

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告  
2025 年 12 月 31 日止年度

深圳市中洲投资控股股份有限公司

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 - 120

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P06007 号  
(第 1 页, 共 5 页)

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

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

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中洲控股公司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,我们独立于中洲控股公司,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,认为对本年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。

## 1、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)5所述,2025年12月31日,中洲控股公司存货的账面余额为人民币23,490,526,399.00元,其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币23,441,356,448.05元,相应的存货跌价准备为人民币5,273,324,890.37元。按照中洲控股公司的会计政策,期末存货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。鉴于存货的账面价值重大,且管理层在计提存货跌价准备时运用了重大判断和估计,我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P06007 号  
(第 2 页, 共 5 页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 1、 存货跌价准备的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与存货减值相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 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, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 抽样复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 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。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 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, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本与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。

## 2、 房地产销售收入的截止

如财务报表附注(五)33所述, 2025年度, 中洲控股公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币2,594,482,776.47元, 其中房地产销售收入为人民币1,691,173,309.38元。鉴于房地产销售收入占中洲控股公司2025年度合并营业收入总额的65.18%, 且对当年经营成果构成重大影响, 存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险, 因此, 我们将房地产销售收入的截止确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产销售相关的关键内部控制运行的有效性。
- 抽样检查房地产销售合同条款, 评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 实地检查项目是否已经达到交付条件, 评价相关房地产销售收入是否计入恰当的会计期间。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P06007 号  
(第 3 页, 共 5 页)

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

中洲控股公司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,管理层负责评估中洲控股公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算中洲控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲控股公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,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 P06007 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, 就可能导致对中洲控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中洲控股公司不能持续经营。
- (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) 就中洲控股公司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 P06007 号  
(第 5 页, 共 5 页)

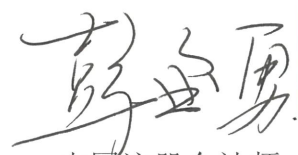
### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年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)



中国注册会计师



2026年4月16日



2025年12月31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
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(五)1	6,398,115,699.62	3,671,973,073.10	应付票据	(五)17	-	1,200,000.00
应收账款	(五)2	248,852,864.38	314,948,297.72	应付账款	(五)18	2,681,213,072.90	2,651,106,111.30
预付款项	(五)3	200,669,224.91	423,054,616.13	预收款项	(五)19	25,348,157.75	21,617,533.96
其他应收款	(五)4	471,039,085.65	468,022,379.76	合同负债	(五)20	13,995,637,572.62	7,231,504,987.89
其中：应收利息		-	-	应付职工薪酬	(五)21	61,869,888.61	75,159,511.02
应收股利		-	-	应交税费	(五)22	1,392,601,614.33	1,324,967,719.97
存货	(五)5	18,217,201,508.63	18,390,893,348.61	其他应付款	(五)23	3,393,948,006.50	3,941,600,891.88
其他流动资产	(五)6	2,725,428,723.69	2,020,611,182.55	其中：应付利息		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>28,261,307,106.88</b>	<b>25,289,502,897.87</b>	应付股利		-	-
<b>非流动资产：</b>				一年内到期的非流动负债	(五)24	2,221,332,712.83	2,143,053,206.48
长期应收款	(五)7	16,710,196.50	-	其他流动负债	(五)25	1,375,019,230.33	977,641,064.06
长期股权投资	(五)8	225,096,726.04	228,934,788.05	<b>流动负债合计</b>		<b>25,146,970,255.87</b>	<b>18,367,851,026.56</b>
其他权益工具投资	(五)9	933,500.00	933,500.00	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产	(五)10	3,353,187,461.51	2,811,348,332.71	长期借款	(五)26	5,656,426,256.72	6,279,778,535.39
固定资产	(五)11	785,029,166.29	862,481,352.54	租赁负债	(五)27	11,986,612.47	7,851,980.69
使用权资产	(五)12	17,816,366.06	15,055,474.43	预计负债		-	-
无形资产	(五)13	642,250.15	833,413.29	递延所得税负债	(五)16	649,870,371.46	494,913,926.19
商誉	(五)14	-	-	其他非流动负债	(五)28	644,937,207.79	2,409,752,763.35
长期待摊费用	(五)15	16,123,092.86	17,259,711.94	<b>非流动负债合计</b>		<b>6,963,220,448.44</b>	<b>9,192,297,205.62</b>
递延所得税资产	(五)16	1,310,795,053.25	1,404,352,214.60	<b>负债合计</b>		<b>32,110,190,704.31</b>	<b>27,560,148,232.18</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,726,333,812.66</b>	<b>5,341,198,787.56</b>	<b>股东权益：</b>			
				股本	(五)29	664,831,139.00	664,831,139.00
				资本公积	(五)30	1,455,868,585.23	1,497,909,143.57
				其他综合收益		-	-
				盈余公积	(五)31	555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润(累计亏损)	(五)32	(343,363,772.22)	559,043,249.81
				归属于母公司股东权益合计		2,332,575,716.51	3,277,023,296.88
				少数股东权益		(455,125,501.28)	(206,469,843.63)
				<b>股东权益合计</b>		<b>1,877,450,215.23</b>	<b>3,070,553,453.25</b>
<b>资产总计</b>		<b>33,987,640,919.54</b>	<b>30,630,701,685.43</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>33,987,640,919.54</b>	<b>30,630,701,685.43</b>

附注为财务报表的组成部分

第 6 页至第 120 页的财务报表由下列负责人签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



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
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		2,498,056.63	2,096,407.06	应付票据		-	-
应收账款	(十四)1	31,760,680.02	23,828,561.87	应付账款		49,215,057.80	75,472,222.16
预付款项		-	-	预收款项		1,326,479.66	459,564.23
其他应收款	(十四)2	16,428,513,669.33	19,034,524,735.78	应付职工薪酬		8,832,056.64	8,136,763.16
其中：应收利息		-	-	应交税费		2,035,027.72	2,635,146.21
应收股利		-	-	其他应付款		7,676,343,269.16	10,610,287,745.90
存货		5,558,668.11	5,616,128.11	其中：应付利息		-	-
其他流动资产		-	-	应付股利		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>16,468,331,074.09</b>	<b>19,066,065,832.82</b>	一年内到期的非流动负债		401,111,438.72	186,566,679.82
<b>非流动资产：</b>				其他流动负债		1,099,110.20	863,146.66
长期应收款		16,710,196.50	-	<b>流动负债合计</b>		<b>8,139,962,439.90</b>	<b>10,884,421,268.14</b>
长期股权投资	(十四)3	3,092,692,452.15	3,156,993,687.11	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产		141,236,244.25	164,599,652.49	长期借款		1,518,953,340.52	1,833,308,825.01
固定资产		7,584,446.54	7,760,408.57	递延所得税负债		4,594,403.43	2,790,204.31
使用权资产		-	-	其他非流动负债		-	4,815,555.56
无形资产		104,707.51	110,154.95	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,523,547,743.95</b>	<b>1,840,914,584.88</b>
递延所得税资产		20,473,294.45	63,094,461.29	<b>负债合计</b>		<b>9,663,510,183.85</b>	<b>12,725,335,853.02</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,278,801,341.40</b>	<b>3,392,558,364.41</b>	<b>股东权益：</b>			
				股本		664,831,139.00	664,831,139.00
				资本公积		2,539,623,135.99	2,539,623,135.99
				其他综合收益		-	-
				盈余公积		555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润		6,323,928,192.15	5,973,594,304.72
				<b>股东权益合计</b>		<b>10,083,622,231.64</b>	<b>9,733,288,344.21</b>
<b>资产总计</b>		<b>19,747,132,415.49</b>	<b>22,458,624,197.23</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>19,747,132,415.49</b>	<b>22,458,624,197.23</b>

附注为财务报表的组成部分

## 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)33	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25
减：营业成本	(五)33	1,630,808,098.76	2,775,263,264.13
税金及附加	(五)34	103,384,000.30	503,156,417.66
销售费用	(五)35	215,631,587.75	313,115,842.48
管理费用	(五)36	193,627,217.23	233,422,003.29
研发费用	(五)37	4,450,315.43	7,127,783.10
财务费用	(五)38	373,796,432.56	682,357,333.96
其中：利息费用		395,798,548.04	699,538,911.41
利息收入		24,304,905.93	20,257,924.17
加：其他收益	(五)39	634,392.94	2,960,493.98
投资收益(损失)	(五)40	277,068,278.57	(42,706,639.75)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		24,070,466.80	(12,840,850.03)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
信用减值利得(损失)	(五)41	(170,869,701.44)	(87,043,688.24)
资产减值利得(损失)	(五)42	(984,163,429.72)	(1,771,611,741.33)
资产处置收益		1,670,586.16	656,347.84
二、营业利润(亏损)		(802,874,749.05)	(2,088,539,124.87)
加：营业外收入	(五)43	45,542,559.59	8,471,993.35
减：营业外支出	(五)44	216,332,381.12	174,175,417.15
三、利润总额(亏损总额)		(973,664,570.58)	(2,254,242,548.67)
减：所得税费用	(五)45	179,283,007.06	251,374,152.27
四、净利润(净亏损)		(1,152,947,577.64)	(2,505,616,700.94)
(一)按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润(净亏损)		(1,154,173,129.54)	(2,511,167,164.06)
2、终止经营净利润(净亏损)		1,225,551.90	5,550,463.12
(二)按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(902,407,022.03)	(2,024,703,774.39)
2、少数股东损益		(250,540,555.61)	(480,912,926.55)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1)其他权益工具投资公允价值变动		-	-
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(1,152,947,577.64)	(2,505,616,700.94)
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		(902,407,022.03)	(2,024,703,774.39)
(二)归属于少数股东的综合收益总额		(250,540,555.61)	(480,912,926.55)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(1.3573)	(3.0454)
(二)稀释每股收益(元/股)		(1.3573)	(3.0454)

附注为财务报表的组成部分



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	(十四)4	121,635,709.16	153,493,935.32
减：营业成本	(十四)4	26,180,682.68	27,593,311.88
税金及附加		7,760,158.07	8,021,231.78
销售费用		16,362,493.69	18,240,538.49
管理费用		35,393,385.31	46,499,730.34
财务费用		81,744,532.68	87,807,361.69
其中：利息费用		90,113,296.80	96,882,397.89
利息收入		8,388,214.10	9,096,700.35
加：其他收益		128,707.64	680,868.80
投资收益	(十四)5	441,234,449.62	6,550,838.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
信用减值利得(损失)		(61,912.20)	(3,141.17)
资产处置收益(损失)		(4,680.45)	90,975.00
二、营业利润(亏损)		395,491,021.34	(27,348,697.51)
加：营业外收入		237,811.90	996,145.67
减：营业外支出		969,579.85	9,041.51
三、利润总额(亏损总额)		394,759,253.39	(26,361,593.35)
减：所得税费用		44,425,365.96	(44,678,973.94)
四、净利润		350,333,887.43	18,317,380.59
(一)持续经营净利润		350,333,887.43	18,317,380.59
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		350,333,887.43	18,317,380.59

附注为财务报表的组成部分

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,904,889,012.29	9,231,926,800.91
收到的税费返还		111,713,331.30	69,775,562.94
收到其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	94,961,506.47	94,809,229.83
经营活动现金流入小计		10,111,563,850.06	9,396,511,593.68
购买商品、接受劳务支付的现金		2,402,393,531.77	1,824,734,083.45
支付给职工以及为职工支付的现金		361,686,453.96	457,072,897.71
支付的各项税费		1,294,287,400.49	925,992,095.33
支付其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	612,911,525.21	532,481,264.44
经营活动现金流出小计		4,671,278,911.43	3,740,280,340.93
经营活动产生的现金流量净额	(五)47(1)	5,440,284,938.63	5,656,231,252.75
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,326,000.00	12,600,000.00
取得投资收益收到的现金		13,882,166.57	29,203,468.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		765,957.48	667,605.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)47(2)	209,584,561.51	44,984,371.55
收到其他与投资活动有关的现金	(五)46(2)	4,607,390,026.41	410,880,268.20
投资活动现金流入小计		4,844,948,711.97	498,335,713.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,632,958.00	8,006,184.99
投资支付的现金		165,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)46(2)	4,600,901,735.70	410,250,000.00
投资活动现金流出小计		4,604,699,693.70	418,256,184.99
投资活动产生的现金流量净额		240,249,018.27	80,079,528.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		16,200,000.00	1,032,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)46(3)	4,675,850.02	21,885,696.00
筹资活动现金流入小计		20,875,850.02	1,053,885,696.00
偿还债务支付的现金		773,104,071.58	1,130,870,289.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		413,629,060.12	781,901,140.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)46(3)	1,792,154,696.16	2,016,253,842.01
筹资活动现金流出小计		2,978,887,827.86	3,929,025,272.51
筹资活动产生的现金流量净额		(2,958,011,977.84)	(2,875,139,576.51)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(24,969.19)	38,435.22
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		2,722,497,009.87	2,861,209,639.73
加：年初现金及现金等价物余额	(五)47(1)	3,643,568,465.77	782,358,826.04
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)47(1)	6,366,065,475.64	3,643,568,465.77

附注为财务报表的组成部分

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,714,238.75	38,351,082.44
收到其他与经营活动有关的现金		492,101,008.50	298,608,086.18
经营活动现金流入小计		497,815,247.25	336,959,168.62
购买商品、接受劳务支付的现金		660,528.00	512,316.00
支付给职工以及为职工支付的现金		7,887,376.05	8,172,936.95
支付的各项税费		13,782,187.22	17,131,449.30
支付其他与经营活动有关的现金		366,581,432.32	416,937,774.70
经营活动现金流出小计		388,911,523.59	442,754,476.95
经营活动产生的现金流量净额		108,903,723.66	(105,795,308.33)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		473,630.00	90,500.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		473,630.00	90,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		553,900.00	-
投资支付的现金		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		553,900.00	-
投资活动产生的现金流量净额		(80,270.00)	90,500.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		-	185,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	2,432,860.17
筹资活动现金流入小计		-	187,432,860.17
偿还债务支付的现金		65,000,000.00	14,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,675,032.67	67,543,385.50
支付其他与筹资活动有关的现金		19,222.88	-
筹资活动现金流出小计		108,694,255.55	81,943,385.50
筹资活动产生的现金流量净额		(108,694,255.55)	105,489,474.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		129,198.11	(215,333.66)
加：年初现金及现金等价物余额		13,898.74	229,232.40
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		143,096.85	13,898.74

附注为财务报表的组成部分



深圳市中洲投资控股股份有限公司  
2025年12月31日止年度

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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	1,497,909,143.57	-	-	-	555,239,764.50	-	559,043,249.81	-	(206,469,843.63)	3,070,553,453.25
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	1,497,909,143.57	-	-	-	555,239,764.50	-	559,043,249.81	-	(206,469,843.63)	3,070,553,453.25
三、本年增减变动金额	-	-	(42,040,558.34)	-	-	-	-	-	(902,407,022.03)	-	(248,655,657.65)	(1,193,103,238.02)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	(902,407,022.03)	-	(250,540,555.61)	(1,152,947,577.64)
(二)股东投入和减少资本	-	-	(42,040,558.34)	-	-	-	-	-	-	-	1,884,897.96	(40,155,660.38)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	(42,040,558.34)	-	-	-	-	-	-	-	1,884,897.96	(40,155,660.38)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	1,455,868,585.23	-	-	-	555,239,764.50	-	(343,363,772.22)	-	(455,125,501.28)	1,877,450,215.23



深圳市中洲投资控股股份有限公司  
2025年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年												
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	1,932,108,743.90	-	-	-	555,239,764.50	-	2,583,747,024.20	(159,756,517.41)	5,576,170,154.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	664,831,139.00	-	-	-	1,932,108,743.90	-	-	-	555,239,764.50	-	2,583,747,024.20	(159,756,517.41)	5,576,170,154.19
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(434,199,600.33)	-	-	-	-	-	(2,024,703,774.39)	(46,713,326.22)	(2,505,616,700.94)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,024,703,774.39)	(480,912,926.55)	(2,505,616,700.94)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	(434,199,600.33)	-	-	-	-	-	-	434,199,600.33	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	1,497,909,143.57	-	-	-	555,239,764.50	-	559,043,249.81	(206,469,843.63)	3,070,553,453.25

附注为财务报表的组成部分

## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	股本			其他权益工具				本年					未分配利润	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,539,623,135.99	-	-	-	555,239,764.50	-	-	5,973,594,304.72	9,733,288,344.21	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,539,623,135.99	-	-	-	555,239,764.50	-	-	5,973,594,304.72	9,733,288,344.21	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,333,887.43	350,333,887.43	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,333,887.43	350,333,887.43	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,539,623,135.99	-	-	-	555,239,764.50	-	-	6,323,928,192.15	10,083,622,231.64	



母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	上年		一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备			
一、上年年末余额	-	664,831,139.00	-	-	2,539,623,135.99	-	-	555,239,764.50	-	5,955,276,924.13	9,714,970,963.62
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	-	664,831,139.00	-	-	2,539,623,135.99	-	-	555,239,764.50	-	5,955,276,924.13	9,714,970,963.62
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,317,380.59	18,317,380.59
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,317,380.59	18,317,380.59
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	664,831,139.00	-	-	2,539,623,135.99	-	-	555,239,764.50	-	5,973,594,304.72	9,733,288,344.21

附注为财务报表的组成部分



## (一) 公司基本情况

### 1、公司概况

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为“深圳市长城地产股份有限公司”,系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准,由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月13日改组设立的股份有限公司。本公司总部位于广东省深圳市,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房地产开发及商品房的销售、管理;承接建筑安装工程;自有物业租赁等业务。

### 2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2026年4月16日已经董事会批准报出。

## (二) 财务报表编制基础

### 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2025年度发生净亏损人民币1,152,947,577.64元。于2025年12月31日,本集团合并资产负债表不包括预收款项和合同负债的流动负债余额共计人民币11,125,984,525.50元,货币资金余额为人民币6,398,115,699.62元,其中包括受限资金人民币32,050,223.98元,可使用的流动资金较为紧张。

针对上述可能导致对本集团持续经营能力产生疑虑的事项及情况,管理层编制了本集团涵盖期间自资产负债表日起不少于12个月的现金流量预测。本公司在评估本集团的持续经营能力时,已审阅管理层编制的现金流量预测,并审慎考虑宏观形势、行业政策和本集团过去的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素。本公司认为,本集团将能够获得足够的营运资金,以确保本集团未来12个月内能够清偿到期的债务,开展正常的经营活动。因此,本公司认为采用持续经营基础编制本公司的财务报表是恰当的。

## (二) 财务报表编制基础 - 续

### 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和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。

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) 重要会计政策和会计估计

### 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、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类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

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要	单项收回或转回金额占相应应收款项收回或转回总额的 10%以上且金额超过人民币 100 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项余额占预付款项总额的 10%以上且金额超过人民币 100 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	单项账龄超过 1 年的预收账款余额占预收账款总额的 10%以上且金额超过人民币 100 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款余额占应付账款总额的 1%以上且金额超过人民币 100 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债余额占合同负债总额的 1%以上且金额超过人民币 100 万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动产生的现金流量金额大于人民币 3,000 万元
重要的非全资子公司	少数股东权益金额占合并少数股东权益金额 10%以上
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上且本年确认的投资收益大于人民币 5,000 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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 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

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。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 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

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或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方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。

子公司采用的会计政策和会计期间按照本集团统一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。

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。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益应当在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期投资收益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

#### 8、合营安排分类及会计处理方法

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。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)16.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

#### 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、外币业务

##### 10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

#### 11、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。

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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

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)。

##### 11.1 金融资产的分类、确认和计量

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、其他应收款、其他流动资产、债权投资和长期应收款等。

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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。

除衍生金融资产外的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。

11.1.1 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。

11.1.2 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及汇兑损益计入当期损益，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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

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。

11.1.3 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。

11.2 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、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及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金融负债的财务担保合同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合同资产和应收票据及应收账款，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) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 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。

11.2.1 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) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 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，本集团认为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。

11.2.2 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) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 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)11.4.1.2.1)，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。

11.2.4 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。

11.3 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) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.3 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，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。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。

##### 11.4 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) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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。

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债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。
- 相关金融负债属于衍生工具。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。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

11.4.1.2 其他金融负债

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

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。

11.4.1.2.1 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。

11.4.2 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) 重要会计政策和会计估计 - 续

**11、金融工具 - 续**

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.3 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。

11.5 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。

**12、应收账款**

12.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的应收账款外，本集团以共同信用风险特征为依据，将应收账款分为低风险、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

12.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

**13、其他应收款**

13.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的其他应收款外，本集团以共同信用风险特征为依据，对其余的其他应收款划分为低风险、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、其他应收款 - 续

13.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

14、存货

14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度和低值易耗品的摊销方法

14.1.1 存货类别

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、材料、商品、低值易耗品等。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。

房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品，房地产开发产品是指完工项目。房地产开发产品的实际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。材料、商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

14.1.2 发出存货的计价方法

材料及商品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

14.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

14.2 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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 14、存货 - 续

##### 14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法 - 续

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。

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。

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。

#### 15、持有待售非流动资产或处置组

##### 15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、持有待售非流动资产或处置组 - 续

15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

15.2 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。

16、长期股权投资

16.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.2 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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为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，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法

16.3.1 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单位。

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

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，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。

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。本集团投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法 - 续

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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。

16.4 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。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.4 长期股权投资处置 - 续

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

17、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，包括已出租的建筑物和已出租的土地使用权等。

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。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类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)	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	5.00	3.17-6.33
土地使用权	年限平均法	30	-	3.33

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、固定资产

18.1 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。固定资产仅在与其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。

18.2 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)	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	5.00	3.17-6.33
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
电子及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67
固定资产装修	年限平均法	3-6	-	16.67-33.33

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。

18.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、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。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
工程建设项目	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点

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

21、无形资产

21.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

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)	使用寿命的确定依据	残值率
土地使用权	直线法	30	土地使用证规定的使用年限	-
计算机软件	直线法	3	预计更新周期	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 21、无形资产 - 续

##### 21.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费、研发场地租赁和维护费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。本集团以通过技术可行性及经济可行性研究，作为划分研究阶段和开发阶段的具体标准。

#### 22、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、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产及使用权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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 22、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

#### 24、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。

#### 25、职工薪酬

##### 25.1 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，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 25.2 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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 25、职工薪酬 - 续

##### 25.3 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。

#### 26、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。

#### 27、收入

##### 27.1 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房地产销售收入及提供劳务收入。

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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 27、收入 - 续

##### 27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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。

##### 商品销售收入

本集团在同时满足以下条件时，认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入：

- 1) 买卖双方已签订销售合同并依法生效；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
- 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。

##### 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入、酒店餐饮服务收入和建造服务收入等。

本集团在物业服务已经提供，款项已收取或取得收取款项的权利时确认收入。

本集团在酒店餐饮服务已按照约定提供，款项已收取或取得收取服务费的权利时确认收入。

本集团提供的建造服务根据履约进度在一段时间内确认收入。履约进度主要根据建造项目的性质，按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 28、合同成本

##### 28.1 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。

##### 28.2 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收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

##### 28.3 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。

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。

#### 29、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。

##### 29.1 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,与长期资产的最终形成相关的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,并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、政府补助 - 续

29.2 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节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，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和损失的，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和损失的，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

30、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。

30.1 本集团作为承租人

30.1.1 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。

30.1.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.2 使用权资产 - 续

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。

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。

30.1.3 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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.3 租赁负债 - 续

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。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

30.1.4 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较低的租赁。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。

30.1.5 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**30、租赁 - 续**

30.2 本集团作为出租人

30.2.1 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。

30.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

30.2.2.1 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。

30.2.3 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。

30.2.4 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。

**31、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。

31.1 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。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

##### 31.2 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。

##### 31.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.3 所得税的抵销 - 续

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。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%(注 3)、20%(注 1)、25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%
		物业管理 6%
		酒店餐饮 6%
		工程施工一般计税方法 9%
		简易计税方法 3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 2)

注 1：根据财政部、税务总局《关于实施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 2021 年第 12 号)和《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)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策。本集团内符合该政策的子公司适用 20%的企业所得税税率。

注 2：本集团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。

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注3：根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》及《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自2011年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。上述鼓励类产业企业系根据国家发展与改革委员会令2021年第40号发布的《西部地区鼓励类产业目录(2020年本)》中规定的鼓励类产业予以确定。本集团内符合该政策的子公司适用15%的企业所得税税率。

(五) 合并财务报表项目注释

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
现金：		
人民币	113,797.18	181,682.54
港币	129,848.26	13,841.98
小计	243,645.44	195,524.52
银行存款：		
人民币	6,365,386,049.28	3,641,796,627.97
港币	24.46	1,405,529.62
美元	435,756.46	170,783.66
小计	6,365,821,830.20	3,643,372,941.25
其他货币资金(注)：		
人民币	32,050,223.98	28,404,607.33
小计	32,050,223.98	28,404,607.33
合计	6,398,115,699.62	3,671,973,073.10
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金主要系司法冻结资金、借款保证金和保函保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	228,459,044.33	246,842,545.24
1至2年	18,945,031.88	40,040,284.19
2至3年	2,342,169.32	6,842,225.47
3年以上	8,052,503.50	27,833,524.63
合计	257,798,749.03	321,558,579.53

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额				账面价值	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,038,245.40	2.73	7,038,245.40	100.00	-	2,731,527.40	0.85	2,731,527.40	100.00	-
按组合计提坏账准备	250,760,503.63	97.27	1,907,639.25	0.76	248,852,864.38	318,827,052.13	99.15	3,878,754.41	1.22	314,948,297.72
其中：										
低风险组合	217,490,981.14	84.36	241,510.51	0.11	217,249,470.63	248,808,754.04	77.38	343,227.32	0.14	248,465,526.72
正常风险组合	33,269,522.49	12.91	1,666,128.74	5.01	31,603,393.75	70,018,298.09	21.77	3,535,527.09	5.05	66,482,771.00
合计	257,798,749.03	100.00	8,945,884.65		248,852,864.38	321,558,579.53	100.00	6,610,281.81		314,948,297.72

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
单位 A	4,306,718.00	4,306,718.00	100.00	逾期超过 5 年
单位 B	2,366,037.00	2,366,037.00	100.00	逾期超过 5 年
单位 C	330,350.40	330,350.40	100.00	逾期超过 5 年
单位 D	23,140.00	23,140.00	100.00	逾期超过 5 年
单位 E	12,000.00	12,000.00	100.00	逾期超过 5 年
合计	7,038,245.40	7,038,245.40		

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类应收账款的预计损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认应收账款的坏账准备。低风险组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项，此类型款项发生坏账损失的可能性极小。正常风险组合为除低风险组合及单项计提坏账准备之外的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

本年年末，按组合分类的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

项目	本年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	217,490,981.14	241,510.51	0.11
正常风险组合	33,269,522.49	1,666,128.74	5.01
合计	250,760,503.63	1,907,639.25	

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

坏账准备	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
本年年初余额	3,878,754.41	2,731,527.40	6,610,281.81
本年年初应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	(228,256.05)	228,256.05	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	2,523,390.12	4,078,461.95	6,601,852.07
本年转回	(975,969.70)	-	(975,969.70)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-
其他变动	(3,290,279.53)	-	(3,290,279.53)
本年年末余额	1,907,639.25	7,038,245.40	8,945,884.65

各阶段划分依据：

当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上无法收回的应收账款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失；除此之外的应收账款按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度及2024年度，本集团的评估方式及重大假设未发生变化。

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动					本年 年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他(注)	
按单项计提	2,731,527.40	4,078,461.95	-	-	-	228,256.05	7,038,245.40
低风险组合	343,227.32	175,607.21	(273,735.41)	-	-	(3,588.61)	241,510.51
正常风险组合	3,535,527.09	2,347,782.91	(702,234.29)	-	(3,290,279.53)	(224,667.44)	1,666,128.74
合计	6,610,281.81	6,601,852.07	(975,969.70)	-	(3,290,279.53)	-	8,945,884.65

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 坏账准备情况 - 续

注：系应收账款余额在各个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 本年无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款 本年年末余额	占应收账款本年年 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 本年年末余额
单位 F	81,161,208.28	31.48	83,234.80
单位 G	37,000,000.00	14.35	37,000.00
单位 H	9,694,023.08	3.76	484,701.15
单位 I	8,897,956.64	3.45	17,795.91
单位 J	5,840,490.85	2.27	5,840.49
合计	142,593,678.85	55.31	628,572.35

3、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	656,546.25	0.33	199,749,861.63	47.22
1至2年	4,701.04	-	2,226,004.69	0.53
2至3年	-	-	19,877.57	-
3年以上	200,007,977.62	99.67	221,058,872.24	52.25
合计	200,669,224.91	100.00	423,054,616.13	100.00

本年年末，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
单位 K	200,000,000.00	子公司预付的股权款以取得被收购方相应的土地使用权，股权转让尚未完成
合计	200,000,000.00	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(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 (%)
单位 K	200,000,000.00	99.67
单位 L	217,992.90	0.11
单位 M	84,168.01	0.04
单位 N	79,528.84	0.04
单位 O	79,432.58	0.04
合计	200,461,122.33	99.90

4、其他应收款

4.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	471,039,085.65	468,022,379.76
合计	471,039,085.65	468,022,379.76

4.2 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	132,677,035.25	105,544,955.43
1 至 2 年	70,855,082.35	50,074,039.58
2 至 3 年	48,016,014.31	61,278,603.03
3 年以上	350,272,931.29	345,347,717.11
合计	601,821,063.20	562,245,315.15

(2) 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
往来款	432,802,196.77	357,679,904.37
押金及保证金	97,107,868.36	100,414,742.93
代垫款项	67,014,576.42	104,135,667.85
其他	4,896,421.65	15,000.00
合计	601,821,063.20	562,245,315.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	129,826,355.91	21.57	129,826,355.91	100.00	-	93,190,202.34	16.57	93,190,202.34	100.00	-
按组合计提坏账准备	471,994,707.29	78.43	955,621.64	0.20	471,039,085.65	469,055,112.81	83.43	1,032,733.05	0.22	468,022,379.76
其中：										
低风险组合	462,948,499.10	76.93	462,948.52	0.10	462,485,550.58	458,489,701.90	81.55	458,489.72	0.10	458,031,212.18
正常风险组合	9,046,208.19	1.50	492,673.12	5.45	8,553,535.07	10,565,410.91	1.88	574,243.33	5.44	9,991,167.58
合计	601,821,063.20	100.00	130,781,977.55		471,039,085.65	562,245,315.15	100.00	94,222,935.39		468,022,379.76

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
单位 P	57,287,208.22	57,287,208.22	100.00	逾期超过 3 年、债务人出现重大财务困难
单位 Q	19,830,000.00	19,830,000.00	100.00	债务人出现重大财务困难
单位 R	13,760,000.00	13,760,000.00	100.00	债务人出现重大财务困难
单位 S	9,005,138.89	9,005,138.89	100.00	逾期超过 5 年
单位 T	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	逾期超过 5 年
其他(注)	21,379,815.12	21,379,815.12	100.00	债务人出现重大财务困难
合计	129,826,355.91	129,826,355.91		

注：其他主要包括代垫款项、经营性往来款、备用金、押金等类别的款项，此类型款项因债务人出现重大财务困难等原因预期无法收回，故全额计提坏账准备。

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务债务人的信用风险进行分类，并确定各类其他应收款的预计损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的坏账准备。低风险组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项，此类型款项发生坏账损失的可能性极小。正常风险组合为除低风险组合及单项计提坏账准备之外的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	462,948,499.10	462,948.52	0.10
正常风险组合	9,046,208.19	492,673.12	5.45
合计	471,994,707.29	955,621.64	

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
本年初余额	458,489.72	574,243.33	93,190,202.34	94,222,935.39
本年初其他应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	(16,678.85)	(13,378.26)	30,057.11	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	560,865.07	(560,865.07)	-	-
本年计提	131,098.43	-	36,739,758.52	36,870,856.95
本年转回	(165,715.88)	-	(13,569.78)	(179,285.66)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
合并范围变更影响	(12,436.85)	-	(120,092.28)	(132,529.13)
本年年末余额	955,621.64	-	129,826,355.91	130,781,977.55

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度及2024年度，本集团的评估方式及重大假设未发生变化。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动					本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他(注)	
按单项计提	93,190,202.34	36,739,758.52	(13,569.78)	-	(120,092.28)	30,057.11	129,826,355.91
低风险组合	458,489.72	105,263.35	(82,257.05)	-	(1,864.65)	(16,682.85)	462,948.52
正常风险组合	574,243.33	25,835.08	(83,458.83)	-	(10,572.20)	(13,374.26)	492,673.12
合计	94,222,935.39	36,870,856.95	(179,285.66)	-	(132,529.13)	-	130,781,977.55

注：系其他应收款余额在三个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

(6) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(7) 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	其他应收款 本年年末余额	占其他应收款本 年年末余额合计 数的比例(%)	账龄	坏账准备 本年年末余额
惠州市华昕经营管理有限公司	往来款	175,903,950.22	29.23	1年以内、2至3年、3年以上	175,903.95
韶关市世纪锋元投资发展有限公司	往来款、保证金	57,287,208.22	9.52	2至3年、3年以上	57,287,208.22
东莞市岭发建设投资有限公司	往来款	50,000,000.00	8.31	1至2年	50,000.00
四川三岔湖建设开发有限公司	往来款、保证金	42,521,606.05	7.07	1至2年、2至3年、3年以上	42,521.61
成都市新都区人民政府	往来款	40,000,000.00	6.65	1年以内	40,000.00
合计		365,712,764.49	60.78		57,595,633.78

5、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	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	20,231,641,708.37	4,192,326,836.86	16,039,314,871.51	17,901,457,860.42	3,528,403,816.58	14,373,054,043.84
房地产开发产品	3,209,714,739.68	1,080,998,053.51	2,128,716,686.17	4,927,232,446.48	963,322,909.43	3,963,909,537.05
材料、商品、低值易耗品	49,169,950.95	-	49,169,950.95	53,929,767.72	-	53,929,767.72
合计	23,490,526,399.00	5,273,324,890.37	18,217,201,508.63	22,882,620,074.62	4,491,726,726.01	18,390,893,348.61

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

本年度本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 33,483,511.71 元(2024 年度：人民币 91,555,654.35 元)。

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.80%至 9.50%(2024 年度：4.15%至 9.50%)。

(2) 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	预计下批竣工时间	预计总投资额	本年年末余额	上年年末余额
深圳宝安 26 区项目	不确定	不确定	11,059,877,103.73	4,568,508,620.19	4,565,055,712.58
中洲迎玺	2022.09	2026.06	7,285,920,554.09	3,983,988,557.50	1,737,852,690.39
中洲坊创意中心	2014.11	2026.06	5,336,230,039.49	3,445,132,871.86	3,412,498,495.57
惠州河谷花园	2020.01	不确定	3,905,787,600.41	1,877,726,293.37	1,877,525,580.19
惠州半岛城邦	2019.11	2026.01	4,067,954,526.50	1,384,800,809.78	1,322,915,006.73
惠州南麓院	2018.04	2027.04	2,637,983,140.43	1,290,583,603.13	1,395,529,058.21
广州南沙灵山岛	2021.01	不确定	3,328,869,741.04	1,180,518,750.88	1,171,063,790.92
东莞大岭山帝京项目	不确定	不确定	2,397,405,293.00	974,456,810.63	973,840,064.63
惠州中央公园	不确定	不确定	2,316,535,201.87	409,246,031.49	408,510,995.64
成都三岔湖	不确定	不确定	不确定	404,707,011.68	403,356,143.34
惠州仲恺科研楼	不确定	不确定	1,162,543,853.39	295,289,717.10	293,604,994.54
惠州圣廷峰汇	2018.05	不确定	969,738,738.22	235,746,350.04	235,746,350.04
上海珑湾	2025.05	2026.12	439,523,200.00	147,150,266.58	87,856,782.67
成都中央公园	2014.07	不确定	122,573,685.11	33,786,014.14	16,102,194.97
合计			45,030,942,677.28	20,231,641,708.37	17,901,457,860.42

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
中洲坊创意中心	1,469,745,631.95	7,634,886.03	928,841,611.28	548,538,906.70
成都锦城湖岸	626,962,872.90	-	254,164,963.54	372,797,909.36
惠州半岛城邦	465,701,041.33	12,337,758.70	122,026,681.50	356,012,118.53
惠州河谷花园	352,512,308.87	13,474,268.90	37,911,046.87	328,075,530.90
重庆半岛城邦	310,838,049.39	9,585,312.83	8,388,363.84	312,034,998.38
成都中央公园	401,612,174.23	51,722,535.69	174,518,179.25	278,816,530.67
惠州中央公园	197,185,412.64	550,232.20	23,865,833.83	173,869,811.01
惠州中洲天御	141,072,340.83	-	10,322,787.44	130,749,553.39
惠州南麓院	256,725,778.11	199,516,598.71	340,876,877.53	115,365,499.29
佛山璞悦花园	124,916,206.01	-	18,508,230.99	106,407,975.02
成都中央城邦	127,976,005.04	-	33,195,305.26	94,780,699.78
成都中洲里程	81,167,220.68	-	5,405,517.98	75,761,702.70
惠州云悦府	98,797,876.35	3,812,512.26	26,932,743.68	75,677,644.93
成都天府珑悦	76,524,444.06	91,607.52	5,619,159.17	70,996,892.41
上海珑湾	52,153,322.94	-	23,076,058.05	29,077,264.89
惠州中洲同创公寓	33,114,841.35	-	758,422.63	32,356,418.72
惠州中洲御郡华府	30,859,763.70	-	1,430,079.36	29,429,684.34
惠州华昕家园	30,072,278.01	-	1,951,393.94	28,120,884.07
惠州云睿府	24,634,292.72	4,716,366.48	4,295,559.52	25,055,099.68
其他楼盘	24,660,585.37	1,277,437.62	148,408.08	25,789,614.91
合计	4,927,232,446.48	304,719,516.94	2,022,237,223.74	3,209,714,739.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(4) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目名称	本年年初余额	本年增加数	本年减少数				本年年末余额
		计提	本年转回数	本年转销数	合并范围变更减少	其他减少(注)	
惠州河谷花园	1,181,762,279.89	5,568,819.04	1,811,923.36	10,413,268.33	-	-	1,175,105,907.24
惠州半岛城邦	840,757,259.39	148,726,654.30	-	22,638,364.18	-	-	966,845,549.51
惠州南麓院	797,553,697.42	3,013,822.11	-	88,540,571.62	-	-	712,026,947.91
广州南沙灵山岛	468,462,240.24	237,331,108.91	-	-	-	-	705,793,349.15
东莞大岭山帝京项目	206,343,388.94	338,773,548.18	-	-	-	-	545,116,937.12
惠州圣廷峰汇	235,746,350.04	-	-	-	-	-	235,746,350.04
重庆半岛城邦	175,315,047.77	17,283,026.13	-	587,763.55	-	-	192,010,310.35
惠州仲恺科研楼	79,517,294.49	56,756,166.98	-	-	-	-	136,273,461.47
中洲坊创意中心	121,850,419.92	-	9,904,898.54	4,758,209.05	-	-	107,187,312.33
佛山璞悦花园	86,998,695.62	-	157,220.05	5,674,064.02	-	-	81,167,411.55
惠州中央公园	52,060,916.52	27,789,992.75	-	12,036,152.52	-	-	67,814,756.75
惠州中洲天御	27,756,347.04	34,757,832.66	-	2,331,851.24	-	-	60,182,328.46
成都中央公园	39,389,281.15	34,006,404.70	10,280.95	3,017,843.05	-	-	70,367,561.85
成都天府珑悦	45,970,192.98	2,288,301.59	-	648,469.78	-	1,367,180.08	46,242,844.71
成都中央城邦	52,794,058.63	676,043.64	-	12,011,416.06	-	-	41,458,686.21
成都中洲里程	25,728,675.36	8,773,419.47	-	1,173,614.37	-	-	33,328,480.46
成都锦城湖岸	23,872,597.43	18,679,716.34	-	1,551,818.03	-	10,244,414.90	30,756,080.84
惠州华听家园	5,505,125.13	13,172,933.09	-	-	-	-	18,678,058.22
惠州云悦府	3,527,581.52	13,182,091.63	-	728,803.78	-	-	15,980,869.37
惠州中洲御郡华府	8,050,606.38	8,124,560.46	-	409,185.00	-	-	15,765,981.84
惠州中洲同创公寓	10,071,549.70	-	-	-	-	-	10,071,549.70
惠州云睿府	2,693,120.45	2,720,257.90	-	9,223.06	-	-	5,404,155.29
合计	4,491,726,726.01	971,624,699.88	11,884,322.90	166,530,617.64	-	11,611,594.98	5,273,324,890.37

注：上述项目本年减少系存货转入投资性房地产及固定资产。

(5) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)48。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、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
关联方借款(注 1)	451,345,893.07	469,771,827.75
三岔湖仁寿景区代建项目(注 2)	341,705,233.07	341,705,233.07
预交税费	1,008,253,558.98	378,379,252.42
包销合作款	215,305,163.98	216,155,163.98
成都中洲中央公园项目土地整理款(注 3)	-	87,078,871.00
待获取土地成本(注 2)	150,000,000.00	150,000,000.00
待抵扣增值税进项税	240,102,168.26	124,357,651.31
合同取得成本(注 4)	558,464,016.19	375,813,879.19
其他	392,888.39	426,176.81
小计	2,965,568,921.94	2,143,688,055.53
减：其他流动资产减值准备(注 5)	240,140,198.25	123,076,872.98
合计	2,725,428,723.69	2,020,611,182.55

注 1： 详见附注(十)5(4)。

注 2： 系根据本集团与仁寿县政府签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议而代建三岔湖项目安置房、三岔湖环湖路二期工程以及承担的待获取土地的成本。

注 3： 根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币 597,500,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日止，在抵扣土地出让金、税费等及收回部分款项计人民币 583,163,609.39 元后，上述土地整理款余额计人民币 14,336,390.61 元。根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期项目土地整理投资结算协议》，上述土地整理款根据项目开发进度进行支付，转入其他应收款核算。

注 4： 本集团的合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产销售收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

注 5： 其他流动资产减值准备包括本集团对本集团之合营企业嘉兴洲桂房地产开发有限公司及联营企业东莞市中洲置业有限公司的资金拆出款计提的坏账准备人民币 214,902,021.94 元，根据合同取得成本的账面价值超出因转让与合同取得成本相关的商品预期能够取得的剩余对价及为转让该相关商品估计将要发生的成本之和的部分计提减值准备人民币 15,813,918.11 元，以及本集团之子公司惠州中洲置业有限公司对包销合作款计提减值准备人民币 9,424,258.20 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
股权转让款	16,726,923.42	16,726.92	16,710,196.50	-	-	-

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,726,923.42	100	16,726.92	0.10	16,710,196.50	-	-	-	-	-
其中：										
低风险组合	16,726,923.42	100	16,726.92	0.10	16,710,196.50	-	-	-	-	-
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16,726,923.42	100	16,726.92		16,710,196.50	-	-	-		-

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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	-	-	-	-
本年年初长期应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	16,726.92	-	-	16,726.92
本年转回	-	-	-	-
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
本年年末余额	16,726.92	-	-	16,726.92

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的长期应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的长期应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上无法收回的长期应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	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	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
惠州山顶会议旅游度假区有限公司	53,039,061.45	-	-	-	-	-	-	-	-	53,039,061.45	-
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	53,039,061.45	-	-	-	-	-	-	-	-	53,039,061.45	-
二、联营企业											
长城物业集团股份有限公司	153,039,387.22	-	-	26,706,623.85	-	-	(14,582,528.81)	-	-	165,163,482.26	-
惠州市骏洋投资开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,376,839.35
深圳市嘉业投资控股有限公司(注)	20,141,123.48	-	(13,326,000.00)	79,058.85	-	-	-	-	-	6,894,182.33	-
东莞市中洲置业有限公司	2,715,215.90	-	-	(2,715,215.90)	-	-	-	-	-	-	-
东莞市中洲洲创房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	175,895,726.60	-	(13,326,000.00)	24,070,466.80	-	-	(14,582,528.81)	-	-	172,057,664.59	178,376,839.35
合计	228,934,788.05	-	(13,326,000.00)	24,070,466.80	-	-	(14,582,528.81)	-	-	225,096,726.04	178,376,839.35

注：本年度该联营企业共减资人民币 60,000,000.00 元，各股东按持股比例减资。

(2) 本年年末，本集团因担保、质押而受限长期股权投资的情况详见附注(五)48。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	上年年末余额
深圳市长城工程项目管理有限公司	933,500.00	933,500.00

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	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	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市长城工程项目管理有限公司	-	-	-	持有意图并非近期出售或短期获利	不适用

(五) 合并财务报表项目注释 - 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	房屋及建筑物、 土地使用权
一、账面原值	
1、本年年初余额	3,882,439,323.45
2、本年增加金额	891,224,225.56
1)购买	825,688.07
2)存货转入	709,914,610.34
3)固定资产转入	165,265,937.74
4)企业合并增加	-
5)结算调整	15,217,989.41
3、本年减少金额	34,359,663.29
1)处置	34,152,850.61
2)合并范围变更	-
3)结算调整	206,812.68
4、本年年末余额	4,739,303,885.72
二、累计折旧和累计摊销	
1、本年年初余额	1,071,090,990.74
2、本年增加金额	305,997,844.16
1)计提或摊销	165,721,992.26
2)固定资产转入	140,275,851.90
3、本年减少金额	4,312,410.69
1)处置	4,312,410.69
2)转入固定资产	-
3)合并范围变更	-
4、本年年末余额	1,372,776,424.21
三、减值准备	
1、本年年初余额	-
2、本年增加金额	13,340,000.00
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	13,340,000.00
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	3,353,187,461.51
2、本年年初账面价值	2,811,348,332.71

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产 - 续

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

单位：人民币元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
韶关世纪新城车位及商铺	19,579,287.20	6,239,287.20	13,340,000.00	市场法	预计售价	参考同行业类似资产的最近交易价格

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

本年年末，本集团账面价值计人民币 76,016,645.35 元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(4) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)48。

11、固定资产

11.1 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	785,029,166.29	862,481,352.54
固定资产清理	-	-
合计	785,029,166.29	862,481,352.54

(五) 合并财务报表项目注释 - 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	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、本年年初余额	1,295,122,682.58	88,019,425.63	31,772,687.49	132,685,167.31	572,023,358.59	2,119,623,321.60
2、本年增加金额	4,280,238.39	195,809.11	1,071,168.20	1,911,048.15	3,980,700.00	11,438,963.85
1)购置	-	195,809.11	1,071,168.20	1,911,048.15	3,980,700.00	7,158,725.46
2)开发产品转入	4,280,238.39	-	-	-	-	4,280,238.39
3、本年减少金额	165,770,206.04	44,209,015.30	8,181,323.39	49,133,288.24	328,091,474.52	595,385,307.49
1)处置或报废	481,461.15	44,209,015.30	7,881,249.30	47,872,823.60	328,091,474.52	428,536,023.87
2)转入投资性房地产	165,265,937.74	-	-	-	-	165,265,937.74
3)结算调整	22,807.15	-	-	-	-	22,807.15
4)合并范围变更	-	-	300,074.09	1,260,464.64	-	1,560,538.73
4、本年年末余额	1,133,632,714.93	44,006,219.44	24,662,532.30	85,462,927.22	247,912,584.07	1,535,676,977.96
二、累计折旧						
1、本年年初余额	491,620,927.73	84,581,213.11	28,792,072.06	123,890,522.03	528,257,234.13	1,257,141,969.06
2、本年增加金额	41,737,788.24	431,905.83	735,287.82	2,998,673.61	1,922,194.41	47,825,849.91
1)计提	41,737,788.24	431,905.83	735,287.82	2,998,673.61	1,922,194.41	47,825,849.91
3、本年减少金额	140,725,875.05	43,566,136.43	7,996,681.09	46,605,734.30	315,425,580.43	554,320,007.30
1)处置或报废	450,023.15	43,566,136.43	7,720,724.88	45,479,794.44	315,425,580.43	412,642,259.33
2)转入投资性房地产	140,275,851.90	-	-	-	-	140,275,851.90
3)合并范围变更	-	-	275,956.21	1,125,939.86	-	1,401,896.07
4、本年年末余额	392,632,840.92	41,446,982.51	21,530,678.79	80,283,461.34	214,753,848.11	750,647,811.67
三、减值准备						
1、本年年初余额	-	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-
4、本年年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、本年年末账面价值	740,999,874.01	2,559,236.93	3,131,853.51	5,179,465.88	33,158,735.96	785,029,166.29
2、本年年初账面价值	803,501,754.85	3,438,212.52	2,980,615.43	8,794,645.28	43,766,124.46	862,481,352.54

(2) 本年年末，本集团账面价值计人民币 20,172,182.51 元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限固定资产的情况详见附注(五)48。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、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	39,028,643.35
2、本年增加金额	22,230,123.69
3、本年减少金额	29,406,889.25
4、本年年末余额	31,851,877.79
二、累计折旧	
1、本年年初余额	23,973,168.92
2、本年增加金额	14,002,617.91
3、本年减少金额	23,940,275.10
4、本年年末余额	14,035,511.73
三、减值准备	
1、本年年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	-
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	17,816,366.06
2、本年年初账面价值	15,055,474.43

13、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、本年年初余额	6,997,400.00	22,997,210.79	29,994,610.79
2、本年增加金额	-	239,302.89	239,302.89
3、本年减少金额	-	777,802.65	777,802.65
4、本年年末余额	6,997,400.00	22,458,711.03	29,456,111.03
二、累计摊销			
1、本年年初余额	1,551,090.25	22,163,797.50	23,714,887.75
2、本年增加金额	-	430,466.03	430,466.03
3、本年减少金额	-	777,802.65	777,802.65
4、本年年末余额	1,551,090.25	21,816,460.88	23,367,551.13
三、减值准备			
1、本年年初余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
2、本年增加金额	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
四、账面价值			
1、本年年末账面价值	-	642,250.15	642,250.15
2、本年年初账面价值	-	833,413.29	833,413.29

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
惠州市银泰达实业有限公司地产业务资产组(以下简称“银泰达资产组”)	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
银泰达资产组	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

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	其他减少金额	本年年末余额
装修费	17,157,882.05	5,195,400.63	6,219,366.38	14,223.66	16,119,692.64
其他	101,829.89	-	98,429.67	-	3,400.22
合计	17,259,711.94	5,195,400.63	6,317,796.05	14,223.66	16,123,092.86

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
预计土地增值税	2,990,931,530.37	592,005,702.94	2,586,283,211.40	646,570,802.85
可弥补亏损	2,054,484,990.31	509,275,089.55	1,991,451,862.36	497,862,965.59
房地产开发成本	779,243,223.12	186,815,345.72	880,647,033.68	220,161,758.42
信用减值准备与资产减值准备	343,268,952.73	84,703,091.33	351,961,102.20	87,990,275.55
内部交易产生的投资性房地产	71,545,907.04	17,886,476.76	90,468,860.28	22,617,215.07
股权转让收益	5,137,494.96	1,284,373.74	5,137,494.96	1,284,373.74
租赁负债	18,824,409.04	4,706,102.26	16,318,426.03	4,079,606.51
其他	38,177,311.59	7,758,804.41	93,281,449.37	23,320,362.34
合计	6,301,613,819.16	1,404,434,986.71	6,015,549,440.28	1,503,887,360.07

根据本集团的测算结果，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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(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
应收利息	2,091,348,046.44	522,837,011.61	2,103,196,485.72	525,799,121.43
合同取得成本	13,917,919.39	3,455,655.24	14,538,308.16	3,634,577.04
人防车位	38,169,385.88	9,542,346.47	41,571,926.36	10,392,981.59
免租期租金	46,532,654.65	10,737,751.65	37,286,256.76	9,321,564.19
内部股权转让损失	672,825,490.92	168,206,372.73	84,226,213.08	21,056,553.27
使用权资产	17,816,366.06	4,454,091.52	15,055,474.43	3,763,868.61
其他	97,108,302.82	24,277,075.70	81,921,622.13	20,480,405.53
合计	2,977,718,166.16	743,510,304.92	2,377,796,286.64	594,449,071.66

(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	93,639,933.46	1,310,795,053.25	99,535,145.47	1,404,352,214.60
递延所得税负债	93,639,933.46	649,870,371.46	99,535,145.47	494,913,926.19

(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
可抵扣暂时性差异	6,566,737,471.48	5,670,236,099.97
可抵扣亏损	1,409,715,233.98	1,223,538,139.29
合计	7,976,452,705.46	6,893,774,239.26

(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	备注
2025年	-	175,561,383.22	
2026年	427,228,386.32	416,664,090.89	
2027年	272,958,050.22	185,036,015.70	
2028年	146,977,108.86	181,908,609.79	
2029年	239,225,145.65	264,368,039.69	
2030年	323,326,542.93	-	
合计	1,409,715,233.98	1,223,538,139.29	

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、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	-	1,200,000.00

2025年12月31日，本集团已到期未支付的应付票据总额为人民币16,656,695.05元，已转入应付账款项目列报。

18、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
账龄在1年以内的应付账款(注)	1,982,487,738.32	1,519,518,229.66
账龄在1年以上的应付账款	698,725,334.58	1,131,587,881.64
合计	2,681,213,072.90	2,651,106,111.30

注：于2025年12月31日，共计人民币16,656,695.05元到期应付票据逾期后转入应付账款。

(2) 账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。本集团无账龄超过1年的重要应付账款。

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	13,742,206.19	8,960,771.17
其他	11,605,951.56	12,656,762.79
合计	25,348,157.75	21,617,533.96

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	22,378,432.23	88.28	19,726,861.68	91.25
1至2年	1,685,264.69	6.66	505,110.65	2.34
2至3年	446,772.65	1.76	128,430.94	0.59
3年以上	837,688.18	3.30	1,257,130.69	5.82
合计	25,348,157.75	100.00	21,617,533.96	100.00

本年年末，本集团无账龄超过1年的重要预收款项。

本年度，本集团无账面价值发生重大变动的预收款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、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	13,987,151,099.63	7,194,015,114.93
物业管理费	3,707,711.93	31,625,645.10
其他	4,778,761.06	5,864,227.86
合计	13,995,637,572.62	7,231,504,987.89

(2) 本年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
中洲迎玺	7,224,584,531.85	预售
成都锦城湖岸	480,635,065.32	预售
中洲坊创意中心	270,986,211.02	预售
惠州南麓院	139,602,142.15	预售
成都中央公园	136,459,724.99	预售
惠州半岛城邦	100,690,661.80	预售
成都中洲里程	29,974,157.83	预售
成都深长城	18,855,501.91	预售
成都锦城湖岸	(700,404,581.69)	结转收入
中洲坊创意中心	(323,150,033.03)	结转收入
惠州南麓院	(249,189,660.54)	结转收入
成都中央公园	(136,433,883.09)	结转收入
惠州半岛城邦	(95,144,842.06)	结转收入
成都中洲里程	(29,907,589.94)	结转收入
惠州云悦府	(29,291,667.33)	结转收入
惠州河谷花园	(23,070,631.10)	结转收入
成都深长城	(18,855,501.91)	结转收入
合计	6,796,339,606.18	

(3) 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	未偿还或结转的原因
中洲迎玺	6,573,340,644.97	未达入伙条件
合计	6,573,340,644.97	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、合同负债 - 续

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额	预售比例(%)	预计下批竣工时间
中洲迎玺	13,797,925,176.82	6,573,340,644.97	55.32	2026.06
成都锦城湖岸	3,962,590.97	223,732,107.34	85.41	已竣工
惠州南麓院	23,412,092.62	132,999,611.01	33.08	2027.04
惠州半岛城邦	106,920,541.42	101,374,721.68	58.00	2026.01
中洲坊创意中心	29,943,500.83	82,107,322.84	41.69	2026.06
惠州云悦府	4,092,191.25	28,154,106.32	93.79	已竣工
成都中央城邦	1,245,873.33	27,665,917.14	95.23	已竣工
合计	13,967,501,967.24	7,169,374,431.30		

(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15%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

2025年度本集团确认的包括在本年年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币582,855,721.89元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币565,576,107.39元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币17,279,614.50元。

21、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	74,882,670.65	347,015,632.01	360,973,416.65	60,924,886.01
二、离职后福利 -设定提存计划	138,075.37	32,405,575.65	32,484,616.42	59,034.60
三、辞退福利	138,765.00	12,471,217.96	11,724,014.96	885,968.00
合计	75,159,511.02	391,892,425.62	405,182,048.03	61,869,888.61

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、应付职工薪酬 - 续

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	73,449,884.79	303,908,511.19	318,168,332.14	59,190,063.84
2、职工福利费	278,567.43	14,994,363.45	14,889,074.26	383,856.62
3、社会保险费	45,980.64	10,710,180.87	10,715,776.44	40,385.07
其中：医疗保险费	39,209.83	9,085,939.63	9,090,405.25	34,744.21
工伤保险费	1,658.27	726,852.21	727,642.63	867.85
生育保险费	5,112.54	892,923.23	893,262.76	4,773.01
其他	-	4,465.80	4,465.80	-
4、住房公积金	24,660.04	11,724,743.49	11,726,411.49	22,992.04
5、工会经费和职工教育经费	908,648.50	4,034,006.67	3,665,528.91	1,277,126.26
6、短期带薪缺勤	-	483,514.00	483,514.00	-
7、其他短期薪酬	174,929.25	1,160,312.34	1,324,779.41	10,462.18
合计	74,882,670.65	347,015,632.01	360,973,416.65	60,924,886.01

(3) 设定提存计划

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
1、基本养老保险	134,922.18	31,076,695.99	31,154,604.76	57,013.41
2、失业保险费	3,153.19	1,328,879.66	1,330,011.66	2,021.19
合计	138,075.37	32,405,575.65	32,484,616.42	59,034.60

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准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。

本集团本年度应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 31,076,695.99 元、人民币 1,328,879.66 元(2024 年度：人民币 34,586,955.96 元、人民币 1,619,693.12 元)。于 2025 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 59,034.60 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 138,075.37 元)的应缴存费用是于本年到期而未支付给养老保险、失业保险计划的。有关应缴存费用已于年后支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、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	438,826,719.19	499,537,485.41
增值税	279,646,036.67	442,506,533.20
土地使用税	21,052,036.77	19,709,221.93
土地增值税	614,388,629.81	307,829,343.80
城市维护建设税	18,314,499.51	22,887,538.52
房产税	2,080,003.31	3,546,225.38
教育费附加	13,332,092.04	16,979,155.82
个人所得税	832,787.37	1,148,213.87
印花税	617,810.98	1,279,054.99
其他税费	3,510,998.68	9,544,947.05
合计	1,392,601,614.33	1,324,967,719.97

23、其他应付款

23.1 分类列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,393,948,006.50	3,941,600,891.88
合计	3,393,948,006.50	3,941,600,891.88

23.2 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
土地增值税准备金(注)	2,481,112,132.61	3,038,981,959.13
应付股权购买款	202,211,051.39	202,211,051.39
押金保证金等	105,714,423.44	120,224,403.16
关联方往来款	110,837,716.42	216,624,427.78
其他往来款项	85,084,139.35	127,092,697.58
其他	408,988,543.29	236,466,352.84
合计	3,393,948,006.50	3,941,600,891.88

注：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》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款主要为尚未达到清算条件的土地增值税准备金及应付股权购买款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、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	2,214,494,916.26	2,129,013,427.85
一年内到期的租赁负债	6,837,796.57	8,466,445.34
一年内到期的其他非流动负债	-	5,573,333.29
合计	2,221,332,712.83	2,143,053,206.48

(1) 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、质押并保证借款	1,610,092,896.26	1,687,753,909.54
抵押借款	604,402,020.00	441,259,518.31
合计	2,214,494,916.26	2,129,013,427.85

25、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
待转销项税	1,375,019,230.33	777,574,397.39
项目融资款	-	200,066,666.67
合计	1,375,019,230.33	977,641,064.06

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款(注)	7,266,519,152.98	7,790,331,963.24
抵押借款(注)	604,402,020.00	618,460,000.00
合计	7,870,921,172.98	8,408,791,963.24
减：一年内到期的长期借款	2,214,494,916.26	2,129,013,427.85
一年后到期的长期借款	5,656,426,256.72	6,279,778,535.39

上述借款年利率为从 3.80%至 7.60%。

注： 上述借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)48。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、租赁负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁付款额	20,880,858.10	17,878,201.94
未确认融资费用	(2,056,449.06)	(1,559,775.91)
合计	18,824,409.04	16,318,426.03
减：一年内到期的租赁负债	6,837,796.57	8,466,445.34
一年后到期的租赁负债	11,986,612.47	7,851,980.69

28、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
合伙企业借款(注 1)	-	1,765,573,333.29
关联方借款(注 2)	576,910,807.79	581,726,363.35
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
合计	644,937,207.79	2,415,326,096.64
减：一年内到期的其他非流动负债	-	5,573,333.29
一年后到期的其他非流动负债	644,937,207.79	2,409,752,763.35

注 1： 详见附注(七)1。

注 2： 详见附注(十)5(4)。

29、股本

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
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	699,937.00	-	-	-	39,763.00	39,763.00	739,700.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	699,937.00	-	-	-	39,763.00	39,763.00	739,700.00
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	699,937.00	-	-	-	39,763.00	39,763.00	739,700.00
<b>二、无限售条件股份</b>							
1.人民币普通股	664,131,202.00	-	-	-	(39,763.00)	(39,763.00)	664,091,439.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	664,131,202.00	-	-	-	(39,763.00)	(39,763.00)	664,091,439.00
<b>三、股份总数</b>	664,831,139.00	-	-	-	-	-	664,831,139.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、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(注)	本年年末余额
股本溢价	1,514,112,903.63	-	42,040,558.34	1,472,072,345.29
其他资本公积	(16,203,760.06)	-	-	(16,203,760.06)
合计	1,497,909,143.57	-	42,040,558.34	1,455,868,585.23

注：本年度减少主要系本集团之子公司四川中洲三岔湖投资有限公司收购本集团持有60%股权的子公司成都文旅熊猫小镇投资有限公司少数股权，相应调整少数股东权益所致，具体参见附注(七)2。

31、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	355,480,226.77	-	-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50	-	-	555,239,764.50

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本公司法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

32、未分配利润(累计亏损)

单位：人民币元

项目	本年	上年
年初未分配利润	559,043,249.81	2,583,747,024.20
加：本年归属于母公司股东的净利润(净亏损)	(902,407,022.03)	(2,024,703,774.39)
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
年末未分配利润(累计亏损)	(343,363,772.22)	559,043,249.81

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、未分配利润 - 续

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2025年5月16日，经本公司2024年度股东大会决议批准，2024年度不派发现金红利，不送红股，也不以公积金转增股本。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的议案，2025年度不派发现金红利，不送红股，也不以公积金转增股本。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

33、营业收入和营业成本

(1) 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
主营业务	2,594,482,776.47	1,630,808,098.76	4,323,648,747.25	2,775,263,264.13

(2) 主营业务分行业情况

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
房地产收入	2,163,294,256.79	1,314,070,741.83	3,711,714,519.96	2,309,272,583.24
其中：房地产销售收入	1,691,173,309.38	1,113,200,495.01	3,270,859,275.39	2,158,980,635.07
物业服务收入	219,732,936.94	151,980,099.09	317,099,165.24	242,433,081.48
酒店餐饮收入	200,248,725.14	159,879,567.24	280,920,210.83	210,492,919.16
建筑施工收入	11,206,857.60	4,877,690.60	13,914,851.22	13,064,680.25
合计	2,594,482,776.47	1,630,808,098.76	4,323,648,747.25	2,775,263,264.13

(3) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，合同在房地产预售时订立，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

本年年末，本集团分摊至尚未履行或部分未履行履约义务的交易价格为人民币13,995,637,572.62元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至2年内，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、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	51,348,605.94	439,869,156.50
房产税	34,217,862.75	36,641,359.88
城市维护建设税	6,664,394.91	10,664,484.32
教育费附加	4,613,447.41	8,085,449.43
印花税	5,441,670.37	5,244,833.46
其他税费	1,098,018.92	2,651,134.07
合计	103,384,000.30	503,156,417.66

35、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	102,753,158.29	216,066,314.84
广告宣传推广费	56,206,659.44	36,090,039.12
职工薪酬	27,565,747.08	21,341,383.73
行政办公费	12,739,793.03	19,243,020.91
营销装饰费	4,161,112.72	7,273,589.82
折旧摊销	1,075,715.64	1,163,704.40
其他销售费用	11,129,401.55	11,937,789.66
合计	215,631,587.75	313,115,842.48

36、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	120,794,554.43	136,400,144.86
物业租赁、管理费	17,054,812.38	29,885,228.81
中介机构费用	15,603,087.65	20,199,170.26
行政办公费	2,270,508.28	8,468,243.34
业务招待、企业文化费	10,314,152.05	7,342,341.40
折旧及摊销	7,439,195.95	6,969,515.45
财产保险	634,866.12	2,385,460.28
会议费	37,868.90	568,841.25
其他管理费用	19,478,171.47	21,203,057.64
合计	193,627,217.23	233,422,003.29

37、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	4,340,495.17	6,492,445.71
材料费用	109,820.26	634,311.78
折旧费	-	1,025.61
合计	4,450,315.43	7,127,783.10

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、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	429,282,059.75	791,094,565.76
减：已资本化的利息费用(注)	33,483,511.71	91,555,654.35
减：利息收入	24,304,905.93	20,257,924.17
汇兑损益	117,891.44	46,056.99
其他	2,184,899.01	3,030,289.73
合计	373,796,432.56	682,357,333.96

注： 详见附注(五)5(1)。

39、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
节能补贴	-	960,000.00
深圳市福田区企业服务中心贷款贴息	-	500,000.00
福田区投资推广费	-	377,000.00
代扣代缴手续费返还	335,514.52	386,322.48
税额减免	170,006.88	264,972.83
稳岗补贴	118,239.59	156,122.50
现代服务业支持资金	-	103,000.00
其他	10,631.95	213,076.17
合计	634,392.94	2,960,493.98

40、投资收益(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)(注)	246,509,521.06	(30,496,057.92)
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	24,070,466.80	(12,840,850.03)
理财产品投资收益	6,488,290.71	630,268.20
合计	277,068,278.57	(42,706,639.75)

注： 本年处置长期股权投资产生的投资收益系处置子公司，详见附注(六)4。

41、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
应收账款信用减值利得(损失)	(5,625,882.37)	(947,300.42)
其他应收款信用减值利得(损失)	(36,691,571.29)	270,113.26
长期应收款信用减值利得(损失)	(16,726.92)	-
其他流动资产信用减值利得(损失)	(128,535,520.86)	(86,366,501.08)
合计	(170,869,701.44)	(87,043,688.24)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、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
存货跌价利得(损失)	(959,740,376.98)	(1,533,824,318.60)
合同取得成本减值利得(损失)	(11,083,052.74)	(29,168,695.05)
长期股权投资减值利得(损失)	-	(178,376,839.35)
投资性房地产减值利得(损失)	(13,340,000.00)	(30,241,888.33)
合计	(984,163,429.72)	(1,771,611,741.33)

43、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	54,576.18	20,122.98	54,576.18
其中：固定资产报废利得	54,576.18	20,122.98	54,576.18
违约金、赔偿收入	43,923,026.01	6,788,148.66	43,923,026.01
其他	1,564,957.40	1,663,721.71	1,564,957.40
合计	45,542,559.59	8,471,993.35	45,542,559.59

44、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金支出	198,670,618.56	148,766,179.54	198,670,618.56
对外捐赠	376,688.00	147,400.00	376,688.00
非流动资产报废损失	15,377,381.96	18,424,788.62	15,377,381.96
其他	1,907,692.60	6,837,048.99	1,907,692.60
合计	216,332,381.12	174,175,417.15	216,332,381.12

45、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	(51,300,552.95)	(299,464,786.55)
递延所得税费用	230,583,560.01	550,838,938.82
合计	179,283,007.06	251,374,152.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、所得税费用 - 续

(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	(973,664,570.58)	(2,254,242,548.67)
按 25% 税率计算的所得税费用	(243,416,142.65)	(563,560,637.17)
子公司适用不同税率的影响	(30,233,751.18)	31,623,005.24
非应税收入的影响	(653,537.57)	7,043,440.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,471,344.48	52,177,645.91
使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	(23,217,268.37)	(17,672,972.65)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	378,658,939.56	886,690,273.03
税率变动对当期所得税的影响(注 1)	-	(389,306,506.96)
税率变动对递延所得税的影响(注 2)	-	178,578,837.54
溢价收购资产影响	36,684,763.33	71,447,691.10
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	13,640,859.89	(4,542,188.15)
研发费用加计扣除的影响	(667,547.32)	(1,104,436.24)
其他所得税影响	2,015,346.89	-
所得税费用	179,283,007.06	251,374,152.27

注 1：如附注(四)所述，2024 年 9 月 4 日，本集团之子公司成都市银河湾房地产开发有限公司所建设的中洲锦城湖岸小区被四川省住房和城乡建设厅评审通过列入城镇基础设施-城镇园林绿化及生态小区建设名单，因城镇基础设施-城镇园林绿化及生态小区建设系《西部地区鼓励类产业目录(2020 年本)》中规定的鼓励类产业，成都市银河湾房地产开发有限公司据此可以享受 15% 的所得税优惠税率。

2024 年 11 月 8 日，成都市银河湾房地产开发有限公司依据上述西部大开发企业所得税政策就历史年度按 25% 所得税税率计缴的所得税费用向主管税务机关国家税务总局成都高新技术产业开发区税务局申请退抵税(费)。2024 年 11 月 13 日，国家税务总局成都高新技术产业开发区税务局出具税务事项通知书，批准了成都市银河湾房地产开发有限公司上述退抵税(费)申请。据此，本集团遂将历史年度多计(缴)的企业所得税金额计人民币 389,306,506.96 元冲减了上年度所得税费用。

注 2：系本集团之子公司成都市银河湾房地产开发有限公司所得税税率变动对递延所得税的影响，详见注 1 所述。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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
押金、保证金等企业间往来	55,910,268.31	33,918,812.88
存款利息收入	23,865,352.60	20,123,793.37
政府补助	128,871.54	2,309,198.67
罚款及违约金收入	203,843.80	5,860,525.27
其他营业外收入	544,148.80	1,632,109.64
其他	14,309,021.42	30,964,790.00
合计	94,961,506.47	94,809,229.83

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
费用性支出	530,318,827.05	387,741,458.48
企业间往来	53,074,313.98	96,639,006.04
罚没及违约金支出	1,066,553.86	22,642,994.40
银行手续费支出	768,766.83	1,674,302.21
捐赠支出	376,688.00	147,400.00
其他	27,306,375.49	23,636,103.31
合计	612,911,525.21	532,481,264.44

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的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
赎回银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
处置子公司	209,584,561.51	44,984,371.55
收到分红款	13,882,166.57	29,203,468.51
收回投资收到的现金	13,326,000.00	12,600,000.00
合计	4,837,694,463.78	497,037,840.06

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金 - 续

支付的重要的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
购买银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
合计	4,600,901,735.70	410,250,000.00

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
赎回银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
理财产品投资收益	6,488,290.71	630,268.20
合计	4,607,390,026.41	410,880,268.20

支付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
购买银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
合计	4,600,901,735.70	410,250,000.00

(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
收到保函保证金	1,442.36	3,659,076.66
收到的抵押保证金	4,674,407.66	18,226,619.34
合计	4,675,850.02	21,885,696.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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
偿还租赁负债本金和利息	22,555,153.82	15,733,435.79
支付的融资费用	4,510,000.00	500,000.00
支付的担保费	-	3,787.77
支付的抵押保证金	5,002,797.98	16,618.45
支付的保函保证金	86,744.36	-
偿还合伙企业的借款	1,760,000,000.00	2,000,000,000.00
合计	1,792,154,696.16	2,016,253,842.01

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	
长期借款(包括一年内到期部分)	8,408,791,963.24	16,200,000.00	404,212,913.65	958,283,703.91	-	7,870,921,172.98
其他流动负债	200,066,666.67	-	186,650.00	200,253,316.67	-	-
其他非流动负债(包括一年内到期部分)	2,415,326,096.64	-	17,807,222.27	1,788,196,111.12	-	644,937,207.79
租赁负债(包括一年内到期部分)	16,318,426.03	-	25,061,136.83	22,555,153.82	-	18,824,409.04
合计	11,040,503,152.58	16,200,000.00	447,267,922.75	2,969,288,285.52	-	8,534,682,789.81

(4) 本集团无以净额列报的现金流量。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润(净亏损)	(1,152,947,577.64)	(2,505,616,700.94)
加：资产减值损失	984,163,429.72	1,771,611,741.33
信用减值损失	170,869,701.44	87,043,688.24
固定资产和投资性房地产折旧	213,547,842.17	168,872,091.21
使用权资产折旧	14,002,617.91	27,756,330.30
无形资产摊销	430,466.03	893,111.08
长期待摊费用摊销	6,317,796.05	15,322,170.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(1,670,586.16)	(656,347.84)
固定资产报废损失(收益)	15,322,805.78	18,404,665.64
财务费用	395,916,439.48	699,360,890.69
投资损失(收益)	(277,068,278.57)	42,706,639.75
递延所得税资产减少(增加)	93,557,161.35	563,197,441.68
递延所得税负债增加(减少)	154,956,445.27	(12,358,502.86)
存货的减少(增加)	(1,330,303,533.07)	1,128,972,315.31
经营性应收项目的减少(增加)	(547,849,514.09)	(971,470,922.18)
经营性应付项目的增加(减少)	6,701,039,722.96	4,622,192,640.78
经营活动产生的现金流量净额	5,440,284,938.63	5,656,231,252.75
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
其他	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	6,366,065,475.64	3,643,568,465.77
减：现金的年初余额	3,643,568,465.77	782,358,826.04
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	2,722,497,009.87	2,861,209,639.73

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	227,963,163.65
其中：深圳市中洲物业管理有限公司	152,659,042.71
深圳市盈灿建设有限公司	75,304,120.94
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	27,817,745.45
其中：深圳市中洲物业管理有限公司	27,473,506.11
深圳市盈灿建设有限公司	344,239.34
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	9,439,143.31
处置子公司收到的现金净额	209,584,561.51

(3) 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	6,366,065,475.64	3,643,568,465.77
其中：库存现金	243,645.44	195,524.52
可随时用于支付的银行存款	6,365,821,830.20	3,643,372,941.25
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、现金及现金等价物余额	6,366,065,475.64	3,643,568,465.77

48、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	32,050,223.98	借款保证金、保函保证金及司法冻结资金
存货	2,148,952,003.16	用于借款抵押
投资性房地产	2,514,244,069.08	用于借款抵押
固定资产	707,383,844.79	用于借款抵押
长期股权投资(注)	336,648,324.14	用于借款质押及担保
合计	5,739,278,465.15	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

49、外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	62,201.10	7.0056	435,756.46
港币	143,788.58	0.9032	129,872.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、研发支出

(1) 按研发项目列示

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
排水结构设计及研发	768,322.43	1,249,370.65
屋顶和墙板结构的设计与研发	3,378,546.83	2,787,941.85
景观园林技术设计与研发	303,446.17	3,090,470.6
合计	4,450,315.43	7,127,783.10
其中：费用化研发支出	4,450,315.43	7,127,783.10
资本化研发支出	-	-

本集团本年无重要的外购在研项目。

51、租赁

(1) 作为承租人

在损益中确认的金额

单位：人民币元

项目	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	14,002,617.91
租赁负债的利息费用(注 2)	370,564.71
短期租赁费用	34,512.08
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计算的可变租赁付款额(注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	-

注 1：2025 年度，本集团不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2025 年度，本集团不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2025 年度，本集团不存在未纳入租赁负债计算的可变租赁付款额。

本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 22,589,665.90 元，其中短期租赁现金流出为人民币 34,512.08 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、租赁 - 续

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

单位：人民币元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	325,811,084.82	-

未折现租赁收款额

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
资产负债表日后第1年	294,397,324.26	318,918,224.40
资产负债表日后第2年	238,673,834.21	249,701,296.12
资产负债表日后第3年	199,654,660.90	199,919,529.48
资产负债表日后第4年	156,287,118.35	133,192,510.58
资产负债表日后第5年	112,041,269.39	96,439,325.47
以后年度	492,599,343.20	310,547,484.76
未折现租赁收款额合计	1,493,653,550.31	1,308,718,370.81

52、政府补助

(1) 本年年末，本集团无按应收金额确认的政府补助。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
节能补贴	-	960,000.00
深圳市福田区企业服务中心贷款贴息	-	500,000.00
福田区投资推广费	-	377,000.00
稳岗补贴	118,239.59	156,122.50
现代服务业支持资金	-	103,000.00
其他	10,631.95	213,076.17
合计	128,871.54	2,309,198.67

**(六) 合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

**2、同一控制下企业合并**

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

**3、反向购买**

本集团本年未发生反向购买的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、处置子公司

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的股权处置比例(%)	丧失控制权时点的股权处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并报表剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳市中洲物业管理有限公司	2025-05-31	206,487,231.28	100.00	转让股权	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	207,683,176.41	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
深圳市盈灿建设有限公司	2025-10-31	87,218,977.71	100.00	转让股权	工商变更登记日且完成股权转让必要手续	38,836,344.65	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
合计		293,706,208.99				246,519,521.06						-

5、其他原因的合并范围变动

本年度本集团之子公司成都市洲金房地产开发有限公司、成都市洲立房地产开发有限公司、成都市洲天房地产开发有限公司、深圳市中洲洲景投资有限公司注销。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

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) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司(注1)	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市黄金台项目开发有限公司(注1)	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	99.00	1.00	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	90.00	10.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	购买
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
四川中洲文旅投资有限公司(注2)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	购买
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	购买
成都长华置业有限责任公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	99.00	1.00	设立
上海星创实业发展有限公司	上海市	上海市	物业租赁	-	100.00	设立
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市智悦荟商务运营有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳中洲宝华置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	80.00	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市惠质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市菁金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	1.00	99.00	设立
惠州筑筑房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都洲新房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
东莞中洲城市开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	购买
广州南沙区投元置业有限公司	广州南沙	广州南沙	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
广州南沙区投元产城投资有限公司	广州南沙	广州南沙	投资	-	95.00	设立
永勤玩具实业(深圳)有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	-	100.00	购买
惠州市银泰达实业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	购买
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲洲越投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲汇投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲禾投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
成都中洲夸克企业管理有限公司	四川成都	四川成都	企业管理	-	100.00	设立
深圳市悦鼎投资有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	-	100.00	设立
东莞市中洲洲安房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市洲荣房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立
东莞市洲兴房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立

注 1：根据本集团与中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(以下简称“信达深分”)、信达资本管理有限公司于 2023 年签订的合伙协议、股权转让协议、股东借款协议、保证合同及抵押合同等一系列协议的约定，双方共同设立广西信中投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“广西信中”)，本集团将所持的深圳市中洲地产有限公司(以下简称“深圳中洲地产”)10%股权、深圳市黄金台项目开发有限公司(以下简称“深圳黄金台”)100%股权及深圳中洲地产所持对深圳黄金台及深圳中洲宝华置业有限公司的应收款债权转让给广西信中，作为对广西信中的实缴出资，信达深分、信达资本管理有限公司共同以人民币 42 亿元现金作为对广西信中的出资；广西信中对本集团发放贷款人民币 42 亿元，贷款期限为四年；信达深分自实缴出资之日起三年内享受 9.20%的固定收益，第四年起享受 11.20%的固定收益。本集团管理层认为上述本集团以深圳中洲地产的 10%股权、深圳黄金台 100%股权及深圳中洲地产所持对深圳黄金台及深圳中洲宝华置业有限公司的应收款债权对广西信中的实缴出资实为质押，本集团按照 100%持股比例合并深圳中洲地产及深圳黄金台。截至 2025 年 12 月 31 日止，广西信中向本集团实际提供的贷款人民币 37.6 亿元已全部结清，本年已注销广西信中，深圳中洲地产 10%股权及深圳黄金台 100%股权已收回，由本集团实际持有。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

注 2：根据本集团之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议，成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司，双方持股比例分别为 90%及 10%。根据上述协议，成都中洲投资有限公司应以合计不低于人民币 2.6 亿元的价格购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 10%股权。成都中洲投资有限公司已于 2018 年度购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 4%股权。鉴于成都中洲投资有限公司根据协议负有购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持四川中洲文旅投资有限公司剩余 6%股权的义务，故本集团按照 100%权益比例合并四川中洲文旅投资有限公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本集团本年收购子公司成都文旅熊猫小镇投资有限公司 40%股权，收购后本集团持股比例由 60%变更为 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

单位：人民币元

子公司名称	成都文旅熊猫小镇投资有限公司
购买成本	
-现金	155,660.38
-非现金资产的公允价值(注)	40,000,000.00
购买成本合计	40,155,660.38
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	(1,884,897.96)
差额	42,040,558.34
其中：调整资本公积	(42,040,558.34)
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

注：系本集团以其他应收款作为购买对价。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(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：		
投资的账面价值合计	53,039,061.45	53,039,061.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(净亏损)	-	(40,366.39)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-	(40,366.39)
联营企业：		
投资的账面价值合计	172,057,664.59	175,895,726.60
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(净亏损)	24,070,466.80	(12,800,483.64)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	24,070,466.80	(12,800,483.64)

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本年末确认的 损失(收益)	本年末 累积未确认的损失
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	37,102.36	-	37,102.36
东莞市中洲洲创房地产有限公司	1,670,160.97	8,923.32	1,679,084.29
惠州市骏洋投资开发有限公司	-	4,447,882.21	4,447,882.21
东莞市中洲置业有限公司	-	52,687,156.78	52,687,156.78

(八) 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、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

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或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、风险管理目标和政策

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。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，本集团的主要业务活动以人民币计价结算。于2025年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	129,872.72	1,419,371.60
货币资金(美元)	435,756.46	170,783.66

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	汇率变动	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
所有外币	对人民币升值5%	28,281.46	28,281.46	79,507.76	79,507.76
所有外币	对人民币贬值5%	(28,281.46)	(28,281.46)	(79,507.76)	(79,507.76)

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。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，本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险，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	上升 1%	(65,566,310.56)	(65,566,310.56)	(75,320,600.00)	(75,320,600.00)
对外借款	下降 1%	65,566,310.56	65,566,310.56	75,320,600.00	75,320,600.00

1.2 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用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承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款等。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。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十一)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、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，以确保对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。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 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的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团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

	总值	1年以内	1至5年	5年以上
<b>非衍生金融负债</b>				
应付账款	2,681,213,072.90	2,681,213,072.90	-	-
其他应付款	912,835,873.89	912,835,873.89	-	-
一年内到期的非流动负债	2,288,151,049.34	2,288,151,049.34	-	-
长期借款	6,426,158,509.78	264,601,481.73	5,313,263,305.27	848,293,722.78
租赁负债	13,289,992.71	-	13,289,992.71	-
其他非流动负债	644,937,207.79	-	486,177,649.83	158,759,557.96
按揭担保	10,664,611,951.45	10,664,611,951.45	-	-
合计	23,631,197,657.87	16,811,413,429.32	5,812,730,947.81	1,007,053,280.74

(九) 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
<b>持续的公允价值计量</b>				
其他权益工具投资	-	-	933,500.00	933,500.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	933,500.00	933,500.00

2、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	本年年末公允价值	上年年末公允价值	估值技术	输入值
其他权益工具投资	933,500.00	933,500.00	成本法	投资成本

本集团管理层认为，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资中非上市权益工具之公允价值接近于投资成本。

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2025年1月1日	当期利得或损失 计入其他综合收益	其他变动	2025年12月31日
其他权益工具投资	933,500.00	-	-	933,500.00

4、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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，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) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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(%)
深圳中洲集团有限公司	深圳	实业投资	人民币2亿元	52.63	52.63

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
长城物业集团股份有限公司	联营企业
东莞市中洲置业有限公司	联营企业
惠州市骏洋投资开发有限公司	联营企业
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	合营企业
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲置地有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市智汇城物业服务有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲粤华投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市朗怡物业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲河西置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲城市开发有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州市华基投资有限公司	子公司之少数股东
广州风投院研究发展有限公司	子公司之少数股东
惠州市华昕经营管理有限公司	子公司之少数股东
成都文化旅游发展集团有限责任公司	子公司之少数股东
惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东
东莞创祺投资有限公司	子公司之少数股东
上海深长城物业管理有限公司	本集团联营企业之子公司
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市共享之家养老服务有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市中洲宝城置业有限公司	控股股东的法人代表之配偶控制的企业

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

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
深圳市智汇城物业服务有限公司	支付水电费、管理费	6,604,060.86	7,223,530.54
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费、水电费及停车费	4,398,387.46	4,305,864.50
深圳市汇海置业有限公司	支付推广费、租金、物业管理费、水电费及停车费	1,595,046.32	2,814,653.76
深圳市朗怡物业管理有限公司	支付物业管理费、水电费及停车费	1,772,471.41	2,371,903.75
深圳市中洲宝城置业有限公司	支付水电费	641,094.83	637,892.77
上海深长城物业管理有限公司	支付物业管理费	-	26,551.20
深圳中洲城市开发有限公司	支付委托服务费	2,830,188.68	-
合计		17,841,249.56	17,380,396.52

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

② 出售商品/提供劳务情况

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
深圳市汇海置业有限公司(注)	收取委托经营管理费、物业管理服务、酒店餐饮服务、工程款	97,403,620.82	64,255,208.61
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	10,901,261.59	10,881,284.45
深圳市智汇城物业服务有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	773,225.73	9,958,697.76
长城物业集团股份有限公司	收取委托经营管理费	4,130,742.86	4,130,742.85
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮、工程款	2,483,368.64	3,271,484.77
深圳市中洲置地有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮、工程款	2,919,104.12	3,230,070.13
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	收取委托经营管理费、物业管理费、酒店餐饮、工程款、销售商品房	-	471,698.11
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费	-	225,806.02
深圳中洲集团有限公司	收取酒店餐饮	38,190.44	199,600.36
深圳市中洲粤华投资有限公司	收取工程款	-	167,647.54
深圳市中洲河西置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	215,584.63	112,754.07
上海深长城物业管理有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	-	29,417.87
合计		118,865,098.83	96,934,412.54

注： 2017年8月，本公司子公司深圳中洲地产与深圳市汇海置业有限公司签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》，深圳市汇海置业有限公司委托深圳中洲地产负责上沙村城市更新项目地块(以下简称“上沙项目”)开发建设的相关经营管理工作，具体包括产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理各环节的项目开发管理。根据协议约定，项目经营管理费不低于人民币3.5亿元。

本年度，深圳中洲地产提供该委托管理协议项下的委托经营管理服务并取得收入计人民币44,683,651.73元。

(2) 关联租赁情况

① 本集团作为出租人

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
深圳市共享之家养老服务有限公司	办公室	1,288,943.81	1,251,400.95
惠州市华基投资有限公司	商铺	-	89,108.23
惠州中洲投资有限公司	办公室	29,321.88	70,562.75
合计		1,318,265.69	1,411,071.93

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		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
深圳市汇海置业有限公司	办公室、员工宿舍	2,614,881.45	4,095,027.94	353,961.90	430,546.21	1,090,857.93	-
深圳市中洲置地有限公司	办公室	-	8,849,139.00	-	213,931.50	184,478.36	3,969,616.59
深圳市朗怡物业管理有限公司	办公室	31,926.60	-	2,217.70	-	-	-
合计		2,646,808.05	12,944,166.94	356,179.60	644,477.71	1,275,336.29	3,969,616.59

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东莞市中洲置业有限公司	27,480,000.00	03/12/2020	2/6/2025	是

② 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
深圳中洲集团有限公司	1,760,000,000.00	25/06/2023	3/3/2025	是

(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额	2025年度偿还累计发生金额	2025年年末往来资金余额
深圳中洲集团有限公司	576,910,807.79	-	-	576,910,807.79
深圳市中洲置地有限公司	4,815,555.56	-	4,815,555.56	-
合计	581,726,363.35	-	4,815,555.56	576,910,807.79

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额	2025年度偿还累计发生金额	2025年年末往来资金余额
东莞市中洲置业有限公司	417,442,793.26	1,761,165.10	20,187,099.78	399,016,858.58
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	-	52,329,034.49
合计	469,771,827.75	1,761,165.10	20,187,099.78	451,345,893.07

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(4) 关联方资金拆借 - 续

上述关联方拆出资金的借款期限为无固定期限，借款利率为 8%至 15%。根据 2024 年 1 月签订《东莞市石碣镇上一村“三旧”改造项目合作框架补充协议》，本集团的子公司东莞市中洲置地有限公司自 2024 年 1 月 1 日起，按股权比例投入东莞市中洲置业有限公司的资金转为无息借款。

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	8,289,274.81	12,928,395.62

(6) 其他交易

本年度，本公司之全资子公司深圳市中洲商置投资有限公司代深圳市汇海置业有限公司代收款项金额共计人民币 1,784,172.01 元；深圳市汇海置业有限公司代本公司之全资子公司深圳市长城物流有限公司代收款项金额共计人民币 72,477,499.26 元。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市汇海置业有限公司	81,161,208.28	83,234.80	69,600,655.61	82,247.19
	深圳市中洲宝城置业有限公司	5,840,490.85	5,840.49	15,322,108.84	21,479.20
	深圳市中洲置地有限公司	2,819,062.36	2,819.05	2,584,157.01	2,584.15
	深圳市朗怡物业管理有限公司	2,389,145.16	2,389.15	3,340,218.63	3,750.80
	长城物业集团股份有限公司	2,077,380.00	2,077.38	4,337,280.00	4,337.28
	深圳市中洲河西置业有限公司	124,100.29	124.10	326,532.65	533.55
	深圳市智汇城物业服务有限公司	89,754.33	89.75	10,787,647.30	11,025.91
	深圳中洲集团有限公司	12,999.93	13.00	33,856.72	33.86
	深圳市中洲龙西置业有限公司	-	-	719,354.38	719.35
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	-	-	200,000.00	200.00
	合计	94,514,141.20	96,587.72	107,251,811.14	126,911.29
预付款项	广州风投院研究发展有限公司	-	-	19,830,000.00	-
其他应收款	惠州市华昕经营管理有限公司	175,903,950.22	175,903.95	175,703,950.22	175,703.95
	广州风投院研究发展有限公司	19,830,000.00	19,830,000.00	-	-
	惠州市骏洋投资开发有限公司	13,760,000.00	13,760,000.00	13,760,000.00	13,760.00
	成都文化旅游发展集团有限责任公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
	长城物业集团股份有限公司	8,123,413.74	8,123.41	7,423,051.50	7,423.05
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	7,171,027.84	7,171.03	7,171,027.84	7,171.03
	深圳市汇海置业有限公司	307,757.80	307.76	192,512.71	192.52
	深圳市朗怡物业管理有限公司	193,974.40	193.97	616,108.95	616.11
	深圳市中洲宝城置业有限公司	43,335.60	43.34	43,335.60	43.34
	东莞市中洲置业有限公司	-	-	2,584,047.75	2,584.05
	深圳市智汇城物业服务有限公司	-	-	1,435,105.93	1,435.10
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	-	-	86,960.12	86.96
	合计	235,333,459.60	33,791,743.46	219,016,100.62	219,016.11
其他流动资产	东莞市中洲置业有限公司	399,016,858.58	192,572,987.45	417,442,793.26	64,037,466.59
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	22,329,034.49	52,329,034.49	22,329,034.49
	合计	451,345,893.07	214,902,021.94	469,771,827.75	86,366,501.08

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
应付账款	深圳市智汇城物业服务有限公司	661,199.00	9,656,558.11
	深圳市汇海置业有限公司	2,697,251.16	4,235,676.04
	长城物业集团股份有限公司	683,094.35	2,273,603.02
	深圳市朗怡物业管理有限公司	-	1,699,952.44
	深圳市中洲宝城置业有限公司	125,922.38	239,268.89
	上海深长城物业管理有限公司	147,639.26	147,639.26
	合计	4,315,106.15	18,252,697.76
其他应付款	深圳市汇海置业有限公司	4,892,922.90	105,630,380.46
	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,250,000.00	40,250,000.00
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	惠州市华基投资有限公司	24,860,703.90	24,923,210.45
	东莞创祺投资有限公司	9,666,000.00	9,666,000.00
	深圳市中洲宝城置业有限公司	642,206.75	5,575,149.78
	东莞市中洲置业有限公司	312,748.87	312,748.87
	深圳市共享之家养老服务有限公司	213,134.00	213,134.00
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	-	33,804.22
	深圳中洲集团有限公司	-	20,000.00
合计	110,837,716.42	216,624,427.78	
其他非流动负债	深圳中洲集团有限公司	576,910,807.79	576,910,807.79
	深圳市中洲置地有限公司	-	4,815,555.56
	合计	576,910,807.79	581,726,363.35

(十一) 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		
-房地产开发项目	4,112,345,224.93	6,044,127,557.86
合计	4,112,345,224.93	6,044,127,557.86

2、或有事项

本集团房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2025年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币10,664,611,951.45元(2024年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币6,897,880,211.29元)。截至目前承购人未发生违约，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

## (十二) 资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注： 详见附注(五)32。

### 2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

2026年3月，本集团之全资子公司深圳市中洲洲汇投资有限公司与天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)、深圳市骏达管理咨询有限公司、深圳新宏隆地产投资有限公司、深圳中洲城市开发有限公司、深圳市前海君诚投资有限公司和深圳市中洲龙商置业有限公司(以下简称“龙商置业”)签署了《收购意向书》。中洲洲汇有意向收购龙商置业60%股权暨认购60%股权对应份额并收购对应债权，该交易构成关联交易。龙商置业为龙华商业中心城市更新单元中片区项目的实施主体。截至本财务报表批准报出日止，该意向书仅为交易各方就收购事项达成的初步意向，具体交易对价、交易安排及支付条件将以各方根据审计、评估结果协商签署的正式协议为准，尚需各方履行必要的决策审批程序，该收购事项最终能否完成存在较大不确定性。

## (十三) 其他重要事项

### 1、终止经营

于2025年10月30日，本集团与广东万都景观园林工程有限公司签订股权转让协议，以人民币87,218,977.71元的价格转让本集团所持子公司深圳市盈灿建设有限公司(以下简称“深圳盈灿建设”)100%股权。本集团转让深圳盈灿建设100%股权的原因是为了进一步理顺公司发展战略及优化资源配置。于2025年10月31日，本集团丧失了对子公司深圳盈灿建设的控制权。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、终止经营 - 续

(1) 终止经营损益

本集团在合并利润表中已将深圳盈灿建设列报为终止经营，并对比较数据进行了重述，深圳盈灿建设终止经营损益情况如下：

项目	2025 年度	2024 年度
营业收入	26,249,167.50	89,319,896.18
减：营业成本	60,315,212.69	64,135,744.90
税金及附加	41,687.83	134,865.99
销售费用	-	-
管理费用	5,696,201.54	12,292,899.50
研发费用	4,450,315.43	7,127,783.10
财务费用	7,511.94	8,678.97
加：其他收益	30,990.62	27,140.93
投资收益(损失)	-	-
信用减值利得(损失)	(7,449.73)	(1,464.10)
资产减值利得(损失)	-	-
营业利润(亏损)	(44,238,221.04)	5,645,600.55
加：营业外收入	0.31	1.09
减：营业外支出	2,546.01	654.75
利润总额(亏损总额)	(44,240,766.74)	5,644,946.89
减：所得税费用	(6,629,973.99)	94,483.77
净利润(亏损)	(37,610,792.75)	5,550,463.12
处置损益总额	38,836,344.65	-
减：所得税费用	-	-
处置净损益	38,836,344.65	-

(2) 终止经营现金流量净额

项目名称	2025 年度	2024 年度
经营活动现金流量净额	(19,125.14)	(1,114,073.65)
投资活动现金流量净额	-	-
筹资活动现金流量净额	-	-
现金流量净额	(19,125.14)	(1,114,073.65)

(3) 归属于母公司股东的持续经营损益和终止经营损益

人民币元

项目名称	2025 年度	2024 年度
归属于母公司股东的持续经营损益	-	-
归属于母公司股东的终止经营损益	(37,610,792.75)	5,550,463.12
归属于母公司股东的净利润(亏损)	(37,610,792.75)	5,550,463.12

(十三) 其他重要事项 - 续

2、分部信息

(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4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4个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。有关建筑施工业务的经营分部在本年度终止经营，业务详情请见附注(十三)1。

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与计量基础保持一致。

(十三) 其他重要事项 - 续

2、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		调节项		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入：	2,179,779,480.31	3,754,247,641.40	264,285,663.62	391,614,146.95	225,253,293.53	285,142,125.20	26,249,167.50	89,319,896.18	(101,084,828.49)	(196,675,062.48)	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25
对外交易收入	2,163,294,256.79	3,711,714,519.96	200,248,725.14	317,099,165.24	219,732,936.94	280,920,210.83	11,206,857.60	13,914,851.22	-	-	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25
分部间交易收入	16,485,223.52	42,533,121.44	64,036,938.48	74,514,981.71	5,520,356.59	4,221,914.37	15,042,309.90	75,405,044.96	(101,084,828.49)	(196,675,062.48)	-	-
营业成本(注)	3,301,800,263.34	5,910,972,940.03	165,631,304.91	264,756,000.29	212,764,521.15	275,556,754.97	70,518,379.16	83,701,436.56	(73,983,685.37)	(161,889,057.66)	3,676,730,783.19	6,373,098,074.19
分部营业利润(亏损)	(1,122,020,783.03)	(2,156,725,298.63)	98,654,358.71	126,858,146.66	12,488,772.38	9,585,370.23	(44,269,211.66)	5,618,459.62	(27,101,143.12)	(34,786,004.82)	(1,082,248,006.72)	(2,049,449,326.94)
其他收益	345,439.43	2,037,617.88	196,352.07	421,098.65	61,610.82	474,636.52	30,990.62	27,140.93	-	-	634,392.94	2,960,493.98
投资收益(损失)	276,332,728.69	115,178,203.84	735,549.88	-	-	(1,394,004.87)	-	-	-	(156,490,838.72)	277,068,278.57	(42,706,639.75)
资产处置收益(损失)	13,132.39	711,190.73	289,056.66	-	1,368,397.11	(54,842.89)	-	-	-	-	1,670,586.16	656,347.84
<b>营业利润(亏损)</b>	<b>(845,329,482.52)</b>	<b>(2,038,798,286.18)</b>	<b>99,875,317.32</b>	<b>127,279,245.31</b>	<b>13,918,780.31</b>	<b>8,611,158.99</b>	<b>(44,238,221.04)</b>	<b>5,645,600.55</b>	<b>(27,101,143.12)</b>	<b>(191,276,843.54)</b>	<b>(802,874,749.05)</b>	<b>(2,088,539,124.87)</b>
营业外收入	44,854,868.09	8,044,193.75	2,105.65	26,803.13	685,585.54	400,995.38	0.31	1.09	-	-	45,542,559.59	8,471,993.35
营业外支出	199,823,414.16	172,610,049.33	379,862.09	13,412.25	16,126,558.86	1,551,300.82	2,546.01	654.75	-	-	216,332,381.12	174,175,417.15
<b>利润(亏损)总额</b>	<b>(1,000,298,028.59)</b>	<b>(2,203,364,141.76)</b>	<b>99,497,560.88</b>	<b>127,292,636.19</b>	<b>(1,522,193.01)</b>	<b>7,460,853.55</b>	<b>(44,240,766.74)</b>	<b>5,644,946.89</b>	<b>(27,101,143.12)</b>	<b>(191,276,843.54)</b>	<b>(973,664,570.58)</b>	<b>(2,254,242,548.67)</b>
资产总额	32,804,461,680.62	28,760,278,493.61	2,464,702.53	226,580,799.95	1,273,594,536.39	1,241,337,950.73	-	568,711,780.69	(92,880,000.00)	(166,207,339.55)	33,987,640,919.54	30,630,701,685.43
负债总额	30,891,625,616.26	25,902,032,766.69	1,949,145.86	196,438,656.96	1,216,615,942.19	1,176,100,734.83	-	309,680,492.07	-	(24,104,418.37)	32,110,190,704.31	27,560,148,232.18

注： 含营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、财务费用、信用减值利得(损失)、资产减值利得(损失)。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		调节项		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
补充信息：												
折旧	221,222,510.37	185,643,993.76	-	2,349,967.04	6,327,949.71	8,631,697.81	-	2,762.90	-	-	227,550,460.08	196,628,421.51
摊销	6,581,161.70	15,934,896.54	8,889.75	21,335.40	158,210.63	259,049.70	-	-	-	-	6,748,262.08	16,215,281.64
利息收入	24,265,749.17	19,989,367.51	3,724.49	23,896.45	35,185.90	243,181.56	246.37	1,478.65	-	-	24,304,905.93	20,257,924.17
利息费用	395,302,111.91	699,010,155.83	57,039.70	188,645.61	439,396.43	340,109.97	-	-	-	-	395,798,548.04	699,538,911.41
当期确认的信用减值损失	169,761,893.59	86,216,810.65	841,828.07	909,126.79	258,530.05	(83,713.30)	7,449.73	1,464.10	-	-	170,869,701.44	87,043,688.24
当期确认的资产减值损失	984,163,429.72	1,771,611,741.33	-	-	-	-	-	-	-	-	984,163,429.72	1,771,611,741.33
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	24,070,466.80	(12,840,850.03)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,070,466.80	(12,840,850.03)
采用权益法核算的长期股权投资金额	317,976,726.04	389,116,023.01	-	-	-	-	-	-	(92,880,000.00)	(160,181,234.96)	225,096,726.04	228,934,788.05
长期股权投资以外的非流动资产	4,161,709,488.05	3,662,526,081.44	-	24,316,910.90	11,088,848.82	20,128,840.74	-	6,451.83	-	-	4,172,798,336.87	3,706,978,284.91
资本性支出	6,450,688.21	25,950,837.81	-	120,463.63	5,980,130.15	3,913,584.50	-	-	-	-	12,430,818.36	29,984,885.94
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置固定资产支出	1,235,199.08	1,372,117.10	-	120,463.63	5,923,526.38	3,913,584.50	-	-	-	-	7,158,725.46	5,406,165.23
购置无形资产支出	20,088.50	25,471.70	-	-	56,603.77	-	-	-	-	-	76,692.27	25,471.70
购置投资性房地产支出	-	19,579,287.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,579,287.20
长期待摊费用支出	5,195,400.63	4,973,961.81	-	-	-	-	-	-	-	-	5,195,400.63	4,973,961.81

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	30,193,943.37	22,005,950.42
1至2年	101,178.38	1,476,487.00
2至3年	1,476,487.00	372,199.97
3年以上	23,993.00	-
合计	31,795,601.75	23,854,637.39

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额				账面价值	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	31,795,601.75	100.00	34,921.73	0.11	31,760,680.02	23,854,637.39	100.00	26,075.52	0.11	23,828,561.87
其中：										
低风险组合	31,795,601.75	100.00	34,921.73	0.11	31,760,680.02	23,854,637.39	100.00	26,075.52	0.11	23,828,561.87
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	31,795,601.75	100.00	34,921.73		31,760,680.02	23,854,637.39	100.00	26,075.52		23,828,561.87

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的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

单位名称	本年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	31,795,601.75	34,921.73	0.11
正常风险组合	-	-	-
合计	31,795,601.75	34,921.73	

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

坏账准备	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
本年年初余额	26,075.52	-	26,075.52
本年年初应收账款账面余额在本年	-	-	-
——转入已发生信用减值	-	-	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	20,076.74	-	20,076.74
本年转回	(11,230.53)	-	(11,230.53)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-
其他变动	-	-	-
本年年末余额	34,921.73	-	34,921.73

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提	-	-	-	-	-
低风险组合	26,075.52	20,076.74	(11,230.53)	-	34,921.73
正常风险组合	-	-	-	-	-
合计	26,075.52	20,076.74	(11,230.53)	-	34,921.73

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款 本年年末余额	占应收账款本年 年末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 本年年末余额
客户 a	2,638,200.00	8.30	2,638.20
客户 b	2,296,800.00	7.22	2,296.80
客户 c	2,077,380.00	6.53	2,077.38
客户 d	1,146,688.38	3.61	3,338.89
客户 e	899,159.68	2.83	899.17
合计	9,058,228.06	28.49	11,250.44

2、其他应收款

2.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	16,428,513,669.33	19,034,524,735.78
合计	16,428,513,669.33	19,034,524,735.78

2.2 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	603,210,900.83	19,034,508,858.93
1至2年	15,825,323,230.72	-
2至3年	-	-
3年以上	7,007,520.00	7,007,520.00
合计	16,435,541,651.55	19,041,516,378.93

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(2) 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
经营性往来款	16,435,505,651.55	19,041,500,378.93
押金、保证金等	36,000.00	16,000.00
合计	16,435,541,651.55	19,041,516,378.93

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额				账面价值	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,991,520.00	0.04	6,991,520.00	100.00	-	6,991,520.00	0.04	6,991,520.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	16,428,550,131.55	99.96	36,462.22	-	16,428,513,669.33	19,034,524,858.93	99.96	123.15	-	19,034,524,735.78
其中：										
低风险组合	16,428,550,131.55	99.96	36,462.22	-	16,428,513,669.33	19,034,524,858.93	99.96	123.15	-	19,034,524,735.78
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16,435,541,651.55	100.00	7,027,982.22	-	16,428,513,669.33	19,041,516,378.93	100.00	6,991,643.15	-	19,034,524,735.78

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
客户 f	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	逾期超过 5 年
客户 g	550,000.00	550,000.00	100.00	逾期超过 5 年
客户 h	441,520.00	441,520.00	100.00	逾期超过 5 年
合计	6,991,520.00	6,991,520.00		

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	16,428,550,131.55	36,462.22	-
正常风险组合	-	-	-
合计	16,428,550,131.55	36,462.22	

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 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	123.15	-	6,991,520.00	6,991,643.15
本年年初其他应收款余额在本年	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	36,446.22	-	-	36,446.22
本年转回	(107.15)	-	-	(107.15)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
本年年末余额	36,462.22	-	6,991,520.00	7,027,982.22

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提	6,991,520.00	-	-	-	6,991,520.00
低风险组合	123.15	36,446.22	(107.15)	-	36,462.22
正常风险组合	-	-	-	-	-
合计	6,991,643.15	36,446.22	(107.15)	-	7,027,982.22

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(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	其他应收款 本年年末余额	占其他应收款本年 年末余额合计数的 比例(%)	账龄	坏账准备 本年年末余额
惠州中洲置业有限公司	往来款	5,061,808,595.81	30.80	1-2年	-
深圳市长城物流有限公司	往来款	2,819,452,982.67	17.15	1年以内、1-2年	-
深圳中洲地产	往来款	2,379,218,536.17	14.48	1-2年	-
广州南沙区投元产城投资有限公司	往来款	1,197,060,000.00	7.28	1-2年	-
东莞市中洲置地有限公司	往来款	1,183,310,929.36	7.20	1年以内、1-2年	-
合计		12,640,851,044.01	76.91		-

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,092,744,452.15	52,000.00	3,092,692,452.15	3,157,045,687.11	52,000.00	3,156,993,687.11
对联营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	3,092,744,452.15	52,000.00	3,092,692,452.15	3,157,045,687.11	52,000.00	3,156,993,687.11

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额	本年计提减值准备	减值准备本年年末余额
成都深长城地产有限公司	133,980,000.00	-	-	133,980,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	504,900,000.00	-	-	504,900,000.00	-	-
深圳中洲地产	250,369,806.50	-	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,027,701,359.30	-	-	1,027,701,359.30	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	204,155,831.88	-	-	204,155,831.88	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳盈灿建设	57,000,000.00	-	57,000,000.00	-	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	7,301,234.96	-	-	-
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	1,830,000.00	-	-	1,830,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市中洲商置投资有限公司	2,650,000.00	-	-	2,650,000.00	-	-
广州市中洲置地有限公司	4,377,000.00	-	-	4,377,000.00	-	-
深圳市中洲酒店管理有限公司	7,760,000.00	-	-	7,760,000.00	-	-
深圳市中洲文化创意产业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
合计	3,157,045,687.11	-	64,301,234.96	3,092,744,452.15	-	52,000.00

4、营业收入、营业成本

(1) 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
主营业务	121,635,709.16	26,180,682.68	153,493,935.32	27,593,311.88

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

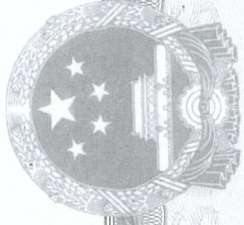
项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	225,044,025.14	(149,940,000.00)
成本法核算的长期股权投资收益	216,190,424.48	156,490,838.72
理财产品投资收益	-	-
合计	441,234,449.62	6,550,838.72

(2) 成本法核算的投资收益明细情况

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
深圳市中洲物业管理有限公司	32,877,380.29	156,490,838.72
深圳盈灿建设	132,802,651.46	-
深圳市中洲商置投资有限公司	50,510,392.73	-
合计	216,190,424.48	156,490,838.72

---



# 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

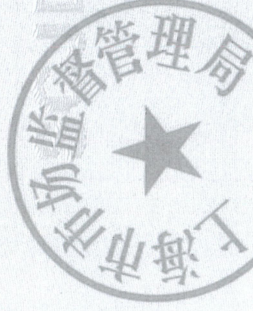
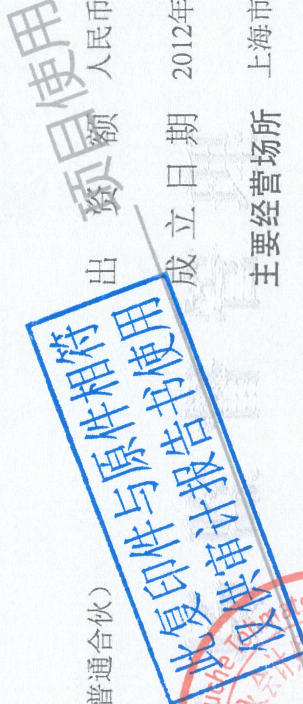
经营范围

审查企业会计报表,验证企业资本,出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务,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



登记机关

2025年09月02日

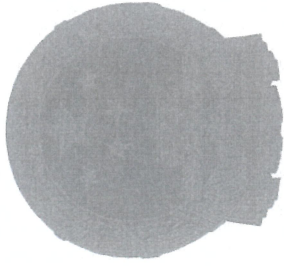
证书序号: 0004089

# 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》。

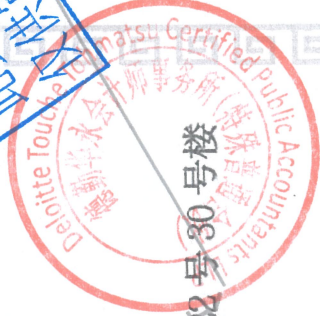


此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用



## 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



深圳市中洲投资控股股份有限公司

补充资料

2025年12月31日止年度

1、当期非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	232,857,301.44	
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	128,871.54	
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	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	6,488,290.71	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,569.78	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(155,467,015.75)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	27,035,461.36	
小计	111,056,479.08	
减：所得税影响额	74,533,889.70	
少数股东权益影响额	2,490,461.40	
合计	34,032,127.98	

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目包括代建管理净收入人民币27,035,461.36元。

深圳市中洲投资控股股份有限公司对非经常性损益项目的认定系依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》的规定执行。

## 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市中洲投资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09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	(32.1737)	(1.3573)	(1.3573)
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(33.3870)	(1.4085)	(1.4085)

---