183,188.99
其中：应收利息		-	-	应付职工薪酬	(五)23	53,100,168.33	60,230,735.94
存货	(五)6	9,379,152,772.77	9,301,302,579.74	应交税费	(五)24	334,726,631.84	356,599,305.32
其他流动资产	(五)7	695,754,679.62	633,652,191.59	其他应付款	(五)25	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89
流动资产合计		11,275,336,978.68	11,489,603,266.62	其中：应付利息		-	-
				一年内到期的非流动负债	(五)26	608,533,681.72	517,867,637.57
				其他流动负债	(五)27	2,050,935,087.78	2,038,043,537.99
				流动负债合计		8,930,721,540.01	8,879,773,663.18
非流动资产：				非流动负债：			
长期股权投资	(五)8	58,497,431.57	68,946,649.07	长期借款	(五)28	1,734,234,660.92	1,843,635,000.00
其他权益工具投资	(五)9	11,807,000.00	10,342,900.00	租赁负债	(五)29	15,870,407.20	307,226,602.53
投资性房地产	(五)10	3,699,043,246.60	3,812,826,705.89	递延收益	(五)30	48,430,094.31	50,127,210.47
固定资产	(五)11	510,888,456.72	537,042,710.17	递延所得税负债	(五)16	7,368,240.42	6,871,239.46
在建工程	(五)12	78,970,916.43	104,546,140.77	非流动负债合计		1,805,903,402.85	2,207,860,052.46
使用权资产	(五)13	32,247,823.08	258,312,708.89	负债合计		10,736,624,942.86	11,087,633,715.64
无形资产	(五)14	68,069,394.41	72,010,960.11	股东权益：			
长期待摊费用	(五)15	130,652,114.32	150,310,640.01	股本	(五)31	3,268,438,122.00	3,268,438,122.00
递延所得税资产	(五)16	295,148,207.46	308,097,138.44	资本公积	(五)32	1,585,120,534.24	1,585,120,534.24
非流动资产合计		4,885,324,590.59	5,322,436,553.35	减：库存股	(五)33	31,185,743.00	2,376,300.00
				其他综合收益	(五)34	(16,608,000.00)	(18,072,100.00)
				盈余公积	(五)35	356,085,385.65	325,359,435.98
				未分配利润	(五)36	585,993,147.82	740,766,574.83
				归属于母公司所有者权益合计		5,747,843,446.71	5,899,236,267.05
				少数股东权益		(323,806,820.30)	(174,830,162.72)
				股东权益合计		5,424,036,626.41	5,724,406,104.33
资产总计		16,160,661,569.27	16,812,039,819.97	负债和股东权益总计		16,160,661,569.27	16,812,039,819.97

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：


翟美卿印
公司负责人


光日
主管会计工作负责人


刘静
会计机构负责人




母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		13,369,031.77	19,057,722.26	短期借款		299,749,583.33	200,166,666.67
应收账款		106,106,275.02	106,890,759.74	应付账款		1,678,839.47	1,887,735.85
其他应收款	(十五)1	7,837,928,580.83	7,202,954,002.34	应付职工薪酬		5,952,395.23	7,260,834.03
其中：应收利息		-	-	应交税费		3,392,859.19	2,814,974.28
应收股利		549,500,000.00	578,687,790.00	其他应付款		3,622,418,169.86	3,315,537,371.45
其他流动资产		11,862.50	-	其中：应付利息		-	-
流动资产合计		7,957,415,750.12	7,328,902,484.34	应付股利		-	-
				一年内到期的非流动负债		314,039,497.73	92,618,278.34
				其他流动负债		460,969,661.46	460,969,661.46
				流动负债合计		4,708,201,006.27	4,081,255,522.08
非流动资产：				非流动负债：			
长期股权投资	(十五)2	2,621,729,101.86	2,621,729,101.86	长期借款		54,000,000.00	307,460,000.00
投资性房地产		231,095,077.18	241,718,238.34	非流动负债合计		54,000,000.00	307,460,000.00
固定资产		1,220,541.67	1,469,199.50	负债合计		4,762,201,006.27	4,388,715,522.08
无形资产		321,114.13	144,220.10	股东权益：			
长期待摊费用		1,935,661.21	3,564,112.93	股本		3,268,438,122.00	3,268,438,122.00
非流动资产合计		2,856,301,496.05	2,868,624,872.73	资本公积		1,561,097,476.13	1,561,097,476.13
				减：库存股		31,185,743.00	2,376,300.00
				盈余公积		415,311,429.08	384,585,479.41
				未分配利润		837,854,955.69	597,067,057.45
				股东权益合计		6,051,516,239.90	5,808,811,834.99
资产总计		10,813,717,246.17	10,197,527,357.07	负债和股东权益总计		10,813,717,246.17	10,197,527,357.07

附注为财务报表的组成部分


公司负责人


主管会计工作负责人


会计机构负责人



合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(五)37	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34
减：营业成本	(五)37	914,844,432.23	2,663,494,502.44
税金及附加	(五)38	114,807,509.28	184,443,853.23
销售费用	(五)39	112,939,264.52	149,202,921.63
管理费用	(五)40	206,951,176.57	255,066,981.32
财务费用	(五)41	208,996,317.63	238,765,687.58
其中：利息费用		208,543,075.56	259,232,965.98
利息收入		4,560,283.79	25,772,365.00
加：其他收益	(五)42	7,208,289.75	11,638,506.09
投资收益(损失)	(五)43	(10,449,217.50)	(111,881,240.01)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(10,449,217.50)	(111,981,240.01)
公允价值变动收益(损失)	(五)44	141,014.23	28,298.37
信用减值利得(损失)	(五)45	(1,715,001.47)	(2,809,631.74)
资产减值利得(损失)	(五)46	(192,546,224.62)	(200,296,775.91)
资产处置收益(损失)	(五)47	163,344,333.86	48,580,109.84
二、营业利润(亏损)		(148,483,023.75)	14,547,094.78
加：营业外收入	(五)48	11,400,456.93	12,311,122.68
减：营业外支出	(五)49	8,936,636.10	19,258,152.64
三、利润(亏损)总额		(146,019,202.92)	7,600,064.82
减：所得税费用	(五)50	91,259,283.24	121,936,750.77
四、净利润(亏损)		(237,278,486.16)	(114,336,685.95)
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润(亏损)		(237,278,486.16)	(114,336,685.95)
2.终止经营净利润(亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润(亏损)		(88,301,828.58)	61,796,925.85
2.少数股东损益		(148,976,657.58)	(176,133,611.80)
五、其他综合收益的税后净额		1,464,100.00	(1,702,500.00)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,464,100.00	(1,702,500.00)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		1,464,100.00	(1,702,500.00)
1.其他权益工具投资公允价值变动		1,464,100.00	(1,702,500.00)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(235,814,386.16)	(116,039,185.95)
归属于母公司股东的综合收益总额		(86,837,728.58)	60,094,425.85
归属于少数股东的综合收益总额		(148,976,657.58)	(176,133,611.80)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(0.0271)	0.0189
(二)稀释每股收益(元/股)		(0.0271)	0.0189

附注为财务报表的组成部分

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)3	27,627,379.50	31,487,976.32
减：营业成本	(十五)3	11,470,994.52	16,434,218.15
税金及附加		4,860,076.33	5,196,657.10
销售费用		-	-
管理费用		41,611,411.79	49,506,422.86
财务费用		(69,516,746.46)	(54,428,987.19)
其中：利息费用		62,277,920.39	58,067,867.12
利息收入		131,852,253.67	123,201,242.00
加：其他收益		210,407.71	235,229.60
投资收益(损失)	(十五)4	273,900,000.00	(493,597.67)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		-	-
信用减值利得(损失)		(191,484.28)	16,759.63
资产处置收益(损失)		(4,317.96)	(4,954.69)
二、营业利润		313,116,248.79	14,533,102.27
加：营业外收入		71,472.75	280,613.12
减：营业外支出		5,928,224.87	128,534.01
三、利润总额		307,259,496.67	14,685,181.38
减：所得税费用		-	-
四、净利润		307,259,496.67	14,685,181.38
(一)持续经营净利润		307,259,496.67	14,685,181.38
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
六、综合收益总额		307,259,496.67	14,685,181.38
七、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		1,366,835,089.84	2,012,884,854.01
收到其他与经营活动有关的现金	(五)51(1)	103,434,874.60	194,473,245.57
经营活动现金流入小计		1,470,269,964.44	2,207,358,099.58
购买商品、接受劳务支付的现金		886,402,417.87	894,987,614.42
支付给职工以及为职工支付的现金		295,437,936.85	300,838,051.21
支付的各项税费		298,443,950.00	406,208,589.54
支付其他与经营活动有关的现金	(五)51(1)	144,301,603.62	315,307,204.08
经营活动现金流出小计		1,624,585,908.34	1,917,341,459.25
经营活动产生的现金流量净额	(五)52(1)	(154,315,943.90)	290,016,640.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,200,000.00	-
取得投资收益收到的现金		1,672,105.33	100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		73,196,552.75	35,464,786.41
收到其他与投资活动有关的现金	(五)51(2)	2,000,000.00	134,915,755.78
投资活动现金流入小计		78,068,658.08	170,480,542.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,147,882.66	88,006,835.16
投资活动现金流出小计		31,147,882.66	88,006,835.16
投资活动产生的现金流量净额		46,920,775.42	82,473,707.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		1,433,566,260.92	1,263,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)51(3)	19,600,000.00	240,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,453,166,260.92	1,503,400,000.00
偿还债务支付的现金		1,338,394,700.00	1,497,365,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		187,006,566.19	488,190,893.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	156,412.75
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)51(3)	103,720,574.56	133,911,375.84
筹资活动现金流出小计		1,629,121,840.75	2,119,467,269.57
筹资活动产生的现金流量净额		(175,955,579.83)	(616,067,269.57)
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(减少)额		(283,350,748.31)	(243,576,922.21)
加：年初现金及现金等价物余额		949,612,346.12	1,193,189,268.33
六、年末现金及现金等价物余额	(五)52(2)	666,261,597.81	949,612,346.12

附注为财务报表的组成部分

公司负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		30,840,947.57	30,038,001.23
收到其他与经营活动有关的现金		3,250,014.71	1,742,341.01
经营活动现金流入小计		34,090,962.28	31,780,342.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,452,640.20	2,019,266.37
支付给职工以及为职工支付的现金		20,668,324.92	26,091,169.79
支付的各项税费		13,943,138.27	16,273,565.27
支付其他与经营活动有关的现金		26,230,983.37	40,919,894.08
经营活动现金流出小计		62,295,086.76	85,303,895.51
经营活动产生的现金流量净额		(28,204,124.48)	(53,523,553.27)
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		220,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,630.00	6,530.00
收到其他与投资活动有关的现金		10,642,009.84	371,420,673.06
投资活动现金流入小计		230,643,639.84	371,427,203.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		450,204.34	767,610.79
支付其他与投资活动有关的现金		449,137,427.37	5,848,577.83
投资活动现金流出小计		449,587,631.71	6,616,188.62
投资活动产生的现金流量净额		(218,943,991.87)	364,811,014.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		475,000,000.00	439,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		280,062,287.78	123,426,200.71
筹资活动现金流入小计		755,062,287.78	562,826,200.71
偿还债务支付的现金		407,440,000.00	489,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		64,393,794.19	370,050,007.20
支付其他与筹资活动有关的现金		37,019,443.00	14,241,545.79
筹资活动现金流出小计		508,853,237.19	873,791,552.99
筹资活动产生的现金流量净额		246,209,050.59	(310,965,352.28)
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(减少)额		(939,065.76)	322,108.89
加：年初现金及现金等价物余额		1,490,884.40	1,168,775.51
六、年末现金及现金等价物余额		551,818.64	1,490,884.40

附注为财务报表的组成部分

公司负责人

主管会计工作负责人

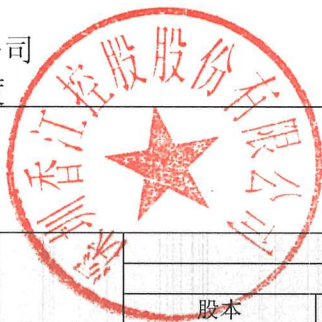
会计机构负责人



合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	3,268,438,122.00	1,585,120,534.24	2,376,300.00	(18,072,100.00)	325,359,435.98	740,766,574.83	(174,830,162.72)	5,724,406,104.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,268,438,122.00	1,585,120,534.24	2,376,300.00	(18,072,100.00)	325,359,435.98	740,766,574.83	(174,830,162.72)	5,724,406,104.33
三、本年增减变动金额	-	-	28,809,443.00	1,464,100.00	30,725,949.67	(154,773,427.01)	(148,976,657.58)	(300,369,477.92)
(一)综合收益总额	-	-	-	1,464,100.00	-	(88,301,828.58)	(148,976,657.58)	(235,814,386.16)
(二)股东投入和减少资本	-	-	28,809,443.00	-	-	-	-	(28,809,443.00)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	28,809,443.00	-	-	-	-	(28,809,443.00)
(三)利润分配	-	-	-	-	30,725,949.67	(66,471,598.43)	-	(35,745,648.76)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	30,725,949.67	(30,725,949.67)	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	(35,745,648.76)	-	(35,745,648.76)
4.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	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,268,438,122.00	1,585,120,534.24	31,185,743.00	(16,608,000.00)	356,085,385.65	585,993,147.82	(323,806,820.30)	5,424,036,626.41



合并股东权益变动表(续)

单位：人民币元

项目	上年							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	3,268,438,122.00	1,538,905,680.70	-	(16,369,600.00)	323,890,917.84	1,203,388,266.64	1,459,861.83	6,319,713,249.01	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	3,268,438,122.00	1,538,905,680.70	-	(16,369,600.00)	323,890,917.84	1,203,388,266.64	1,459,861.83	6,319,713,249.01	
三、本年增减变动金额	-	46,214,853.54	2,376,300.00	(1,702,500.00)	1,468,518.14	(462,621,691.81)	(176,290,024.55)	(595,307,144.68)	
(一)综合收益总额	-	-	-	(1,702,500.00)	-	61,796,925.85	(176,133,611.80)	(116,039,185.95)	
(二)股东投入和减少资本	-	46,214,853.54	2,376,300.00	-	-	-	-	43,838,553.54	
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.其他	-	46,214,853.54	2,376,300.00	-	-	-	-	43,838,553.54	
(三)利润分配	-	-	-	-	1,468,518.14	(524,418,617.66)	(156,412.75)	(523,106,512.27)	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	1,468,518.14	(1,468,518.14)	-	-	
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	(522,950,099.52)	(156,412.75)	(523,106,512.27)	
4.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	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,268,438,122.00	1,585,120,534.24	2,376,300.00	(18,072,100.00)	325,359,435.98	740,766,574.83	(174,830,162.72)	5,724,406,104.33	

附注为财务报表的组成部分

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,268,438,122.00	1,561,097,476.13	2,376,300.00	-	384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,268,438,122.00	1,561,097,476.13	2,376,300.00	-	384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99
三、本年增减变动金额	-	-	28,809,443.00	-	30,725,949.67	240,787,898.24	242,704,404.91
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	307,259,496.67	307,259,496.67
(二)股东投入和减少资本	-	-	28,809,443.00	-	-	-	(28,809,443.00)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	28,809,443.00	-	-	-	(28,809,443.00)
(三)利润分配	-	-	-	-	30,725,949.67	(66,471,598.43)	(35,745,648.76)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	30,725,949.67	(30,725,949.67)	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	(35,745,648.76)	(35,745,648.76)
4.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	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,268,438,122.00	1,561,097,476.13	31,185,743.00	-	415,311,429.08	837,854,955.69	6,051,516,239.90

母公司股东权益变动表(续)


单位：人民币元

项目	上年						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,268,438,122.00	1,514,882,622.59	-	-	383,116,961.27	1,106,800,493.73	6,273,238,199.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,268,438,122.00	1,514,882,622.59	-	-	383,116,961.27	1,106,800,493.73	6,273,238,199.59
三、本年增减变动金额	-	46,214,853.54	2,376,300.00	-	1,468,518.14	(509,733,436.28)	(464,426,364.60)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	14,685,181.38	14,685,181.38
(二)股东投入和减少资本	-	46,214,853.54	2,376,300.00	-	-	-	43,838,553.54
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	46,214,853.54	2,376,300.00	-	-	-	43,838,553.54
(三)利润分配	-	-	-	-	1,468,518.14	(524,418,617.66)	(522,950,099.52)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	1,468,518.14	(1,468,518.14)	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	(522,950,099.52)	(522,950,099.52)
4.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	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,268,438,122.00	1,561,097,476.13	2,376,300.00	-	384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99

附注为财务报表的组成部分



公司负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

(一) 公司基本情况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第28号文批准,于1994年1月30日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)实际从事的主要经营活动是商品房、商铺及写字楼销售、商贸流通运营及其他业务。

本公司的合并及母公司财务报表于2026年4月10日已经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2023年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产,在估值过程中校正该估值技术,以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

(二) 财务报表的编制基础(续)

记账基础和计价原则(续)

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本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于2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司现金流量和合并及母公司股东权益变动。

2. 会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期超过12个月，该等子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及其子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及其子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单项长期股权投资金额超过总资产金额的 2%且金额超过人民币 50,000 万元
重要的非全资子公司	单项少数股东权益金额超过净资产金额的 2%且金额超过人民币 20,000 万元
重要的在建工程	单项在建工程账面价值超过总资产金额的 1%或者超过在建工程合计金额的 50%
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过应付账款总额的 1%且金额超过人民币 3,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额超过合同负债总额的 1%且金额超过人民币 5,000 万元
重要的预收售楼款	单项金额超过合同负债总额的 1%且金额超过人民币 3,000 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过其他应付款总额的 1%且金额超过人民币 3,000 万元
重要的投资活动有关的现金	单项金额超过总资产金额的 1%且金额超过人民币 20,000 万元

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

6.1. 同一控制下的企业合并

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。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

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。

6.2. 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

6.2. 非同一控制下的企业合并及商誉(续)

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1. 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

7.2. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法(续)

7.2. 合并财务报表的编制方法(续)

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)、13.3.2.“按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指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。

10. 金融工具

本集团在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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

10.1. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时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账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.1. 金融资产的分类、确认与计量(续)

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

10.1.1. 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.1. 金融资产的分类、确认与计量(续)

10.1.2. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2. 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第21号—租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.2. 金融工具减值(续)

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1. 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 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；
- (10) 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；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化；

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.2. 金融工具减值(续)

10.2.1. 信用风险显著增加(续)

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团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。

10.2.2. 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.2. 金融工具减值(续)

10.2.3. 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)、10.4.1.1.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4. 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3. 金融资产的转移

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

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.3. 金融资产的转移(续)

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产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中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

10.4. 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.4. 金融负债和权益工具的分类(续)

10.4.1. 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债全部为其他金融负债。

10.4.1.1. 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。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.1.1. 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方人之间签订协议，以承担新金融负债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，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

10.4. 金融负债和权益工具的分类(续)

10.4.3. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10.5. 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收款项

11.1. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据将应收款项分为 3 个组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、债务人与本集团的关系、款项的性质、初始确认日期、账龄等。

按信用风险特征组合计提信用损失准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法)	
组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小，按该等组合余额的 0 至 0.1% 计提信用损失准备。
组合二	本组合主要包括应收押金和保证金，为日常经营产生的租赁押金和履约保证金，此类款项发生信用损失的可能性较小。对于本组合，按该等组合余额的 1% 计提信用损失准备。
组合三	本组合为除组合一和组合二之外的应收款项。对于本组合，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，采用账龄分析法计提信用损失准备。

组合一、二中，采用余额百分比法计提信用损失准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合一	0-0.1	0-0.1
组合二	1	1

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

11. 应收款项(续)

11.1. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项组合类别及确定依据(续)

组合三中，采用账龄分析法计提信用损失准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5年以内	6	6
5年以上	100	100

11.2. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本集团以应收款项的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。

11.3. 按照单项计提信用损失准备的单项计提判断标准

本集团对于已发生减值的应收款项，单项评估确定其信用损失。

12. 存货

12.1. 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

12.1.1. 存货类别

本集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品(包括意图出售而暂时出租的开发产品)、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。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。拟开发土地为本集团购入计划用于房地产开发的土地使用权，开始对土地使用权进行开发时，转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本集团与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本，列报于“开发成本”项目。

12.1.2. 发出存货的计价方法

原材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本；其余存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

12.1.3. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12.1.4. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

12. 存货(续)

12.2. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

13. 长期股权投资

13.1. 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按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。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

13.2. 初始投资成本的确定

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

13.2. 初始投资成本的确定(续)

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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。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。

13.3. 后续计量及损益确认方法

13.3.1. 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

13.3.2. 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

13.3. 后续计量及损益确认方法(续)

13.3.2. 按权益法核算的长期股权投资(续)

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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。

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，如本集团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，本集团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。

13.4. 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

14. 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、已出租的建筑物等。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

14. 投资性房地产(续)

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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	20-60	0-5	1.58-5.00

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差额计入当期损益。

15. 固定资产

15.1. 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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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。

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。

15.2. 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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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	20-60	0-5	1.58-5.00
通用设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

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，本集团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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

15. 固定资产(续)

15.3. 其他说明

当固定资产处置时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。

本集团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。

16. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
房屋及建筑物	达到预定可使用状态	竣工验收完成日

17. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。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。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。

18. 无形资产

18.1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括本集团固定资产或拟开发自用固定资产占用的土地使用权、软件等。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

18. 无形资产(续)

18.1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序(续)

无形资产按成本进行初始计量。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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	40-50，法定使用权证年限	0
软件	直线法	3-10，合同约定使用年限	0

年末，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，必要时进行调整。

19. 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的租入固定资产改良支出和林地承包费，其中租入固定资产改良支出在预计受益期3至20年内分期平均摊销，林地承包费在预计受益期70年分期平均摊销。

21. 合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

22. 职工薪酬

22.1. 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

22.2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.3. 辞退福利的会计处理方法

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

23. 预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

24. 收入

24.1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于商品销售收入和提供劳务收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，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，还是在某一时点履行。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，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

24. 收入(续)

24.1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策(续)

24.1.1. 商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 1) 房地产开发产品竣工验收合格(取得竣工验收备案表)；
- 2) 签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书；
- 3) 取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到50%以上房款)；
- 4) 办理了交房手续或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

24.1.2. 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括商贸运营收入、物业管理收入等，本集团在提供服务过程中确认收入。

25. 合同成本

25.1. 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

25.2. 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述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，计入当期损益。

25.3. 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团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。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

25. 合同成本(续)

25.3. 与合同成本有关的资产的减值损失(续)

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

26. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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。

26.1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的人防工程补助和产业投资扶持款，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。

26.2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的项目补贴和奖励等，由于该等补贴和奖励不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

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；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。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

27. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

27.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

27.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

27. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

27.3. 所得税的抵销

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，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

28.1. 本集团作为承租人

28.1.1. 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

28.1.2. 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

28. 租赁(续)

28.1. 本集团作为承租人(续)

28.1.2. 使用权资产(续)

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

28.1.3. 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

28. 租赁(续)

28.1. 本集团作为承租人(续)

28.1.4. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币4万元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

28.1.5. 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

28.2. 本集团作为出租人

28.2.1. 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

28.2.2. 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

28. 租赁(续)

28.2. 本集团作为出租人(续)

28.2.2. 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法(续)

28.2.2.1. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

28.2.3. 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

28.2.4. 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

29. 重要会计政策和会计估计变更

29.1. 重要会计政策变更

本集团本年度无重要的会计政策变更。

29.2. 重要会计估计变更

本集团本年度无重要的会计估计变更。

30. 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(三) 重要会计政策及会计估计(续)

30. 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素(续)

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货可变现净值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税应纳税额出具清算审核意见书。本集团依据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定，按照销售房地产的计税收入以及可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等计算应纳土地增值税额并入账。如果地方税务机关审核确认的土地增值税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

(四) 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率/征收率
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%或25%
增值税(注1)	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定,销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	税率:6%、9%、13% 征收率:1%、3%、5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	1%、5%、7%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%及2%
土地增值税(注2)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率30%-60%
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注3)

注1: 根据财政部和国家税务总局2016年3月23日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自2016年5月1日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目,本公司下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法按照5%计缴增值税。根据财政部和国家税务总局2023年8月1日联合发布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(2023年第19号)规定,本集团为增值税小规模纳税人的子公司适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率计缴增值税。

注2: 本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税,并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算,对预缴的土地增值税款多退少补。

注3: 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

2. 税收优惠

本公司之子公司珠海横琴新区灵动文化传播有限公司位于广东横琴新区,根据中共中央和国务院《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》的规定,珠海横琴新区灵动文化传播有限公司减按15%的税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司天津宝坻区香江供热有限公司兼营供热服务,根据财政部和国家税务总局《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2019]38号)、《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6号)和《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第56号),自2019年1月1日至2027年供暖期结束,向居民供热取得的采暖费收入免缴增值税,为居民供热所使用的厂房及土地免缴房产税、城镇土地使用税。

(四) 税项(续)

2. 税收优惠(续)

本公司之子公司广州香江疗养院有限公司于 2024 年 4 月 22 日取得有效期为 5 年的《医疗机构执业许可证》，根据财政部和国家税务总局于 2023 年 9 月 26 日颁布的《关于延续实施医疗服务免征增值税等政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 68 号)规定，广州香江疗养院有限公司提供的医疗服务免缴增值税。

根据财政部和国家税务总局于 2023 年 3 月 26 日颁布的《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)以及 2023 年 8 月 2 日颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，本公司之子公司属于小型微利企业的，减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部和国家税务总局于 2023 年 8 月 1 日颁布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)规定，自 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，本公司之子公司属于月销售额人民币 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人的，免缴增值税。

(五) 合并财务报表项目附注

1. 货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
库存现金	708,718.87	781,897.63
银行存款	747,934,212.52	1,049,590,260.68
其他货币资金	38,554,409.33	71,587,845.03
合计	787,197,340.72	1,121,960,003.34

2. 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	2,731,091.10
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	-	2,731,091.10

(五) 合并财务报表项目附注(续)

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1年以内	36,330,714.96	35,335,190.90
1至2年	10,027,871.54	12,992,007.94
2至3年	1,946,190.80	1,180,447.56
3至4年	931,382.86	1,859,582.45
4至5年	1,859,582.45	2,186,665.47
5年以上	4,672,197.61	2,986,507.17
合计	55,767,940.22	56,540,401.49

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备										
组合一	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
组合三	55,767,940.22	100.00	7,737,942.17	13.88	48,029,998.05	56,540,401.49	100.00	6,199,740.83	10.97	50,340,660.66
合计	55,767,940.22	100.00	7,737,942.17		48,029,998.05	56,540,401.49	100.00	6,199,740.83		50,340,660.66

按组合计提信用损失准备的说明：

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团基于应收账款账龄采用减值矩阵确定具有相同风险特征组合的应收账款的预期信用损失，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。

于2025年12月31日，本集团应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	信用损失准备	账面价值
1年以内	6.00	36,330,714.96	2,179,842.90	34,150,872.06
1至2年	6.00	10,027,871.54	601,672.29	9,426,199.25
2至3年	6.00	1,946,190.80	116,771.45	1,829,419.35
3至4年	6.00	931,382.86	55,882.97	875,499.89
4至5年	6.00	1,859,582.45	111,574.95	1,748,007.50
5年以上	100.00	4,672,197.61	4,672,197.61	-
合计	-	55,767,940.22	7,737,942.17	48,029,998.05

(五) 合并财务报表项目附注(续)

3. 应收账款(续)

(3) 信用损失准备变动情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提的信用损失准备	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备	6,199,740.83	1,711,622.34	173,421.00	-	7,737,942.17
其中：组合一	-	-	-	-	-
组合二	-	-	-	-	-
组合三	6,199,740.83	1,711,622.34	173,421.00	-	7,737,942.17
合计	6,199,740.83	1,711,622.34	173,421.00	-	7,737,942.17

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	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)	合计
年初余额	6,199,740.83	-	6,199,740.83
本年年初余额在本年	-	-	-
--转入已发生信用减值	-	-	-
--转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	1,711,622.34	-	1,711,622.34
本年转回	173,421.00	-	173,421.00
年末余额	7,737,942.17	-	7,737,942.17

(4) 按欠款方归集的本年年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末 账面余额	占应收账款本年年末 账面余额合计数的比例(%)	信用损失准备 本年年末余额
客户一	11,898,284.19	21.34	713,897.05
客户二	10,284,936.08	18.44	617,096.16
客户三	6,337,646.85	11.36	380,258.81
客户四	2,928,555.17	5.25	175,713.31
客户五	1,491,764.57	2.67	89,505.87
合计	32,941,186.86	59.06	1,976,471.20

(五) 合并财务报表项目附注(续)

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,629,762.72	48.29	13,104,029.06	44.05
1至2年	4,288,726.77	12.46	14,095,819.49	47.38
2至3年	11,003,196.88	31.96	275,125.32	0.92
3年以上	2,509,735.98	7.29	2,275,538.20	7.65
合计	34,431,422.35	100.00	29,750,512.07	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项本年年末余额合计数的比例(%)
供应商一	6,914,296.00	20.08
供应商二	5,927,630.99	17.22
供应商三	5,080,185.06	14.75
供应商四	2,297,393.74	6.67
供应商五	1,960,382.62	5.69
合计	22,179,888.41	64.41

5. 其他应收款

5.1. 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	330,770,765.17	349,866,228.12

5.2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1年以内	95,999,400.20	139,774,373.24
1至2年	72,811,680.42	78,211,980.63
2至3年	50,934,557.67	84,913,806.22
3至4年	67,612,999.61	34,801,248.43
4至5年	34,518,286.79	32,208,577.71
5年以上	59,601,757.23	30,487,358.51
合计	381,478,681.92	400,397,344.74

(五) 合并财务报表项目附注(续)

5. 其他应收款(续)

5.2. 其他应收款(续)

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提信用损失准备	7,852,878.88	2.06	7,852,878.88	100.00	-	7,852,878.88	1.96	7,852,878.88	100.00	-
按组合计提信用损失准备										
组合一	104,111,541.65	27.29	104,111.55	0.10	104,007,430.10	113,964,644.31	28.46	113,964.65	0.10	113,850,679.66
组合二	38,550,423.96	10.11	385,504.24	1.00	38,164,919.72	47,429,961.75	11.85	474,299.62	1.00	46,955,662.13
组合三	230,963,837.43	60.54	42,365,422.08	18.34	188,598,415.35	231,149,859.80	57.73	42,089,973.47	18.21	189,059,886.33
合计	381,478,681.92	100.00	50,707,916.75		330,770,765.17	400,397,344.74	100.00	50,531,116.62		349,866,228.12

(五) 合并财务报表项目附注(续)

5. 其他应收款(续)

5.2. 其他应收款(续)

(3) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
单位往来	158,989,046.90	158,924,847.40
个人往来	66,259,783.85	76,265,672.06
其他	156,229,851.17	165,206,825.28
合计	381,478,681.92	400,397,344.74

(4) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提信用损失准备	7,852,878.88	-	-	-	7,852,878.88
按信用风险特征组合计提信用损失准备					
组合一	113,964.65	7,125.10	16,978.20	-	104,111.55
组合二	474,299.62	105,897.69	194,693.07	-	385,504.24
组合三	42,089,973.47	6,389,084.26	6,113,635.65	-	42,365,422.08
组合小计	42,678,237.74	6,502,107.05	6,325,306.92	-	42,855,037.87
合计	50,531,116.62	6,502,107.05	6,325,306.92	-	50,707,916.75

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	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)	
本年年初余额	42,678,237.74	-	7,852,878.88	50,531,116.62
转入已发生信用减值	-	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-	-
本年计提	6,502,107.05	-	-	6,502,107.05
本年转回	6,325,306.92	-	-	6,325,306.92
本年核销	-	-	-	-
本年年末余额	42,855,037.87	-	7,852,878.88	50,707,916.75

(五) 合并财务报表项目附注(续)

5. 其他应收款(续)

5.2. 其他应收款(续)

(5) 本集团本年无核销的重大其他应收款。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末 账面余额	账龄	占其他应收款 本年年末账面 余额合计数的 比例(%)	信用损失准备 本年年末余额
深圳市首可投资有限公司	投资往来款	19,050,000.00	4年以上	4.99	19,050.00
广州市番禺区新造镇东西庄村 股份合作经济社	投标保证金	15,000,000.00	5年以上	3.93	15,000.00
长沙江北投资有限公司	投资往来款	13,501,300.00	4年以上	3.54	13,501.30
如东县财政局	地块履约保证金	11,785,041.65	5年以上	3.09	11,785.04
鄂州市自然资源和规划局葛店 分局	土地使用权补偿款	11,279,775.34	1年以上	2.96	11,279.78
合计		70,616,116.99		18.51	70,616.12

6. 存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：						
开发成本	5,218,385,630.80	935,969,247.48	4,282,416,383.32	4,596,373,097.27	853,551,455.70	3,742,821,641.57
拟开发土地	671,169,052.44	-	671,169,052.44	671,169,052.44	-	671,169,052.44
开发产品	4,628,042,836.91	220,909,056.07	4,407,133,780.84	5,037,590,875.77	152,294,909.04	4,885,295,966.73
小计	10,517,597,520.15	1,156,878,303.55	9,360,719,216.60	10,305,133,025.48	1,005,846,364.74	9,299,286,660.74
非房地产开发项目：						
原材料	1,977,746.31	-	1,977,746.31	1,961,996.43	-	1,961,996.43
低值易耗品	3,982.28	-	3,982.28	17,322.57	-	17,322.57
其他	16,451,827.58	-	16,451,827.58	36,600.00	-	36,600.00
小计	18,433,556.17	-	18,433,556.17	2,015,919.00	-	2,015,919.00
合计	10,536,031,076.32	1,156,878,303.55	9,379,152,772.77	10,307,148,944.48	1,005,846,364.74	9,301,302,579.74

(五) 合并财务报表项目附注(续)

6. 存货(续)

(1) 存货分类(续)

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计最近(实际)竣工时间	预计总投资额(人民币万元)	上年年末账面余额	本年年末账面余额
增城翡翠绿洲项目	2018.09	2026.04	141,042.47	269,159,613.03	368,014,812.24
番禺锦绣香江花园	2024.12	2027.02	344,779.23	363,552,797.74	941,171,832.86
新乡香江城市广场	2010.10	待确定	20,828.00	157,749,642.35	157,749,642.35
成都置业香江全球家居 CBD 建材城	2010.01	待确定	27,056.38	40,244,453.93	40,244,453.93
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2025.01	90,783.56	315,365,622.51	290,783,574.96
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2025.05	22,138.10	105,424,776.79	61,487,265.41
来安香江南京湾全球家居城 CBD	2012.01	待确定	40,743.00	253,716,970.84	253,716,970.84
长沙高岭国际商贸城	2014.05	待确定	600,000.00	369,031,268.41	358,710,771.10
天津锦绣香江健康小镇	2008.06	待确定	227,386.72	657,133,670.22	637,137,078.17
苏州香江翡翠天辰项目	2021.06	待确定	161,034.00	326,639,543.47	349,573,363.21
增城朱村南岗项目	2021.03	待确定	168,805.00	1,230,553,173.55	1,241,349,009.09
来安悦湖春天	2021.06	待确定	88,014.00	407,707,318.94	403,076,926.43
其他			18,947.88	100,094,245.49	115,369,930.21
合计			1,951,558.34	4,596,373,097.27	5,218,385,630.80

本年资本化的借款费用金额为人民币 12,591,642.24 元(上年度：人民币 8,247,071.52 元)。

拟开发土地列示如下：

单位：人民币元

所属子公司	土地面积(m2)	本年年初账面余额	本年变动额	本年年末账面余额	预计开工时间
增城香江房地产有限公司	20,633.51	5,415,998.51	-	5,415,998.51	待确定
广州番禺锦江房地产有限公司	61,280.00	64,960,131.46	-	64,960,131.46	待确定
成都香江家园房地产开发有限公司	5,700.00	12,697,284.06	-	12,697,284.06	待确定
江苏晶喆置业有限公司	32,306.00	143,085,385.19	-	143,085,385.19	待确定
天津市森岛置业投资有限公司	156,197.52	59,626,740.75	-	59,626,740.75	待确定
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	101,139.93	32,013,809.08	-	32,013,809.08	待确定
天津森岛宝地置业投资有限公司	194,885.11	61,679,233.62	-	61,679,233.62	待确定
广东裕泰地产开发有限公司	63,455.04	291,690,469.77	-	291,690,469.77	待确定
合计	635,597.11	671,169,052.44	-	671,169,052.44	

(五) 合并财务报表项目附注(续)

6. 存货(续)

(1) 存货分类(续)

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近竣工时间	本年年初账面余额	本年增加	本年减少	本年年末账面余额
番禺锦绣香江花园(注2)	2023.12	430,396,664.42	-	32,314,589.15	398,082,075.27
增城翡翠绿洲项目(注2)	2024.09	892,453,742.78	-	33,019,566.28	859,434,176.50
聊城光彩大市场/聊城香江电商科创中心(注2)	2022.07	75,506,583.26	-	27,316,832.59	48,189,750.67
南昌香江家居建材中心(注2)	2003.12	4,062,190.86	-	198,884.69	3,863,306.17
株洲锦绣香江湖湘文化城(注1、2)	2025.01	139,782,756.86	75,599,523.28	104,074,957.91	111,307,322.23
保定香江好天地商业广场(注2)	2009.12	2,221,607.36	-	66,224.88	2,155,382.48
长春东北亚国际采购中心 A 区、B 区	2009.09	23,625,921.34	-	-	23,625,921.34
恩平锦绣香江花园(注2)	2023.12	33,457,109.16	-	13,450,517.00	20,006,592.16
连云港锦绣香江	2022.12	19,198,048.74	-	-	19,198,048.74
成都置业香江全球家居 CBD 建材城一期(注2)	2011.06	113,417,770.10	-	4,669,949.28	108,747,820.82
香河香江全球家居 CBD 项目	2014.08	3,882,606.42	-	-	3,882,606.42
成都家园香江全球家居 CBD 建材城二期	2014.10	58,646,197.82	-	-	58,646,197.82
成都繁城新都锦绣香江(注1、2)	2025.05	69,539,504.49	66,856,037.16	83,054,885.12	53,340,656.53
来安香江南京湾	2019.12	18,919,598.48	-	-	18,919,598.48
武汉华中建材家居采购中心(注2)	2008.05	10,849,845.01	-	382,385.58	10,467,459.43
来安香江南京湾全球家居城 CBD	2016.12	7,604,576.11	-	-	7,604,576.11
来安香江南京湾 B 区品牌街	2014.10	34,048,790.20	-	-	34,048,790.20
武汉锦绣香江花园(注2)	2021.08	92,699,394.76	-	8,432,934.77	84,266,459.99
长沙高岭国际商贸城(注1、2、3)	2004.12	156,886,661.05	13,973,838.57	170,860,499.62	-
南方国际金融传媒大厦(注2、3)	2017.12	660,792,793.41	-	10,411,615.12	650,381,178.29
香江商业集团华南总部(注2)	2017.06	27,411,165.88	-	9,685,150.74	17,726,015.14
天津锦绣香江健康小镇(注1、2)	2021.12	1,691,072,469.14	34,583,063.49	76,594,374.29	1,649,061,158.34
常德香江悦府(注1、2)	2020.12	32,934,078.45	2,508,190.99	1,674,045.58	33,768,223.86
南通香江翡翠观澜苑(注1)	2023.05	390,692,690.49	1,510,821.37	-	392,203,511.86
洛阳百年商铺(注2)	2004.12	1,376,541.44	-	72,468.42	1,304,073.02
苏州香江翡翠天辰项目(注2)	2024.06	46,111,567.74	-	28,299,632.70	17,811,935.04
合计		5,037,590,875.77	195,031,474.86	604,579,513.72	4,628,042,836.91

注1： 本年增加系本年新增完工开发产品或成本调整。

注2： 本年减少有部分系结转营业成本或成本调整。

注3： 本年减少有部分系结转至投资性房地产。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

6. 存货(续)

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	853,551,455.70	101,795,825.81	-	-	19,378,034.03	935,969,247.48
开发产品	152,294,909.04	85,394,985.46	19,378,034.03	36,158,872.46	-	220,909,056.07
合计	1,005,846,364.74	187,190,811.27	19,378,034.03	36,158,872.46	19,378,034.03	1,156,878,303.55

7. 其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税费(注)	661,219,412.12	600,389,431.04
合同取得成本	34,535,267.50	33,262,760.55
合计	695,754,679.62	633,652,191.59

注：系部分子公司预缴的土地增值税及其他税费。

8. 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增减变动				本年年末余额	减值准备本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益(损失)	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业							
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	22,726,287.02	-	-	(831,810.01)	-	21,894,477.01	-
广州锦荣投资发展有限公司	35,946,936.55	-	-	(1,830,660.82)	-	34,116,275.73	-
小计	58,673,223.57	-	-	(2,662,470.83)	-	56,010,752.74	-
二、联营企业							
天津市花千里房地产开发有限公司(注)	-	-	-	-	-	-	-
天津花祥年碧云天房地产开发有限公司	10,273,425.50	-	-	(7,786,746.67)	-	2,486,678.83	-
小计	10,273,425.50	-	-	(7,786,746.67)	-	2,486,678.83	-
合计	68,946,649.07	-	-	(10,449,217.50)	-	58,497,431.57	-

注：本集团无应收天津市花千里房地产开发有限公司的债权，因此以在对该公司的长期股权投资的账面价值减记至零为限确认投资损失后未继续确认投资损失，未确认的投资损失金额为人民币 171,898,207.59 元(上年度：154,662,320.10 元)。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

9. 其他权益工具投资

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增减变动					本年年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他					
广州大丰门旅游景区开发有限公司(注)	2,933,200.00	-	-	-	-	-	2,933,200.00	-	-	1,466,800.00	非交易性权益工具
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,540,200.00	-	-	605,100.00	-	-	3,145,300.00	-	695,300.00	-	非交易性权益工具
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	4,829,500.00	-	-	859,000.00	-	-	5,688,500.00	-	859,000.00	170,500.00	非交易性权益工具
其他	40,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00	-	-	16,525,000.00	非交易性权益工具
合计	10,342,900.00	-	-	1,464,100.00	-	-	11,807,000.00	-	1,554,300.00	18,162,300.00	

注： 本公司之子公司增城香江房地产有限公司持有广州大丰门旅游景区开发有限公司 20%股权，根据公司章程的约定，广州大丰门旅游景区开发有限公司设立股东会，股东按出资比例行使表决权，对于重大事项的决议须经代表三分之二以上表决权的股东通过，同时广州大丰门旅游景区开发有限公司不设董事会，仅由股东会选举产生一名董事，因此本集团对广州大丰门旅游景区开发有限公司不具有控制及重大影响。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

10. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及 土地使用权
一、账面原值	
1. 本年年初余额	5,317,808,124.65
2. 本年增加金额	175,750,977.34
(1) 存货转入	175,750,977.34
3. 本年减少金额	151,232,771.75
(1) 处置	23,747,794.20
(2) 成本调整	127,484,977.55
4. 本年年末余额	5,342,326,330.24
二、累计折旧和累计摊销	
1. 本年年初余额	1,495,303,208.82
2. 本年增加金额	148,923,855.37
(1) 计提或摊销	148,923,855.37
3. 本年减少金额	10,622,190.49
(1) 处置	10,622,190.49
4. 本年年末余额	1,633,604,873.70
三、减值准备	
1. 本年年初余额	9,678,209.94
2. 本年增加金额	-
3. 本年减少金额	-
4. 本年年末余额	9,678,209.94
四、账面价值	
1. 本年年末账面价值	3,699,043,246.60
2. 本年年初账面价值	3,812,826,705.89

(2) 本年末，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为人民币 71,378,623.93 元。

11. 固定资产

11.1. 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	上年年末账面价值
固定资产	510,888,456.72	537,042,710.17
固定资产清理	-	-
合计	510,888,456.72	537,042,710.17

(五) 合并财务报表项目附注(续)

11. 固定资产(续)

11.2. 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值					
1.本年年初余额	812,797,614.61	73,393,273.69	57,479,583.72	55,965,797.96	999,636,269.98
2.本年增加金额	43,093,383.95	42,035.63	423,587.44	984,379.36	44,543,386.38
(1)购置	-	42,035.63	423,587.44	984,379.36	1,450,002.43
(2)在建工程转入	43,093,383.95	-	-	-	43,093,383.95
3.本年减少金额	42,501,001.10	23,249,071.85	5,317,831.96	16,508,520.24	87,576,425.15
(1)处置或报废	42,501,001.10	23,249,071.85	5,317,831.96	16,508,520.24	87,576,425.15
4.本年年末余额	813,389,997.46	50,186,237.47	52,585,339.20	40,441,657.08	956,603,231.21
二、累计折旧					
1.本年年初余额	290,140,729.58	73,065,799.98	52,418,480.63	46,968,549.62	462,593,559.81
2.本年增加金额	26,762,514.59	115,741.69	937,036.65	1,627,144.46	29,442,437.39
(1)计提	26,762,514.59	115,741.69	937,036.65	1,627,144.46	29,442,437.39
3.本年减少金额	12,015,462.34	23,027,629.52	4,977,851.14	11,655,693.06	51,676,636.06
(1)处置或报废	12,015,462.34	23,027,629.52	4,977,851.14	11,655,693.06	51,676,636.06
4.本年年末余额	304,887,781.83	50,153,912.15	48,377,666.14	36,940,001.02	440,359,361.14
三、减值准备					
1.本年年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	5,355,413.35	-	-	-	5,355,413.35
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
4.本年年末余额	5,355,413.35	-	-	-	5,355,413.35
四、账面价值					
1.本年年末账面价值	503,146,802.28	32,325.32	4,207,673.06	3,501,656.06	510,888,456.72
2.本年年初账面价值	522,656,885.03	327,473.71	5,061,103.09	8,997,248.34	537,042,710.17

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	未办妥产权证书的原因
天津市森岛置业投资有限公司白玉兰办公楼	2,170,904.00	尚待办理
恩平市锦江新城置业有限公司办公室	552,226.07	尚待办理
合计	2,723,130.07	

(五) 合并财务报表项目附注(续)

12. 在建工程

12.1. 在建工程汇总

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	上年年末账面价值
在建工程	78,970,916.43	104,546,140.77
工程物资	-	-
合计	78,970,916.43	104,546,140.77

12.2. 在建工程

(1) 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南昆山项目	68,260,976.90	-	68,260,976.90	93,836,201.24	-	93,836,201.24
成都投资服务中心	368,995.53	-	368,995.53	368,995.53	-	368,995.53
大丰门旅游中心项目	10,340,944.00	-	10,340,944.00	10,340,944.00	-	10,340,944.00
合计	78,970,916.43	-	78,970,916.43	104,546,140.77	-	104,546,140.77

(五) 合并财务报表项目附注(续)

12. 在建工程(续)

12.2. 在建工程(续)

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

单位：人民币元

项目名称	预算数	本年年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	本年年末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
南昆山项目	500,000,000.00	93,836,201.24	17,518,159.61	43,093,383.95	-	68,260,976.90	42.22	42.22	6,318,115.47	-	-	自有资金及银行借款

(五) 合并财务报表项目附注(续)

13. 使用权资产

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.本年年初余额	481,715,927.00
2.本年增加金额	6,990,573.51
(1)购置	6,990,573.51
3.本年减少金额	347,557,566.29
(1)处置	347,557,566.29
4.本年年末余额	141,148,934.22
二、累计摊销	
1.本年年初余额	223,403,218.11
2.本年增加金额	46,569,000.59
(1)计提	46,569,000.59
3.本年减少金额	161,071,107.56
(1)处置	161,071,107.56
4.本年年末余额	108,901,111.14
三、减值准备	
1.本年年初余额	-
2.本年增加金额	-
(1)计提	-
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	-
四、账面价值	
1.本年年末账面价值	32,247,823.08
2.本年年初账面价值	258,312,708.89

(五) 合并财务报表项目附注(续)

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

单位：人民币元

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.本年年初余额	100,185,480.34	45,058,433.87	145,243,914.21
2.本年增加金额	-	308,326.77	308,326.77
(1)购置	-	308,326.77	308,326.77
3.本年减少金额	1,097,792.48	205,211.02	1,303,003.50
(1)处置	1,097,792.48	205,211.02	1,303,003.50
4.本年年末余额	99,087,687.86	45,161,549.62	144,249,237.48
二、累计摊销			
1.本年年初余额	31,812,130.07	41,420,824.03	73,232,954.10
2.本年增加金额	2,480,679.90	832,525.71	3,313,205.61
(1)计提	2,480,679.90	832,525.71	3,313,205.61
3.本年减少金额	337,305.59	29,011.05	366,316.64
(1)处置	337,305.59	29,011.05	366,316.64
4.本年年末余额	33,955,504.38	42,224,338.69	76,179,843.07
三、减值准备			
1.本年年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
(1)计提	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.本年年末账面价值	65,132,183.48	2,937,210.93	68,069,394.41
2.本年年初账面价值	68,373,350.27	3,637,609.84	72,010,960.11

(2) 本集团本年末无未办妥产权证书的土地使用权。

15. 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	本年年末余额
装修费	54,108,345.38	9,895,112.21	26,538,866.33	37,464,591.26
林地承包费(注)	84,281,827.16	-	1,427,819.64	82,854,007.52
其他	11,920,467.47	1,976,281.64	3,563,233.57	10,333,515.54
合计	150,310,640.01	11,871,393.85	31,529,919.54	130,652,114.32

注： 主要为本集团因南昆山项目经营及配套需要支付的林地承包费用。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

16. 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

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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
信用损失准备	13,736,253.92	3,434,063.48	22,988,827.68	5,747,206.92
存货跌价准备	41,323,814.32	10,330,953.58	45,196,342.76	11,299,085.69
可抵扣亏损	152,090,808.96	38,022,702.24	209,167,519.12	52,291,879.78
内部交易未实现利润	217,604,799.32	54,401,199.83	119,324,284.00	29,831,071.00
留待以后年度抵扣的广告费	6,955,564.00	1,738,891.00	6,955,564.00	1,738,891.00
应付职工薪酬	1,789,931.76	447,482.94	2,110,168.44	527,542.11
按清算口径计提的土地增值税	778,171,753.32	194,542,938.33	789,916,438.96	197,479,109.74
新租赁准则产生之可抵扣暂时性差异	38,902,463.41	9,725,615.85	238,305,733.13	59,576,433.28
其他	17,328,299.71	4,332,074.93	16,210,159.64	4,052,539.91
合计	1,267,903,688.72	316,975,922.18	1,450,175,037.73	362,543,759.43

根据测算结果，本集团认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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
存货账面价值与计税基础差异	44,745,949.92	11,186,487.48	46,174,981.76	11,543,745.44
交易性金融资产公允价值变动	-	-	1,531,091.09	382,772.77
合同取得成本	34,535,267.50	8,633,816.88	33,262,760.55	8,315,690.14
新租赁准则产生之应纳税暂时性差异	32,247,823.08	8,061,955.77	160,773,548.04	40,193,387.01
其他	5,254,780.06	1,313,695.01	3,529,060.36	882,265.09
合计	116,783,820.56	29,195,955.14	245,271,441.80	61,317,860.45

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	21,827,714.72	295,148,207.46	54,446,620.99	308,097,138.44
递延所得税负债	21,827,714.72	7,368,240.42	54,446,620.99	6,871,239.46

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	1,578,405,635.61	1,691,783,533.04
可抵扣暂时性差异	1,898,286,387.75	1,723,117,215.74
合计	3,476,692,023.36	3,414,900,748.78

(五) 合并财务报表项目附注(续)

16. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

(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

单位：人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额
2025年	-	360,971,839.36
2026年	269,113,382.04	281,158,585.69
2027年	318,728,969.04	319,865,102.67
2028年	379,788,642.60	393,439,733.36
2029年	334,977,312.25	336,348,271.96
2030年	275,797,329.68	-
合计	1,578,405,635.61	1,691,783,533.04

17. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	120,935,742.91	诉讼冻结存款、未结清按揭贷款保证金、履约保证金、农民工工资保证金及电费保证金等
应收账款	10,262,313.51	借款质押
存货	1,912,075,040.63	借款抵押
投资性房地产	1,289,019,095.79	借款抵押
固定资产	241,926,635.36	借款抵押
无形资产	10,858,878.27	借款抵押
合计	3,585,077,706.47	

除以上所有权或使用权受到限制的资产外，本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司和广州锦绣香江房地产有限公司的股权，以及关联方南方香江集团有限公司以其持有的本公司之股权亦被质押，详见附注(五)、18，附注(五)、26(2)和附注(五)、28(1)。

18. 短期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
保证和抵押借款(注1)	757,749,583.33	710,166,666.67
保证、抵押和质押借款(注2)	50,000,000.00	-
合计	807,749,583.33	710,166,666.67

注1：本年年末保证和抵押借款系以本集团之投资性房地产、无形资产及存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司提供担保。

注2：本年年末保证、抵押和质押借款系由关联方南方香江集团有限公司以其持有的本公司之股权作抵押，并由本公司、关联方南方香江集团有限公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

19. 应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	7,651,301.87	33,864,049.04

20. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付建筑工程款	2,371,890,266.02	2,490,881,172.11
应付材料款	42,706,191.26	36,161,882.65
应付其他款	110,173,351.04	107,366,370.29
合计	2,524,769,808.32	2,634,409,425.05

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
供应商六	63,110,075.71	尚待结算支付的工程款
供应商七	54,003,795.41	尚待结算支付的工程款
供应商八	45,736,700.33	尚待结算支付的工程款
供应商九	44,509,744.66	尚待结算支付的工程款
合计	207,360,316.11	

21. 预收款项

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预收固定资产处置款(注)	236,304,665.51	267,040,351.90
预收租金	30,125,312.52	29,273,889.82
合计	266,429,978.03	296,314,241.72

注： 系预收处置房屋建筑物款项。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

22. 合同负债

(1) 合同负债分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	554,735,998.83	548,616,181.79
其他	133,577,798.20	125,567,007.20
合计	688,313,797.03	674,183,188.99

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未结转的原因
天津锦绣香江健康小镇	154,485,095.39	未交付，尚未结转
番禺锦绣香江花园	84,032,067.75	未交付，尚未结转
合计	238,517,163.14	

注：合同负债本年年末余额中账龄超过1年的款项主要为尚未实现销售的预收售楼款。

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额及原因

单位：人民币元

项目	变动金额	变动原因
增城翡翠绿洲项目	130,682,871.29	预售及结转收入

(4) 重要的预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预售比例(%)	预计竣工时间
天津锦绣香江健康小镇	172,747,213.07	206,806,032.66	0.00%	已竣工
增城翡翠绿洲项目	156,497,490.55	25,814,619.26	69.57%	2026.04
番禺锦绣香江花园	101,387,758.93	94,787,297.91	0.00%	已竣工
合计	430,632,462.55	327,407,949.83		

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币304,210,406.21元，本年新增的合同负债金额为人民币734,222,215.84元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业服务合同所形成。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、短期薪酬	60,230,735.94	260,527,091.28	267,657,658.89	53,100,168.33
二、离职后福利-设定提存计划	-	23,109,310.93	23,109,310.93	-
三、辞退福利	-	4,670,967.03	4,670,967.03	-
合计	60,230,735.94	288,307,369.24	295,437,936.85	53,100,168.33

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	60,230,735.94	237,990,562.12	245,121,129.73	53,100,168.33
二、职工福利费	-	5,323,698.76	5,323,698.76	-
三、社会保险费	-	9,786,454.87	9,786,454.87	-
其中：医疗保险费	-	9,162,052.41	9,162,052.41	-
工伤保险费	-	443,969.67	443,969.67	-
生育保险费	-	180,432.79	180,432.79	-
四、住房公积金	-	4,252,339.52	4,252,339.52	-
五、工会经费和职工教育经费	-	3,051,914.08	3,051,914.08	-
六、其他	-	122,121.93	122,121.93	-
合计	60,230,735.94	260,527,091.28	267,657,658.89	53,100,168.33

(3) 设定提存计划列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、基本养老保险	-	22,394,494.15	22,394,494.15	-
二、失业保险费	-	714,816.78	714,816.78	-
合计	-	23,109,310.93	23,109,310.93	-

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险和失业保险计划缴存费用人民币 22,394,494.15 元及人民币 714,816.78 元(上年度：人民币 21,970,635.83 元及人民币 728,256.10 元)。于 2025 年 12 月 31 日，本集团本报告期间无已到期而未支付的养老保险费及失业保险费。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

24. 应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	180,637,593.95	198,708,249.05
土地增值税	99,221,847.07	92,065,842.70
增值税	44,773,017.07	54,017,706.67
房产税	5,629,337.19	7,560,243.32
城市维护建设税	860,184.45	996,624.78
土地使用税	1,613,065.53	1,640,728.29
其他	1,991,586.58	1,609,910.51
合计	334,726,631.84	356,599,305.32

25. 其他应付款

25.1. 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89

25.2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
往来款(注)	1,217,875,526.68	1,173,981,865.29
保证金、押金等	252,742,708.58	267,300,507.83
其他	117,893,266.50	116,812,501.77
合计	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89

注：往来款主要包括本集团之控股股东、子公司的少数股东及其他合作方向项目公司提供的垫付款和借款。

(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
南方香江集团有限公司	748,735,226.94	借款人未要求偿还
广州市盈泰房地产有限公司	236,769,900.00	借款人未要求偿还
借款人1	30,286,468.23	借款人未要求偿还
合计	1,015,791,595.17	

(五) 合并财务报表项目附注(续)

26. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	585,501,625.51	478,254,031.81
一年内到期的租赁负债	23,032,056.21	39,613,605.76
合计	608,533,681.72	517,867,637.57

(2) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押和保证借款(注 1)	307,612,072.23	260,254,916.67
抵押和质押借款(注 2)	22,000,000.00	22,000,000.00
抵押借款(注 3)	109,351,942.16	49,165,654.73
保证、抵押和质押借款(注 4)	146,537,611.12	146,833,460.41
合计	585,501,625.51	478,254,031.81

注 1：本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产及存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司、关联方南方香江集团有限公司及深圳市金海马实业股份有限公司、少数股东广州市盈泰房地产有限公司提供担保。

注 2：本年年末抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产作抵押，本公司之子公司广州市卓升家具有限公司的应收租金权利作质押。

注 3：本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产、固定资产及无形资产作抵押。

注 4：本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、固定资产和存货作抵押；本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司及广州锦绣香江房地产有限公司的股权；深圳市大本营投资管理有限公司、深圳市家福特置业有限公司、深圳市金海马企业管理有限公司、珠海横琴新区南方锦江置业有限公司、广州市卓升家具有限公司及广州香江云科技有限公司的应收租金权利作质押；并由本公司、本公司之子公司提供担保。

27. 其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
按清算口径计提的土地增值税(注 1)	1,485,942,417.39	1,472,448,460.51
待转销项税	104,023,008.93	104,625,416.02
其他(注 2)	460,969,661.46	460,969,661.46
合计	2,050,935,087.78	2,038,043,537.99

(五) 合并财务报表项目附注(续)

27. 其他流动负债(续)

注 1: 本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定按清算口径计提土地增值税。

注 2: 系针对南方香江集团有限公司对本公司的业绩承诺补偿事项而预提的相关费用。

28. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押和保证借款(注 1)	696,934,660.92	503,575,000.00
抵押和质押借款(注 2)	60,500,000.00	82,500,000.00
抵押借款(注 3)	8,500,000.00	107,460,000.00
保证、抵押和质押借款(注 4)	968,300,000.00	1,150,100,000.00
合计	1,734,234,660.92	1,843,635,000.00

注 1: 本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产及存货作抵押,并由本公司、本公司之子公司、关联方南方香江集团有限公司及深圳市金海马实业股份有限公司、少数股东广州市盈泰房地产有限公司提供担保。

注 2: 本年年末抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产做抵押,本公司之子公司广州市卓升家具有限公司的应收租金权利做质押。

注 3: 本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产做抵押。

注 4: 本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、固定资产和存货作抵押;本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司及广州锦绣香江房地产有限公司股权;深圳市大本营投资管理有限公司、深圳市家福特置业有限公司、深圳市金海马企业管理有限公司、珠海横琴新区南方锦江置业有限公司、广州市卓升家具有限公司及广州香江云科技有限公司的应收租金权利作质押;并由本公司、本公司之子公司提供担保。

注 5: 上述借款合同约定的年利率为 2.88%至 5.60%。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

29. 租赁负债

单位：人民币元

房屋及建筑物	本年年末余额	上年年末余额
租赁付款额	45,330,412.99	497,663,007.29
未确认融资费用	(6,427,949.58)	(150,822,799.00)
合计	38,902,463.41	346,840,208.29
减：一年内到期的租赁负债	23,032,056.21	39,613,605.76
一年以后到期的租赁负债	15,870,407.20	307,226,602.53

本集团持有的租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	1年以内	1至5年	5年以上	合计
本年年末余额	25,420,457.07	13,618,667.50	6,291,288.42	45,330,412.99
上年年末余额	71,318,063.29	218,497,663.18	207,847,280.82	497,663,007.29

30. 递延收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额	形成原因
政府补助	50,127,210.47	-	1,697,116.16	48,430,094.31	注

注：系本公司之子公司长春东北亚置业有限公司以前年度收到的用于补助长春东北亚置业有限公司人防工程建设支出的长春市二道区科学技术局拨款，以及本公司之子公司长沙香江商贸物流城开发有限公司以前年度收到的用于补助长沙高岭国际商贸城一期的开发建设资金的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款。

31. 股本

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年变动					本年年末余额
		发行新股	送股	库存股注销	其他	小计	
股份总数	3,268,438,122.00	-	-	-	-	-	3,268,438,122.00

32. 资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价	1,547,211,841.38	-	-	1,547,211,841.38
其他资本公积	37,908,692.86	-	-	37,908,692.86
合计	1,585,120,534.24	-	-	1,585,120,534.24

33. 库存股

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
回购库存股	2,376,300.00	28,809,443.00	-	31,185,743.00

(五) 合并财务报表项目附注(续)

34. 其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额					本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	(18,072,100.00)	1,464,100.00	-	-	1,464,100.00	-	(16,608,000.00)
其中：其他权益工具投资公允价值变动	(18,072,100.00)	1,464,100.00	-	-	1,464,100.00	-	(16,608,000.00)

35. 盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	325,359,435.98	30,725,949.67	-	356,085,385.65

36. 未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	740,766,574.83	1,203,388,266.64
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	740,766,574.83	1,203,388,266.64
加：本年归属于母公司股东的净利润	(88,301,828.58)	61,796,925.85
减：提取法定盈余公积(注 1)	30,725,949.67	1,468,518.14
应付普通股股利(注 2)	35,745,648.76	522,950,099.52
加：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-	-
年末未分配利润(注 3)	585,993,147.82	740,766,574.83

注 1：根据本公司章程规定，法定盈余公积金按母公司净利润之 10%提取。

注 2：本年度股东大会已批准的现金股利

2025年5月20日，经本公司2024年年度股东大会决议，本公司按已发行之股份扣除本公司已回购之股份数即3,249,604,432股计算，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.11元(含税)，共计人民币35,745,648.76元。

注 3：子公司已提取的盈余公积

2025年12月31日，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币359,070,350.56元(2024年12月31日：人民币353,861,892.40元)。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

37. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,444,072,482.23	914,844,432.23	3,760,261,774.34	2,663,494,502.44

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
商品房、商铺及写字楼销售	445,741,027.23	375,625,990.71	2,488,460,116.74	1,983,567,904.45
商贸流通运营	724,705,369.28	341,763,361.27	892,461,872.82	404,762,852.46
其他	273,626,085.72	197,455,080.25	379,339,784.78	275,163,745.53
合计	1,444,072,482.23	914,844,432.23	3,760,261,774.34	2,663,494,502.44

(3) 本集团前五名客户的营业收入情况

本年度前五名客户营业收入总额为人民币 2,468.29 万元(上年度：人民币 2,488.42 万元)，占全部营业收入的比例为 1.71%(上年度：0.66%)。

38. 税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	40,775,315.65	98,923,392.53
房产税	46,606,856.47	53,342,446.76
城市维护建设税	5,334,076.35	8,516,981.99
教育费附加及地方教育费附加	3,749,717.60	6,073,732.98
其他	18,341,543.21	17,587,298.97
合计	114,807,509.28	184,443,853.23

39. 销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	47,223,999.24	51,401,900.26
广告宣传费用	30,922,546.74	38,585,473.30
其他	34,792,718.54	59,215,548.07
合计	112,939,264.52	149,202,921.63

(五) 合并财务报表项目附注(续)

40. 管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	125,635,726.58	143,012,390.48
办公事务费用	15,533,333.26	31,327,199.08
业务招待费用	8,852,218.07	18,892,600.39
财产保险费用及折旧	32,565,604.51	34,900,857.51
其他	24,364,294.15	26,933,933.86
合计	206,951,176.57	255,066,981.32

41. 财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出(注)	221,134,717.80	267,480,037.50
减：已资本化的利息费用	12,591,642.24	8,247,071.52
减：利息收入	4,560,283.79	25,772,365.00
其他	5,013,525.86	5,305,086.60
合计	208,996,317.63	238,765,687.58

注：本年度租赁负债的利息费用为人民币 23,570,562.85 元(上年度：人民币 37,585,661.41 元)。

42. 其他收益

单位：人民币元

按性质分类	本年发生额	上年发生额
政府补助	6,330,691.86	10,837,271.39
税收优惠	876,565.54	723,403.02
其他	1,032.35	77,831.68
合计	7,208,289.75	11,638,506.09

43. 投资收益(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资损失	(10,449,217.50)	(111,981,240.01)
处置长期股权投资产生的投资损失	-	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	100,000.00
合计	(10,449,217.50)	(111,881,240.01)

44. 公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	141,014.23	28,298.37

(五) 合并财务报表项目附注(续)

45. 信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收款项信用减值损失	(1,715,001.47)	(2,809,631.74)

46. 资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	(187,190,811.27)	(190,618,565.97)
固定资产减值损失	(5,355,413.35)	-
投资性房地产减值损失	-	(9,678,209.94)
合计	(192,546,224.62)	(200,296,775.91)

47. 资产处置收益(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
长期资产处置利得(注)	163,344,333.86	48,580,109.84

注： 本年长期资产处置利得主要系本公司之子公司增城香江房地产有限公司、广州大瀑布旅游开发有限公司和深圳市香江商业管理有限公司处置固定资产、无形资产及使用权资产产生的净收益。

48. 营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产报废利得	575,527.14	1,030,668.11	575,527.14
其中：固定资产报废利得	575,527.14	1,030,668.11	575,527.14
违约金收入	1,641,550.66	2,560,775.03	1,641,550.66
罚款收入	327,493.11	1,474,102.86	327,493.11
其他	8,855,886.02	7,245,576.68	8,855,886.02
合计	11,400,456.93	12,311,122.68	11,400,456.93

49. 营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	126,676.29	234,151.67	126,676.29
其中：固定资产报废损失	126,676.29	234,151.67	126,676.29
对外捐赠	2,000,000.00	3,100,000.00	2,000,000.00
罚没支出	96,590.00	16,084.99	96,590.00
滞纳金、违约赔偿金	1,656,700.16	1,256,240.98	1,656,700.16
赔偿款	64,310.19	267,809.25	64,310.19
其他	4,992,359.46	14,383,865.75	4,992,359.46
合计	8,936,636.10	19,258,152.64	8,936,636.10

(五) 合并财务报表项目附注(续)

50. 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	75,246,896.58	111,100,071.94
递延所得税费用	13,445,931.94	5,138,688.30
以前年度所得税调整	2,566,454.72	5,697,990.53
合计	91,259,283.24	121,936,750.77

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	(146,019,202.92)	7,600,064.82
按25%的税率计算的所得税费用	(36,504,800.73)	1,900,016.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,361,998.12	28,160,513.03
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	112,741,625.42	110,420,777.96
利用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(18,669,037.64)	(23,555,195.61)
子公司适用不同税率的影响	(3,236,956.65)	(687,351.35)
以前年度所得税调整	2,566,454.72	5,697,990.53
合计	91,259,283.24	121,936,750.77

51. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
银行存款及其他利息收入	4,560,283.79	19,893,328.99
未结清按揭贷款保证金减少	30,997,629.64	12,029,241.84
收回暂付经营性款项	31,126,573.12	127,989,900.00
诉讼冻结款项减少	18,378,478.61	-
政府补助及其他补贴	5,511,173.59	8,532,199.37
履约保证金减少	2,035,806.06	14,748,120.80
罚款、违约金收入	1,969,043.77	4,034,877.89
其他	8,855,886.02	7,245,576.68
合计	103,434,874.60	194,473,245.57

(五) 合并财务报表项目附注(续)

51. 现金流量表项目(续)

(1) 与经营活动有关的现金(续)

支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
暂付经营性往来款	19,734,358.73	92,585,621.61
销售费用支付的现金	66,987,772.23	69,065,464.79
管理费用支付的现金	48,559,806.99	76,913,000.46
手续费等	4,823,967.55	5,301,138.88
未结清按揭贷款保证金增加	-	7,520,400.00
诉讼冻结款项增加	-	49,075,197.69
履约保证金增加	-	9,730,984.72
其他	4,195,698.12	5,115,395.93
合计	144,301,603.62	315,307,204.08

(2) 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
南方香江集团有限公司业绩承诺补偿款及利息	-	134,915,755.78
处置子公司意向金	2,000,000.00	-
合计	2,000,000.00	134,915,755.78

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
银行借款质押款项	-	240,000,000.00
少数股东借款	19,600,000.00	-
合计	19,600,000.00	240,000,000.00

(五) 合并财务报表项目附注(续)

51. 现金流量表项目(续)

(3) 与筹资活动有关的现金(续)

支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
回购库存股	28,809,443.00	2,376,300.00
财务顾问及贷款手续费等	17,860,000.00	19,357,358.21
偿还其他借款	-	19,000,000.00
支付租赁款	57,051,131.56	93,177,717.63
合计	103,720,574.56	133,911,375.84

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加		本年减少		本年年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	710,166,666.67	923,000,000.00	28,800,437.49	854,217,520.83	-	807,749,583.33
长期借款(含一年内到期的长期借款)	2,321,889,031.81	510,566,260.92	112,328,951.13	625,047,957.43	-	2,319,736,286.43
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	346,840,208.29	-	23,570,562.85	57,051,131.56	274,457,176.17	38,902,463.41
其他应付款	68,786,660.72	19,600,000.00	56,434,766.33	28,250,139.17	-	116,571,287.88
应付股利	-	-	35,745,648.76	35,745,648.76	-	-
合计	3,447,682,567.49	1,453,166,260.92	256,880,366.56	1,600,312,397.75	274,457,176.17	3,282,959,621.05

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
收到其他与经营活动有关的现金/支付其他与经营活动有关的现金	代收代付商铺经营款	周转快，期限短，净额列报更能反映对本集团的现金流量情况及对偿债能力的影响	净额列报后收到其他与经营活动有关的现金及支付其他与经营活动有关的现金金额同时减少人民币 655,874,041.03 元。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

52. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润(亏损)	(237,278,486.16)	(114,336,685.95)
加：资产减值准备	192,546,224.62	200,296,775.91
信用减值准备	1,715,001.47	2,809,631.74
固定资产折旧	29,442,437.39	30,761,644.44
无形资产摊销	3,313,205.61	4,459,945.94
使用权资产摊销	46,569,000.59	71,068,822.67
投资性房地产摊销	148,923,855.37	147,539,545.00
长期待摊费用摊销	31,529,919.54	35,799,522.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(163,344,333.86)	(48,580,109.84)
固定资产报废损失(收益)	(448,850.85)	(796,516.44)
公允价值变动损失(收益)	(141,014.23)	(28,298.37)
财务费用	208,543,075.56	259,232,965.98
投资损失(收益)	10,449,217.50	111,881,240.01
递延所得税资产的减少(增加)	12,948,930.98	557,990.74
递延所得税负债的增加(减少)	497,000.96	4,580,697.56
存货的减少(增加)	(438,771,547.67)	1,835,950,390.28
经营性应收项目的减少(增加)	16,350,750.26	59,602,634.98
经营性应付项目的增加(减少)	(17,160,330.98)	(2,310,783,556.47)
经营活动产生的现金流量净额	(154,315,943.90)	290,016,640.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
以应付股利抵销应收业绩补偿款	-	211,299,097.76
租赁合同提前终止	94,961,290.95	7,085,641.29
3. 现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的年末余额	666,261,597.81	949,612,346.12
减：现金的年初余额	949,612,346.12	1,193,189,268.33
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(283,350,748.31)	(243,576,922.21)

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	666,261,597.81	949,612,346.12
其中：库存现金	708,718.87	781,897.63
可随时用于支付的银行存款	665,552,878.94	948,830,448.49
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、现金及现金等价物余额	666,261,597.81	949,612,346.12

(五) 合并财务报表项目附注(续)

52. 现金流量表补充资料(续)

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额	理由
银行存款	82,381,333.58	100,759,812.19	诉讼冻结款项
其他货币资金	38,554,409.33	71,587,845.03	未结清按揭贷款保证金、 农民工工资保证金、履约 保证金、电费担保金
合计	120,935,742.91	172,347,657.22	

53. 租赁

(1) 作为承租人

本集团租赁了多项资产，包括经营过程中使用的房屋及建筑物，其中使用权资产的房屋及建筑物的租赁期通常为6至20年，短期租赁的房屋及建筑物通常为1年。本集团在续租期结束时并无可按低于市价的价格可行使购买选择权。上述使用权资产无法用于借款抵押、担保等目的。

本年度计入当期损益的简化处理的短期租赁费用为人民币 7,907,287.67 元(上年度：人民币 21,069,456.90 元)。本年度及上年度未发生计入当期损益的简化处理的低价值资产的租赁费用。

本年度与租赁相关的现金流出总额为人民币 64,958,419.23 元(上年度：人民币 114,247,174.53 元)。

(五) 合并财务报表项目附注(续)

53. 租赁(续)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁：

本集团作为出租人的经营租赁与家居卖场、办公商铺出租相关，租期通常为1至8年，无续租选择权。

本年度与经营租赁相关的收入为人民币 621,129,406.21 元(上年度：人民币 811,205,732.34 元)。

单位：人民币元

	未折现租赁收款额	
	本年年末数	上年年末数
资产负债表日后第1年	431,525,724.45	705,483,993.04
资产负债表日后第2年	359,440,814.22	375,049,268.61
资产负债表日后第3年	358,801,397.36	364,157,561.58
资产负债表日后第4年	355,239,130.23	359,071,678.63
资产负债表日后第5年	270,231,952.36	362,278,250.64
以后年度	493,155,215.47	436,377,763.26
未折现租赁收款额合计	2,268,394,234.09	2,602,418,515.76

(六) 合并范围的变更

1. 新设子公司

本集团本年度新设子公司沈阳市香江家居有限公司、东莞市德亚贸易有限公司和广州香江艺术有限公司。

2. 注销子公司

本集团本年度注销子公司新余市瀚森房地产销售代理有限公司、广州市香江国际会展有限公司、天津市香江教育咨询有限公司、天津宝坻锦绣香江医院和沈阳香江名品家居商贸有限公司，其注销日前的经营成果和现金流量已包括在合并利润表和合并现金流量表中。

3. 资产收购之新增子公司

本集团本年度无收购子公司。

4. 处置子公司

本集团本年度无处置子公司。

深圳香江控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本 (人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州番禺锦江房地产有限公司	广州	25,505.71	广州	房地产	51	-	同一控制下 企业合并
聊城香江光彩置业有限公司	聊城	5,050.51	聊城	房地产	99	1	
郑州郑东置业有限公司	郑州	8,000.00	郑州	房地产	100	-	
洛阳百年置业有限公司	洛阳	1,000.00	洛阳	房地产	100	-	
长春东北亚置业有限公司	长春	6,000.00	长春	房地产	100	-	
新乡市光彩大市场置业有限公司	新乡	2,000.00	新乡	房地产	100	-	
南昌香江商贸有限公司	南昌	5,000.00	南昌	房地产	100	-	
武汉金海马置业有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产	100	-	
武汉广发物业管理有限公司	武汉	50.00	武汉	物业管理	-	100	
广州大瀑布旅游开发有限公司	广州	5,000.00	广州	旅游开发	-	51	
增城香江房地产有限公司	广州	11,224.49	广州	房地产	98	2	
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	100.00	广州	批发零售	-	57	
保定香江好天地房地产开发有限公司	保定	1,000.00	保定	房地产	100	-	
成都香江家具产业投资发展有限公司	成都	5,000.00	成都	房地产	100	-	
郑州民生物业管理有限公司	郑州	50.00	郑州	物业管理	-	100	
洛阳民生物业管理有限公司	洛阳	50.00	洛阳	物业管理	-	100	
长春市广发物业管理有限公司	长春	50.00	长春	物业管理	-	100	
新乡民生物业管理有限公司	新乡	50.00	新乡	物业管理	-	100	
南昌民生物业管理有限公司	南昌	50.00	南昌	物业管理	-	100	
广州香江物业管理有限公司	广州	505.05	广州	物业管理	99	1	
广州锦绣香江物业管理有限公司	广州	500.00	广州	物业管理	51	-	
广州金爵建筑装饰工程有限公司	广州	500.00	广州	装修	-	51	
深圳市千本建筑工程有限公司	深圳	3,061.22	深圳	建筑业	98	2	
广州市卓升家具有限公司	广州	10,000.00	广州	房地产	-	90	
深圳市香江商业管理有限公司	广州	16,500.00	深圳	租赁业务	100	-	
广州市香江投资发展有限公司	广州	5,000.00	广州	租赁业务	-	100	
深圳市金海马世博国际家居城管理有限公司	深圳	50.00	深圳	租赁业务	-	100	
广州市金海马家居博览中心有限公司	广州	110.00	广州	租赁业务	-	100	
深圳市金海马企业管理有限公司	深圳	1,000.00	深圳	租赁业务	-	100	
汕头市香江家居商城经营管理有限公司	汕头	500.00	汕头	租赁业务	-	100	
韶关市金海马企业管理有限公司	韶关	100.00	韶关	租赁业务	-	100	
南昌市香江实业有限公司	南昌	600.00	南昌	租赁业务	-	100	
无锡市金海马家具市场有限公司	无锡	250.00	无锡	租赁业务	-	100	
无锡新区金海马家居有限公司	无锡	100.00	无锡	租赁业务	-	100	
上海浦东香江家居有限公司	上海	1,200.00	上海	租赁业务	-	70	
上海香江家具有限公司	上海	200.00	上海	租赁业务	-	100	
上海闸北金海马家居有限公司	上海	100.00	上海	租赁业务	-	100	
天津市金海马家具市场管理有限公司	天津	300.00	天津	租赁业务	-	100	
天津市金海马企业管理有限公司	天津	300.00	天津	租赁业务	-	100	

深圳香江控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

(1) 企业集团的构成(续)

子公司全称	主要经营地	注册资本 (人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市大本营投资管理有限公司	深圳	3,000.00	深圳	租赁业务	100	-	设立或投资
深圳市大本营健康产业发展有限公司	深圳	460.00	深圳	医疗服务	-	100	
广州香江商业管理有限责任公司(注)	广州	1,000.00	广州	租赁业务	-	100	
沈阳香江好天地商贸有限公司	沈阳	21,210.00	沈阳	租赁业务	100	-	
深圳市家福特置业有限公司	深圳	1,000.00	深圳	租赁业务	100	-	
天津市森岛置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67	-	
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67	-	
天津森岛宝地置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67	-	
天津市锦绣年华养老服务有限公司	天津	100.00	天津	养老服务	-	100	
广州香江健康体检管理有限公司	广州	3,000.00	广州	医疗	-	100	
广州香江疗养院有限公司	广州	3,000.00	广州	医疗	-	100	
恩平市锦江新城置业有限公司	恩平	3,000.00	恩平	房地产	99	1	
广州市通悦投资有限公司	广州	3,000.00	广州	投资	100	-	
连云港锦绣香江置业有限公司	连云港	7,070.71	连云港	房地产	69	31	
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲	5,102.04	株洲	房地产	98	2	
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	恩平	50.00	恩平	物业管理	-	100	
成都香江置业有限公司	成都	3,030.30	成都	房地产	-	100	
成都龙城香江房地产开发有限公司	成都	5,000.00	成都	房地产	50	50	
武汉锦绣香江置业有限公司	武汉	5,102.04	武汉	房地产	98	2	
保定广发物业管理有限公司	保定	50.00	保定	物业管理	-	100	
成都香江全球家居城有限公司	成都	50.00	成都	物业管理	-	100	
成都繁城香江房地产开发有限公司	成都	5,050.51	成都	房地产	-	100	
成都香江家园房地产开发有限公司	成都	5,050.51	成都	房地产	-	100	
香河锦绣香江房地产开发有限公司	香河	5,000.00	香河	房地产	40	60	
来安香江置业有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产	-	51	
来安锦城房地产开发有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产	-	51	
来安宏博房地产开发有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产	-	51	
香河名家家居资产管理有限公司	香河	50.00	香河	批发、零售	100	-	
来安香江商贸城有限公司	来安	50.00	来安	物业管理	100	-	
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	珠海	12,000.00	珠海	房地产	70	-	
广州香江企业管理有限公司	广州	1,000.00	广州	咨询策划服务	100	-	
广州香江教育科技有限公司	广州	50.00	广州	教育	100	-	
长沙香江商贸物流城开发有限公司	长沙	10,204.08	长沙	房地产	98	2	
广州锦翠信息科技有限公司	广州	100.00	广州	信息技术咨询	100	-	
长沙高岭商贸城有限公司	长沙	50.00	长沙	批发、零售	-	100	
深圳市香江永旺投资发展有限公司	深圳	1,000.00	深圳	投资	100	-	
江苏晶喆置业有限公司	南京	2,000.00	南京	房地产开发	100	-	
广州香江云科技有限公司	广州	1,000.00	广州	信息技术服务	100	-	
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	珠海	101.01	珠海	文化创意服务	99	1	
常德锦绣香江房地产开发有限公司	常德	5,050.51	常德	房地产开发	-	100	

(七) 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

(1) 企业集团的构成(续)

子公司全称	主要经营地	注册资本(人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市恒升德建筑工程有限公司	深圳	10,000.00	深圳	贸易业务	-	100	设立或投资
香港嘉利发展有限公司(注)	香港	300 万美元	香港	投资	100	-	
香港港兴发展有限公司(注)	香港	300 万美元	香港	投资	-	100	
江苏香江晶喆企业管理有限公司	南京	1,000.00	南京	企业管理咨询	100	-	
深圳荣千贸易有限公司	深圳	1,000.00	深圳	贸易	-	51	
南通香江置业有限公司	南通	5,050.51	南通	房地产	-	100	
广州番禺金优教育咨询有限公司(注)	广州	623.00	广州	教育	-	51	
深圳市香江创新国际会展有限公司	深圳	100.00	深圳	展览	100	-	
深圳市香江国际会展有限公司	深圳	100.00	深圳	展览	-	51	
广州誉高投资发展有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	投资	100	-	
广州聚兴企业管理有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	咨询策划服务	-	100	
肇庆益昌科技有限公司	肇庆	1,000.00	肇庆	科技服务	100	-	
新余市浩昆贸易有限公司	新余	200.00	新余	贸易	100	-	
新余市旭泰建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程	99	1	
天津宝坻区香江供热有限公司	天津	100.00	天津	电力、热力生产和供应	-	67	
广东裕泰地产开发有限公司	广州	1,001.00	广州	房地产	100	-	
新余市莱林建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程	-	100	
新余市勤泽贸易有限公司	新余	500.00	新余	贸易	-	100	
新余市凯晨建筑工程有限公司	新余	1,020.41	新余	建筑工程	-	100	
新余市荣信建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程	-	100	
新余市禹茂建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程	-	100	
广州锦绣投资发展有限公司	广州	10,000.00	广州	商务服务	100	-	
广州锦绣企业管理服务有限公司	广州	1,000.00	广州	商务服务	70	30	
南京晶喆企业管理有限公司	南京	1,000.00	南京	商务服务	-	100	
聊城鑫驰物业管理有限公司	聊城	50.00	聊城	物业管理	-	100	
苏州香江万鼎置业有限公司	苏州	5,050.51	苏州	房地产	-	100	
广州锦绣香江酒店管理有限公司	广州	50.00	广州	商务服务	-	90	
深圳市香江产业发展有限公司	深圳	100.00	深圳	专业技术服务	100	-	
广州香江城市更新有限公司	广州	1,000.00	广州	房地产	-	100	
深圳市家福特建筑科技有限公司(注)	深圳	1,000.00	深圳	研究和试验发展	-	100	
广州锦悦地产投资有限公司	广州	4,800.00	广州	房地产	-	65	
广州锦城地产投资有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	房地产	-	100	
南昌坤鑫信息科技有限公司	南昌	31,466.47	南昌	房地产	-	90	
香江云科技(沈阳)有限公司	沈阳	1,000.00	沈阳	商业服务	-	100	
广东省家福特建筑科技有限公司(注)	广州	500.00	广州	建筑工程	-	100	
来安锦绣香江房地产开发有限公司	来安	5,050.51	来安	房地产	-	100	
深圳市东恒昇置业有限公司	深圳	10,000.00	深圳	房地产	-	67	
广州锦绣香江房地产有限公司	广州	5,000.00	广州	房地产	-	100	
佛山市香江城市更新置业有限公司(注)	佛山	5,000.00	佛山	房地产	-	100	
香江云科技(苏州)有限公司(注)	苏州	1,000.00	苏州	科技服务	-	100	
成都香江裕柠会展有限公司(注)	成都	100.00	成都	展览	-	100	
广州恒雅建筑工程有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	建筑工程	-	100	
沈阳市香江家居有限公司(注)	沈阳	100.00	沈阳	租赁业务	-	100	
东莞市德亚贸易有限公司(注)	东莞	200.00	东莞	贸易	-	51	
广州香江艺术有限公司(注)	广州	50.00	广州	文化创意服务	-	51	
深圳市真善美会展有限公司	深圳	200.00	深圳	商务服务	-	51	非同一控制下收购
广东森飞建设有限公司	东莞	4,500.00	东莞	建筑工程	-	51	资产收购

注： 为本集团设立但尚未缴纳注册资本的子公司。

(七) 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

(2) 本集团无重要的非全资子公司。

(3) 本集团不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务存在重大限制的情况。

2. 在合营企业和联营企业中的权益

(1) 本集团无重要的合营和联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	56,010,752.74	58,673,223.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(亏损)	(2,662,470.83)	93,854.51
--综合收益总额	(2,662,470.83)	93,854.51
联营企业：		
投资账面价值合计	2,486,678.83	10,273,425.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(亏损)	(7,786,746.67)	(112,075,094.52)
--综合收益总额	(7,786,746.67)	(112,075,094.52)

(八) 政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年新增 补助金额	本年计入 其他收益金额	其他变动	本年年末余额	与资产相关/ 与收益相关
人防工程政府补助(注1)	13,472,998.86	-	491,062.24	-	12,981,936.62	与资产相关
产业扶植资金(注2)	36,654,211.61	-	1,206,053.92	-	35,448,157.69	与资产相关
合计	50,127,210.47	-	1,697,116.16	-	48,430,094.31	

注1：系本公司之子公司长春东北亚置业有限公司收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春东北亚置业有限公司的人防工程建设支出。本年度计入其他收益金额为人民币491,062.24元。

注2：系本公司之子公司长沙香江商贸物流城开发有限公司收到的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款，用于补助长沙高岭国际商贸城一期的开发建设资金。本年度计入其他收益的金额为人民币1,206,053.92元。

(八) 政府补助(续)

2. 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本年发生额	上年发生额
天津市宝坻区供暖费补贴	426,000.00	5,233,009.00
新余市仙女湖风景名胜区总部经济园扶持企业发展资金	3,942,400.00	2,468,274.00
沈阳市大东区商务局补贴	-	1,000,000.00
成都市新都区商务局补贴	-	1,000,000.00
其他	1,962,291.86	1,135,988.39
合计	6,330,691.86	10,837,271.39

(九) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款等，本年末，本集团持有的金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标、政策和程序以及本期发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1. 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2025年12月31日，本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

(九) 与金融工具相关的风险(续)

1. 风险管理目标、政策和程序以及本期发生的变化(续)

1.1. 市场风险(续)

1.1.2. 利率风险 - 现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(24,031,108.70)	(24,031,108.70)	(29,320,556.98)	(29,320,556.98)
对外借款	减少 1%	24,031,108.70	24,031,108.70	29,320,556.98	29,320,556.98

1.2. 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保及为关联方提供的保证担保。具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额以及附注(十二)、2“或有事项”中披露的担保金额。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团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信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2025年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款账面余额为人民币32,941,186.86元(2024年12月31日：人民币30,742,833.31元)，占本集团应收账款账面余额的59.06%(2024年12月31日：54.38%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

(九) 与金融工具相关的风险(续)

1. 风险管理目标、政策和程序以及本期发生的变化(续)

1.3. 流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款和公司债券的使用情况进行监控并确保遵守相关协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币448,933,739.08元(2024年12月31日：人民币70,600,000.00元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

项目	1年以内	1至5年	5年以上
短期借款	827,941,166.67	-	-
应付票据	7,651,301.87	-	-
应付账款	2,524,769,808.32	-	-
其他应付款	1,588,511,501.76	-	-
长期借款(含一年内到期的银行借款)	661,341,594.92	1,621,271,319.93	279,798,325.00
财务担保合同	3,572,316,127.45	-	-

(十) 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
1交易性金融资产	-	-	-	-
1)债务工具投资	-	-	-	-
2)权益工具投资	-	-	-	-
3)其他	-	-	-	-
(二)其他权益工具投资	-	-	11,807,000.00	11,807,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	11,807,000.00	11,807,000.00

(十) 公允价值的披露(续)

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

单位：人民币元

项目	2025年12月31日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资-对非上市公司权益工具投资	11,807,000.00	市场法/资产基础法	同行业可比公司的市净率/缺乏市场流通性之折让比率

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，本财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十一) 关联方及关联方交易

1. 本公司的母公司情况

单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南方香江集团有限公司	深圳	项目投资、策划及企业管理咨询(以上各项不含限制项目)；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；计算机软硬件的技术开发；家具的生产(生产场地另行申报)；有形动产租赁服务。货物进出口。(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)	60,000	40.41	40.41

深圳市金海马实业股份有限公司直接持有本公司 21.82%股份，通过母公司南方香江集团有限公司间接持有本公司 40.41%股份，为本公司的中间控股股东。本公司最终控制方为刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

2. 本公司的子公司情况详见附注(七)、1。

(十一) 关联方及关联方交易(续)

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
东进国际有限公司	同一最终实际控制人
广东万有文化旅游有限公司	同一最终实际控制人
广东香江建筑工程有限公司	同一最终实际控制人
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江健身有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江综合门诊有限公司	同一最终实际控制人
广州市香江唯家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马电子商务有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马贸易有限公司	同一最终实际控制人
深圳市雅美整体家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江供应链管理有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江家居工程有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江酒业有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江智能家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳选礼易电子商务有限公司	同一最终实际控制人
香江集团有限公司	同一最终实际控制人
广州番禺区香江营养餐饮有限公司	同一最终实际控制人
广州锦绣年华健身有限公司	同一最终实际控制人
广州市香江健身有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马网络科技有限公司	同一最终实际控制人
广州大丰门旅游景区开发有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江智慧屋家居有限公司	同一最终实际控制人
广州海珠区万星健身有限公司	同一最终实际控制人
广州南沙区香江科创健身有限公司	同一最终实际控制人
小宇宙(广州)教育科技有限公司	实际控制人之家庭成员控制的公司
宇宙(广州)婴幼儿托育服务有限责任公司	实际控制人之家庭成员控制的公司
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	实际控制人之家庭成员控制的公司
广州锦荣投资发展有限公司	合营企业
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	合营企业
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关键管理人员

(十一) 关联方及关联方交易(续)

4. 关联方交易情况

(1) 购销商品/提供或接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	购买商品	220,783.80	486,693.55
广东香江建筑工程有限公司	购买商品	206,468.55	215,704.73
深圳市金海马网络科技有限公司	购买商品	25,000.00	423,953.10
其他	购买商品	-	163,027.66
广州市锦绣香江综合门诊有限公司	接受劳务	104,615.32	-
广东香江建筑工程有限公司	接受劳务	-	1,826,816.87
深圳市金海马网络科技有限公司	接受劳务	-	673,138.05
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	接受劳务	-	384,284.51
其他	接受劳务	600.00	201,835.49
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	销售佣金	-	367,924.53
合计		557,467.67	4,743,378.49

出售商品/提供劳务情况表:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市香江家居工程有限公司	提供物业管理服务	1,211,216.98	272,556.65
广州南沙区香江科创健身有限公司	提供物业管理服务	196,091.80	227,356.45
广州锦绣年华健身有限公司	提供物业管理服务	195,980.95	150,539.40
广州市香江健身有限公司	提供物业管理服务	170,384.46	71,320.75
深圳市香江智慧屋家居有限公司	提供物业管理服务	113,194.52	172,904.86
宇宙(广州)婴幼儿托育服务有限责任公司	提供物业管理服务	75,208.76	-
小宇宙(广州)教育科技有限公司	提供物业管理服务	72,686.31	-
广州市锦绣香江健身有限公司	提供物业管理服务	59,791.64	69,227.28
深圳市金海马网络科技有限公司	提供物业管理服务	57,946.91	-
广州市锦绣香江综合门诊有限公司	提供物业管理服务	53,540.96	59,367.23
其他	提供物业管理服务	10,486.59	399,573.45
合计		2,216,529.88	1,422,846.07

(十一) 关联方及关联方交易(续)

4. 关联方交易情况(续)

(2) 关联租赁情况

本集团作为出租方：

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁收入	上年确认的 租赁收入
深圳市香江家居工程有限公司	商铺	5,097,104.12	6,574,994.06
深圳市金海马网络科技有限公司	办公室	179,339.40	46,542.86
深圳市雅美整体家居有限公司	商铺	59,587.18	-
深圳市香江智慧屋家居有限公司	商铺	40,085.35	1,026,103.31
深圳市金海马贸易有限公司	商铺	-	3,061,359.78
广东万有文化旅游有限公司	办公室	-	400,457.14
合计		5,376,116.05	11,109,457.15

本集团作为承租方：

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产 种类	简化处理的短期租赁和 低价值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
深圳市香江供应链管理 有限公司	办公室	7,602,030.81	5,362,839.90	7,602,030.81	8,633,843.90	-	608,227.79
香江集团有限公司	商铺	305,256.86	388,185.00	305,256.86	388,185.00	-	-
深圳市金海马贸易 有限公司	商铺	-	14,958,432.00	-	14,958,432.00	-	-
东进国际有限公司	办公室	-	360,000.00	-	360,000.00	-	-
合计		7,907,287.67	21,069,456.90	7,907,287.67	24,340,460.90	-	608,227.79

(3) 关联方利息支出

单位：人民币元

关联方	本年发生额	上年发生额
南方香江集团有限公司	28,374,185.47	28,451,922.97

(4) 关联担保情况

于2025年12月31日，本集团未对合并范围外的关联方提供担保。

本集团作为被担保方：

单位：人民币元

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
南方香江集团有限公司	60,000,000.00	2024年3月	2026年3月	否
南方香江集团有限公司	50,000,000.00	2025年12月	2026年12月	否
南方香江集团有限公司	15,000,000.00	2021年1月	2030年12月	否
深圳市金海马实业股份有限公司	7,470,000.00	2021年9月	2036年8月	否
合计	132,470,000.00			

(十一) 关联方及关联方交易(续)

4. 关联方交易情况(续)

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

关联方	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	849.48	884.19

上述金额中不包含关键管理人员限制性股票激励计划中相关的薪酬。

5. 应付关联方等未结算项目情况

应付项目

单位：人民币元

项目	关联方	本年年末余额	上年年末余额
应付账款	广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	2,288,175.16	2,288,175.16
	深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	1,092,193.05	1,592,193.05
	广东香江建筑工程有限公司	856,224.02	860,834.02
	深圳市香江家居工程有限公司	76,470.50	126,295.27
	深圳市金海马网络科技有限公司	11,991.19	91,967.00
	深圳选礼易电子商务有限公司	656.00	656.00
	广州市蒂蔓秀健康管理咨询有限公司	-	3,400.00
合计		4,325,709.92	4,963,520.50
其他应付款	南方香江集团有限公司	777,109,412.41	748,735,226.94
	广州锦荣投资发展有限公司	20,758,078.50	7,339,050.00
	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	8,748,667.11	8,748,667.11
	深圳市香江家居工程有限公司	306,112.50	-
	广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	105,133.73	113,641.93
	广州大丰门旅游景区开发有限公司	-	680,269.85
	深圳市金海马网络科技有限公司	-	16,290.00
合计		807,027,404.25	765,633,145.83

(十二) 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-大额发包合同	2,521,638,347.99	3,054,701,886.41
-其他承诺	500,000.00	500,000.00
其中：与对合营企业投资相关的未确认承诺	500,000.00	500,000.00
合计	2,522,138,347.99	3,055,201,886.41

2. 或有事项

本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。于2025年12月31日，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币3,572,316,127.45元(上年末：人民币4,253,184,335.70元)。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

(十三) 资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的股利(注)	16,248,021.11
经审议批准宣告发放的股利	尚待股东大会批准

注：根据董事会的提议，本公司2025年度拟根据实施权益分配方案时确定的股权登记日总股本为基数(每股面值人民币1元)，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.05元(含税)。如在实施权益分派的股权登记日期间，本公司享有利润分配权的股份总额由于股份回购等原因发生变化的，本公司将按照每股分配金额不变的原则，相应调整分红总额。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(十四) 其他重要事项

1. 分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营和其他。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

(十四) 其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

(1) 报告分部的确定依据与会计政策(续)

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

2025 年度

单位：人民币元

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	其他	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	445,741,027.23	887,632,167.71	466,296,669.03	-	(355,597,381.74)	1,444,072,482.23
其中：对外交易收入	445,741,027.23	724,705,369.28	273,626,085.72	-	-	1,444,072,482.23
分部间交易收入	-	162,926,798.43	192,670,583.31	-	(355,597,381.74)	-
二、营业成本/费用	570,653,470.22	705,465,733.15	416,961,147.48	-	(249,349,159.90)	1,443,731,190.95
三、分部营业利润	(124,912,442.99)	182,166,434.56	49,335,521.55	-	(106,248,221.84)	341,291.28
四、调节项目						(148,824,315.03)
五、报表营业利润						(148,483,023.75)
加：营业外收入						11,400,456.93
减：营业外支出						8,936,636.10
六、报表利润总额						(146,019,202.92)

2024 年度

单位：人民币元

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	其他	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,488,460,116.74	1,036,703,440.89	445,115,613.35	-	(210,017,396.64)	3,760,261,774.34
其中：对外交易收入	2,488,460,116.74	892,461,872.82	379,339,784.78	-	-	3,760,261,774.34
分部间交易收入	-	144,241,568.07	65,775,828.57	-	(210,017,396.64)	-
二、营业成本/费用	2,211,453,018.99	857,134,821.03	436,708,358.42	-	(198,766,105.47)	3,306,530,092.97
三、分部营业利润	277,007,097.75	179,568,619.86	8,407,254.93	-	(11,251,291.17)	453,731,681.37
四、调节项目						(439,184,586.59)
五、报表营业利润						14,547,094.78
加：营业外收入						12,311,122.68
减：营业外支出						19,258,152.64
六、报表利润总额						7,600,064.82

(3) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

本年度本集团的对外交易收入来源地及非流动资产所在地均为中国内地。

(4) 对主要客户的依赖程度

本年度本集团无单个营业收入超过本集团营业收入 10%以上的客户。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

1.1. 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	549,500,000.00	578,687,790.00
其他应收款	7,288,428,580.83	6,624,266,212.34
合计	7,837,928,580.83	7,202,954,002.34

1.2. 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
增城香江房地产有限公司	294,000,000.00	294,000,000.00
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
广州香江物业管理有限公司	49,500,000.00	49,500,000.00
长沙香江商贸物流城开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	-	29,187,790.00
合计	549,500,000.00	578,687,790.00

1.3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1年以内	1,240,686,565.19	3,389,418,380.32
1至2年	3,067,182,876.49	1,322,260,506.74
2至3年	1,322,181,581.12	663,517,840.99
3至4年	661,243,939.88	661,998,231.63
4至5年	533,823,507.41	256,996,962.21
5年以上	468,897,926.25	335,418,005.58
合计	7,294,016,396.34	6,629,609,927.47

(十五) 母公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

1.3. 其他应收款(续)

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提信用损失准备	4,852,878.88	0.07	4,852,878.88	100.00	-
按信用风险特征组合 计提信用损失准备					
组合一	7,278,051,336.26	99.78	-	-	7,278,051,336.26
组合二	119,686.51	0.00	1,196.87	1.00	118,489.64
组合三	10,992,494.69	0.15	733,739.76	6.67	10,258,754.93
组合小计	7,289,163,517.46	99.93	734,936.63		7,288,428,580.83
合计	7,294,016,396.34	100.00	5,587,815.51		7,288,428,580.83

(3) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
关联方及内部往来	7,278,051,336.26	6,616,479,205.69
单位往来	5,623,782.32	5,333,340.09
其他	10,341,277.76	7,797,381.69
合计	7,294,016,396.34	6,629,609,927.47

(4) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提信用损失准备	4,852,878.88	-	-	-	4,852,878.88
按信用风险特征组合 计提信用损失准备					
组合一	-	-	-	-	-
组合二	1,286.87	-	90.00	-	1,196.87
组合三	489,549.38	244,190.38	-	-	733,739.76
组合小计	490,836.25	244,190.38	90.00	-	734,936.63
合计	5,343,715.13	244,190.38	90.00	-	5,587,815.51

(十五) 母公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

1.3. 其他应收款(续)

(4) 信用损失准备计提情况(续)

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	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)	
本年年初余额	490,836.25	-	4,852,878.88	5,343,715.13
转入已发生信用减值	-	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-	-
本年计提	244,190.38	-	-	244,190.38
本年转回	90.00	-	-	90.00
本年年末余额	734,936.63	-	4,852,878.88	5,587,815.51

(5) 本年无实际核销其他应收款的情况。

(6) 按欠款方归集的本年年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末账面余额	账龄	占其他应收款本年年末账面余额合计数的比例(%)	信用损失准备本年年末余额
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	内部往来	1,056,015,154.88	5年以上	14.48	-
天津市森岛置业投资有限公司	内部往来	996,930,954.61	5年以上	13.67	-
长沙香江商贸物流城开发有限公司	内部往来	688,557,185.65	3年以上	9.44	-
增城香江房地产有限公司	内部往来	463,625,777.69	3年以上	6.36	-
天津森岛宝地置业投资有限公司	内部往来	427,284,932.58	5年以上	5.86	-
合计		3,632,414,005.41		49.81	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增减变动			本年年末余额	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益		
一、子公司						
广州锦绣香江物业管理有限公司	2,907,992.17	-	-	-	2,907,992.17	-
广州番禺锦江房地产有限公司	266,840,931.03	-	-	-	266,840,931.03	-
增城香江房地产有限公司	232,938,261.99	-	-	-	232,938,261.99	-
广州香江物业管理有限公司	8,847,639.55	-	-	-	8,847,639.55	-
聊城香江光彩置业有限公司	97,291,428.83	-	-	-	97,291,428.83	-
南昌香江商贸有限公司	79,707,462.53	-	-	-	79,707,462.53	-
洛阳百年置业有限公司	13,454,658.78	-	-	-	13,454,658.78	-
郑州郑东置业有限公司	173,802,537.61	-	-	-	173,802,537.61	-
新乡市光彩大市场置业有限公司	30,044,618.20	-	-	-	30,044,618.20	-
保定香江好天地房地产开发有限公司	3,956,883.14	-	-	-	3,956,883.14	-
长春东北亚置业有限公司	50,832,630.91	-	-	-	50,832,630.91	-
成都香江家具产业投资发展有限公司	45,496,062.70	-	-	-	45,496,062.70	-
深圳市千本建筑工程有限公司	29,442,749.86	-	-	-	29,442,749.86	-
恩平市锦江新城置业有限公司	30,424,381.63	-	-	-	30,424,381.63	-
广州市通悦投资有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-
连云港锦绣香江置业有限公司	49,000,000.00	-	-	-	49,000,000.00	-
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
武汉锦绣香江置业有限公司	50,752,400.00	-	-	-	50,752,400.00	-
香河锦绣香江房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	-
成都龙城香江房地产开发有限公司	25,472,080.00	-	-	-	25,472,080.00	-
武汉金海马置业有限公司	181,953,900.12	-	-	-	181,953,900.12	-
香河名家居资产管理有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
来安香江商贸城有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	84,000,000.00	-	-	-	84,000,000.00	-
广州香江企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
广州香江教育科技有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
长沙香江商贸物流城开发有限公司	104,990,560.00	-	-	-	104,990,560.00	-
广州锦翠信息科技有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
深圳市香江商业管理有限公司	299,661,433.55	-	-	-	299,661,433.55	-
深圳市天本营投资管理有限公司	54,224,935.71	-	-	-	54,224,935.71	-
沈阳香江好天地商贸有限公司	255,786,216.25	-	-	-	255,786,216.25	-
深圳市家福特置业有限公司	40,023,071.39	-	-	-	40,023,071.39	-
江苏晶喆置业有限公司	124,079,450.00	-	-	-	124,079,450.00	-
广州香江云科技有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
天津市森岛置业投资有限公司	28,813,662.56	-	-	-	28,813,662.56	-
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	41,469,015.35	-	-	-	41,469,015.35	-
天津森岛宝地置业投资有限公司	26,004,138.00	-	-	-	26,004,138.00	-
深圳市香江永旺投资发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-
江苏香江晶喆企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市香江创新国际会展有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
肇庆益昌科技有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
广东裕泰地产开发有限公司	10,010,000.00	-	-	-	10,010,000.00	-
广州锦绣投资发展有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-
广州锦绣企业管理服务有限公司	7,000,000.00	-	-	-	7,000,000.00	-
深圳市香江产业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
新余市浩昆贸易有限公司	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	-
新余市旭泰建筑工程有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
合计	2,621,729,101.86	-	-	-	2,621,729,101.86	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
商贸物流运营	23,960,813.56	10,623,161.16	20,547,925.56	10,623,161.16
其他	3,666,565.94	847,833.36	10,940,050.76	5,811,056.99
合计	27,627,379.50	11,470,994.52	31,487,976.32	16,434,218.15

4. 投资收益(损失)

(1) 投资收益(损失)明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	273,900,000.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	-	(493,597.67)
合计	273,900,000.00	(493,597.67)

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
深圳市家福特置业有限公司	220,000,000.00	-
武汉锦绣香江置业有限公司	53,900,000.00	-
合计	273,900,000.00	-

财务报表结束

1、 当期非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	163,793,184.71
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	6,330,691.86
委托他人投资或管理资产的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-
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	141,014.23
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	-
对外委托贷款取得的损益	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,014,969.98
减：所得税影响额	(23,308,572.71)
少数股东权益影响额	(22,853,643.73)
合计	126,117,644.34


2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是深圳香江控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

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	(1.52)	(0.0271)	(0.0271)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	(3.68)	(0.0659)	(0.0659)

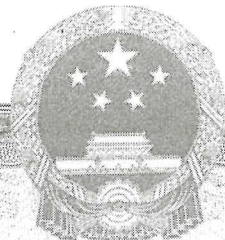
补充资料由深圳香江控股股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2026 年 4 月 10 日



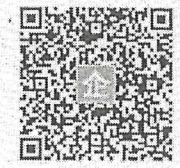
营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202509020016



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币8670.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



香江控股 项目使用

登记机关



2025年09月02日

证书序号：0004089

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

二〇一二年九月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：唐恋炯

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路 222 号 30 号楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

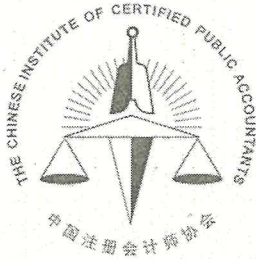
执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日



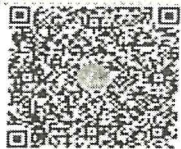
香江控股



姓名 蔡建斌
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976-10-01
 Date of birth
 工作单位 德勤华永会计师事务所
 Working unit
 (特殊普通合伙)广州分所
 身份证号码 350204197610014011
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



一年
 after

蔡建斌(350200011493), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



蔡建斌(350200011493), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协[2021]268号。

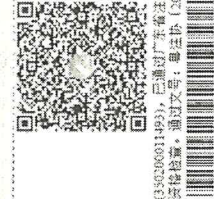


日
 /d

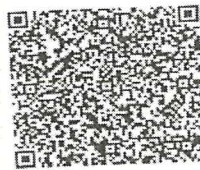
年
 Ann
 本证
 This certificate is valid for another year after this renewal.



蔡建斌(350200011493), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



证书编号: 350200011493
 No. of Certificate
 批准注册检验协会: 福建省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2002年01月17日
 Date of Issuance
 2018年10月换发

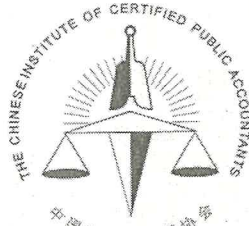


检验登记
 Annual Registration

蔡建斌
 中注协年检
 二维码

检验合格, 继续有效一年。
 is valid for another year after

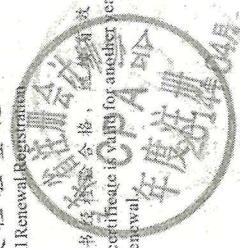
年
 /y
 月
 /m
 日
 /d



姓名: 周小珠
 Full name: 周小珠
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1987-10-02
 Date of birth: 1987-10-02
 工作单位: 德勤会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所
 Working unit: 德勤会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所
 身份证号码: 440681198710024322
 Identity card No.: 440681198710024322



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101300153
 No. of Certificate: 110101300153
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会
 发证日期: 2013 年 12 月 20 日
 Date of Issuance: 2013 年 12 月 20 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



周小珠(110101300153), 已通过广东省注册会计师协会2019年在职年检检查。通过文号: 粤注协〔2019〕94号。



周小珠(110101300153), 已通过广东省注册会计师协会2021年在职年检检查。通过文号: 粤注协〔2021〕264号。



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



检验合格, 继续有效一年。
 is valid for another year after

周小珠
 中注协年检
 二维码



年 月 日