



Shenzhen Properties Group

深房集团

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2025 年年度报告

公告编号：2026-010

【2026 年 3 月 20 日】

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人陈明、主管会计工作负责人汪健飞及会计机构负责人（会计主管人员）周宏普声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

年度报告中涉及未来经营计划或经营工作安排的描述并不构成公司对投资者的实质承诺，相关计划或安排的落实受多方面因素的影响，在此提请广大投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,011,660,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理、环境和社会.....	25
第五节 重要事项.....	39
第六节 股份变动及股东情况.....	46
第七节 债券相关情况.....	51
第八节 财务报告.....	52

备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
3. 报告期内在指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
深圳市国资委、市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
投控公司	指	深圳市投资控股有限公司
公司、本公司、集团、深房、深房集团	指	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
物业公司	指	深圳市物业管理有限公司
海燕酒店	指	深圳海燕大酒店有限公司
圳通公司	指	深圳圳通工程有限公司
华展公司	指	深圳市华展建设监理有限公司
建邦公司	指	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司
传麒公司	指	深圳市深房传麒房地产开发有限公司
光明里	指	深房光明里项目
林馨苑	指	深房林馨苑项目
翠林苑	指	深房翠林苑项目

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	深深房 A (B)	股票代码	000029 (200029)
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深房集团		
公司的外文名称(如有)	ShenZhenSpecial Economic Zone Real Estate&Properties (Group)co., Ltd.		
公司的外文名称缩写(如有)	SPG		
公司的法定代表人	陈明		
注册地址	深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区人民南路 3005 号深房广场 A46 层-A48 层 B46 层-B48 层		
注册地址的邮政编码	518001		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	深圳市人民南路 3005 号深房广场 46-48 层		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	http://www.sfjt.com.cn		
电子信箱	spg@sfjt.sihc.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗毅	洪璐
联系地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 楼	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 楼
电话	(86 755) 25108897	(86 755) 25108837
传真	(86 755) 82294024	(86 755) 82294024
电子信箱	spg@sfjt.sihc.com.cn	spg@sfjt.sihc.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区人民南路 3005 号深房广场 47 楼

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192179585N
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无。
历次控股股东的变更情况(如有)	1999 年 3 月 24 日由深圳市投资管理公司变更为深圳市建设投资控股公司; 2006 年 2 月 14 日变更为深圳市投资控股有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
签字会计师姓名	王焕森、林振华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	1,482,872,299.36	407,022,191.44	264.32%	530,887,720.68
归属于上市公司股东的净利润（元）	99,956,003.75	-176,710,947.65	156.56%	-250,839,542.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	234,352,924.49	-197,979,921.69	218.37%	-267,984,286.36
经营活动产生的现金流量净额（元）	-95,319,433.93	-127,403,949.79	25.18%	1,045,037,248.19
基本每股收益（元/股）	0.0988	-0.1747	156.55%	-0.2479
稀释每股收益（元/股）	0.0988	-0.1747	156.55%	-0.2479
加权平均净资产收益率	2.81%	-4.91%	7.72%	-6.52%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	3,882,782,985.57	5,987,780,656.67	-35.15%	6,485,312,507.46
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,612,323,196.38	3,512,112,493.42	2.85%	3,691,082,484.20

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	330,053,200.67	307,313,020.68	261,486,861.10	584,019,216.91
归属于上市公司股东的净利润	72,421,123.75	30,606,522.67	42,090,029.10	-45,161,671.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,102,809.31	26,249,678.66	37,588,629.07	102,411,807.45
经营活动产生的现金流量净额	-18,784,578.27	-68,637,663.31	-4,582,204.79	-3,314,987.56

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-151,762,085.94	740,874.42	9,940,254.23	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）		753,298.54	440,049.96	
委托他人投资或管理资产的损益	16,621,332.22	18,461,736.59	7,985,840.50	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			3,994,030.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	940,511.89	2,170,518.43	393,461.44	
减：所得税影响额	210,384.02	863,081.95	5,639,314.23	
少数股东权益影响额（税后）	-13,705.11	-5,628.01	-30,421.58	
合计	-134,396,920.74	21,268,974.04	17,144,744.27	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
代扣个人所得税手续费返还	31,652.46	各年持续发生，不具有偶发性，认定为经常性损益

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司专注于住宅地产开发，在售项目主要分布在深圳和汕头两地，分别为深圳地区的深房翠林苑和汕头地区的天悦湾。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
---------	------	--------	-----------------------	-------------------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
汕头新峰大厦	0.59	2.66	2.66
总计	0.59	2.66	2.66

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
-------	------	------	------	------	------	------	------	-----------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------	-------------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
深圳	翠林苑	龙岗区	现楼	100.00%	60111	56137	54393.38	0	0	54393.38	0	0
汕头	天悦湾一期	潮阳区	现楼	100.00%	153470	160372	122486.86	1806.32	1,012.4	121646.61	2232.21	823.41
汕头	天悦湾二期	潮阳区	现楼	100.00%	127770	137059	50858.58	8854.16	5,159.3	48537.71	6802.53	3,371.83
深圳	光明里	光明区	现楼	100.00%	53605	51975	36041.35	383.86	1,256	35742.02	31138.84	127,733.7

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
房地产大厦	深圳	商业	100.00%	3413.88	3413.88	100.00%
国商大厦北座	深圳	商业	100.00%	4819.71	4819.71	100.00%
海燕大厦	深圳	商业	100.00%	22475.47	22475.47	100.00%
深房广场	深圳	写字楼	100.00%	58382.15	26811.48	45.92%
深房广场裙楼	深圳	商业	100.00%	20377.02	18469.49	90.64%
文锦花园	深圳	商业	100.00%	3531.6	3531.6	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本(万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
其他	737.99 ¹	1.2%-2.4%	737.99			
合计	737.99		737.99			

注：1 其他为应收账款保理借款。

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节之“公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额(万元)	担保到期日	备注
购房人	建设银行	38.85	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	尚林苑
购房人	建设银行、农业银行	151.43	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	翠林苑
购房人	建设银行	631.55	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	传麒东湖名苑
购房人	建设银行、交通银行、工商银行、中国银行、邮储银行	1,787.98	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	天悦湾
购房人	工商银行、华夏银行、农商行、农业银行、邮储银行、招商银行、中国银行	15,557.88	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	光明里
小计		18,167.69		

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额 (元)	投资金额占 比	占项目资金 峰值比例	累计 收益 (元)	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
林馨苑项目	公司董事、监事、高级管理人员	0.00	0.00%	0.00%	0.00	已于2025年6月解除对该项目跟投，并全额归还跟投款。	不适用

二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2025 年，面对国内外形势深刻复杂变化，以习近平同志为核心的党中央领航掌舵、统揽全局，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，坚持稳中求进工作总基调，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，推动我国经济顶压前行、向新向优发展。行业方面，“十五五”规划建议明确提出建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，2025 年 12 月召开的中央经济工作会议进一步明确有序推动“好房子”建设，标志着行业发展逻辑从“有房住”向“住好房”转变。

三、核心竞争力分析

作为深圳经济特区最早成立的房地产开发企业，公司筑造了深圳早期的城市雏形，并在中国房地产开发史上创造了多个“第一”，包括：第一个有偿使用国有土地；第一个引入外资合作开发土地；第一个采用楼宇预售手段筹集开发资金；第一个按国际惯例实行建设工程公开招标；第一个成立物业管理公司对开发的楼宇、住宅进行全方位管理；在深圳经济特区举行的新中国第一次土地使用权拍卖会上夺标。

经过四十余年发展，公司已成长为以房地产开发与经营为主业，集工程施工、项目监理、资产经营等多元化经营于一体的企业集团。未来，公司将积极培育与弘扬遵章守纪的制度文化、廉洁从业的清风文化、精益求精的卓越文化，坚持以精品回馈社会、以品质铸就口碑，致力于成为受人尊重、值得信赖的上市公司。

报告期，公司荣获“2025 大湾区上市公司绿色治理 TOP20”“2025 年度上市公司 ESG 价值传递奖”“2025 年 A 股上市公司房地产行业 ESG 绩效 TOP20”等奖项，深房广场项目荣获“2024 年度杰出租赁项目奖”。

四、主营业务分析

1、概述

2025 年，是“十四五”规划收官之年，也是公司迎难而上、砥砺奋进的关键之年。面对复杂严峻的内外部环境，公司锚定核心任务，加压奋进，笃行实干，推动企业发展态势稳中向好、进中提质。回顾全年，公司重点聚焦并扎实推进了以下关键工作：

（一）锚定目标、稳中求进，业务经营取得良好成绩。一是扎实推进项目营销攻坚。深房光明里项目政府批复销售房源实现 100%去化，并顺利完成入伙；汕头天悦湾项目全年累计销售面积同比增长 56%，实现销售额同比增长 63%。二是着力提升物业经营质效。截至 2025 年末，集团自有物业全口径平均出租率达 90.9%；深房广场顶层直升机停机坪改造工程顺利完工，获罗湖区政府“低空经济产业大厦”授牌。三是深挖所属企业经营潜能。海燕酒店营业收入、利润总额均超额完成年度考核指标；圳通公司系统内市场开拓取得实质性突破；

汕头分公司中山东市场租金收缴率 100%；华展公司承接外部监理业务 3 项；传麒公司完成组织架构与业务流程搭建，正式转入专业化商业运营管理轨道。

（二）精准施策、守牢底线，风险化解取得积极成果。一是稳妥化解项目风险。建邦公司借款 3.44 亿元合同纠纷等案件均获得胜诉判决；建邦公司破产清算债权申报工作有序推进。二是有效防范安全风险。深入推进“安全生产治本攻坚三年行动”，全年开展安全检查 91 次，发现安全隐患 373 项，整改完成率 100%。三是妥善处置维稳风险。制定专项工作预案，深房光明里项目入伙、深房林馨苑项目供应商欠款、员工跟投等事项妥善处置，全年未发生重大信访和舆情事件。

（三）固本强基、精进治理，综合能力实现有效提升。一是治理体系更加完善。优化总部组织架构与权责清单，进一步理顺管理权责；持续优化调整制度体系，全年修（制）订制度 102 项。二是管理支撑更加有力。组织开展“管理人员及后备人才培养”“智能 AI 应用”等专题培训；深化“好房子”信息库与户型库建设，编制《租赁操作手册》，提升员工专业履职能力；加强资金集约管理，确保资金使用规范高效。三是治企效能更加凸显。持续推进“两资两非”清理处置工作，圳通新机电、武汉新峰公司清退事宜取得进展。

（四）提升站位、聚力谋划，探索企业未来发展。一是加强战略统筹与组织保障。组建工作专班，科学界定任务分工、压实主体责任。二是深化未来发展路径研究与项目储备。紧密跟踪最新监管规则及资本市场运行趋势，深化政策解读与前瞻性研判，加强与控股股东、专业机构的对接，构建常态化协同合作机制，拓展优质项目资源。

（五）党建引领、聚力融合，领航定向作用更为彰显。一是强化政治建设，切实履责践使命。扎实推进深入贯彻中央八项规定精神学习教育，全年组织开展专题学习 132 场次。二是深化党业融合，着力互促增效能。动态优化“三重一大”决策事项清单；集团党委会全年审议重大经营管理事项 227 项，党组织政治功能和组织功能得到有效发挥。三是从严管党治党，坚决肃纪扬新风。压紧压实全面从严治党主体责任和监督责任，逐级签订党风廉政建设责任书；创新推进不敢腐、不能腐、不想腐一体机制建设，开展提醒谈话 26 人次；打造“廉润深房”廉洁文化品牌，推出主题微视频、情景剧等原创文化作品，政治生态持续向上向好。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,482,872,299.36	100%	407,022,191.44	100%	264.32%
分行业					
房地产	1,324,656,290.59	89.33%	162,523,053.49	39.93%	715.06%
工程施工	81,299,490.77	5.48%	160,327,744.72	39.39%	-49.29%
物业管理	3,289,025.70	0.22%	3,644,981.08	0.90%	-9.77%
租赁及其他	73,627,492.30	4.97%	80,526,412.15	19.78%	-8.57%
分产品					
住宅	1,323,692,839.3	89.27%	142,671,853.48	35.05%	827.79%

	0				
商铺及车位	963,451.29	0.06%	19,851,200.01	4.88%	-95.15%
其他行业产品合计	158,216,008.77	10.67%	244,499,137.95	60.07%	-35.29%
分地区					
广东省	1,482,174,330.27	99.95%	406,326,508.54	99.83%	264.77%
境外	697,969.09	0.05%	695,682.90	0.17%	0.33%
分销售模式					
主营	1,475,508,650.42	99.50%	399,806,208.89	98.23%	269.06%
其他	7,363,648.94	0.50%	7,215,982.55	1.77%	2.05%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	1,324,656,290.59	937,154,626.27	29.25%	715.06%	637.42%	34.17%
工程施工	81,299,490.77	82,326,326.57	-1.26%	-49.29%	-46.66%	-133.78%
租赁及其他	73,627,492.30	47,859,287.75	35.00%	-8.57%	3.34%	-17.63%
分产品						
住宅	1,323,692,839.30	936,338,669.36	29.26%	827.79%	696.65%	66.06%
分地区						
广东省	1,482,174,330.27	1,067,340,240.59	27.99%	264.77%	221.84%	52.29%
分销售模式						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产开发	销售量	万元	7,649.70	22,139.68	-65.45%
	生产量	万元	647.34	22,206.96	-97.08%
	库存量	万元	115,387.58	440,320.07	-73.79%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

公司 2025 年度房地产销售量、生产量较上年均有所减少。库存量同比下降，主要系深房光明里项目于 2025 年完成销售结转，且广东建邦集团（惠阳）实业有限公司于 2025 年 11 月 30 日由破产管理人接管进行破产清算，不再纳入合并范围所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		937,154,626.27	87.60%	127,086,267.87	38.24%	637.42%
工程施工		82,326,326.57	7.70%	154,348,805.43	46.45%	-46.66%
物业管理		2,472,204.15	0.23%	2,406,037.36	0.72%	2.75%
租赁及其他		47,859,287.75	4.47%	48,484,539.64	14.59%	-1.29%

说明

深房光明里项目于 2025 年完成销售结转，带动房地产销售成本同比增加；受市场环境的影响，工程施工量同比下降。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内合并范围变动情况具体详见“第八节财务报告”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	48,459,602.74
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.27%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人一	23,341,087.14	1.57%
2	法人二	8,224,927.22	0.55%
3	法人三	6,245,043.43	0.42%
4	自然人一	5,325,874.31	0.36%

5	自然人二	5,322,670.64	0.36%
合计	--	48,459,602.74	3.27%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	37,511,053.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.55%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	法人一	12,783,347.35	8.03%
2	法人二	7,636,875.15	4.80%
3	法人三	6,506,982.53	4.09%
4	法人四	5,497,060.00	3.45%
5	法人五	5,086,788.74	3.19%
合计	--	37,511,053.77	23.55%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025年	2024年	同比增减	重大变动说明
销售费用	20,775,223.41	13,164,672.93	57.81%	主要是转介代理费与佣金增加所致。
管理费用	72,505,249.03	70,118,532.01	3.40%	
财务费用	-1,220,135.02	-5,502,747.12	77.83%	银行存款平均余额较上年同期减少、存款利息收入减少所致。
研发费用	0.00	0.00		

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025年	2024年	同比增减
经营活动现金流入小计	268,464,376.68	485,135,222.14	-44.66%
经营活动现金流出小计	363,783,810.61	612,539,171.93	-40.61%
经营活动产生的现金流量净额	-95,319,433.93	-127,403,949.79	25.18%
投资活动现金流入小计	1,115,186,529.17	1,866,393.80	59,650.87%
投资活动现金流出小计	1,161,905,620.00	91,547,315.83	1,169.19%

投资活动产生的现金流量净额	-46,719,090.83	-89,680,922.03	47.91%
筹资活动现金流入小计	50,000.00	1,563,000.00	-96.80%
筹资活动现金流出小计	99,922,535.86	122,813,684.41	-18.64%
筹资活动产生的现金流量净额	-99,872,535.86	-121,250,684.41	17.63%
现金及现金等价物净增加额	-242,018,333.57	-338,236,158.91	28.45%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入量同比减少，主要是房地产销售量和工程施工量减少所致。

经营活动现金流出量同比减少，主要是房地产项目开发建设减少所致。

投资活动现金净流量同比增加，主要是货币基金净投资同比减少所致。

筹资活动现金流入同比减少，主要是本期新增银行借款减少所致。

筹资活动现金流出同比减少，主要是本期归还银行借款减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本年度经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异，主要是由于房地产投资开发、销售与结转的跨周期特性所致。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	284,686,525.04	7.33%	529,242,725.36	8.84%	-1.51%	主要是本年购买货币基金、归还银行贷款及缴纳税款所致。
应收账款	44,898,083.74	1.16%	56,672,795.52	0.95%	0.21%	
合同资产	29,035,256.28	0.75%	30,888,723.09	0.52%	0.23%	
存货	1,099,359,619.25	28.31%	3,636,840,229.34	60.74%	-32.43%	主要是房地产收入结转所致。
投资性房地产	522,634,659.17	13.46%	515,925,116.54	8.62%	4.84%	
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
固定资产	14,949,900.45	0.39%	17,489,207.57	0.29%	0.10%	
在建工程	571,822.67	0.01%	0.00	0.00%	0.01%	

使用权资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款	50,000.00	0.00%	1,563,000.00	0.03%	-0.03%	
合同负债	28,400,659.20	0.73%	1,298,146,232.35	21.68%	-20.95%	主要是预收售楼款结转收入所致。
长期借款	0.00	0.00%	62,273,677.82	1.04%	-1.04%	主要是本期归还银行贷款所致。
租赁负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
交易性金融资产	1,050,256,058.41	27.05%	987,801,938.51	16.50%	10.55%	主要是购入货币基金所致。
应付账款	171,738,333.04	4.42%	464,488,982.30	7.76%	-3.34%	主要是控股子公司破产清算出表,其应付账款不再纳入合并范围所致。
应交税费	26,922,082.58	0.69%	27,554,810.01	0.46%	0.23%	
其他应付款	144,280,409.16	3.72%	561,016,653.17	9.37%	-5.65%	主要是控股子公司破产清算出表,相关其他应付款不再纳入合并范围所致。
其他应收款	747,900,491.52	19.26%	7,438,040.83	0.12%	19.14%	主要是控股子公司破产清算出表,合并层面关联方往来不再抵消所致

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	987,801,938.51	16,621,332.22			1,160,000,000.00	1,114,167,212.32		1,050,256,058.41
4. 其他权益工具投资	14,697,341.18	-125,829.37						14,571,511.81
上述合计	1,002,499,279.69	16,495,502.85			1,160,000,000.00	1,114,167,212.32		1,064,827,570.22

金融负债	0.00							0.00
------	------	--	--	--	--	--	--	------

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(1) 期末资产受限情况

单位：元

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	5,674,439.78	5,674,439.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金
货币资金	50,154.19	50,154.19	扣押	施工保证金
货币资金	70,010.20	70,010.20	扣押	停止支付,中止账户
应收账款	7,379,890.15	7,158,493.45	质押	短期借款质押
合 计	13,174,494.32	12,953,097.62		

(2) 期初资产受限情况

单位：元

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	5,817,217.78	5,817,217.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金;光明里项目土地复垦费用
货币资金	2,306,548.48	2,306,548.48	冻结	诉讼冻结
货币资金	50,155.58	50,155.58	扣押	施工保证金
货币资金	158,549.08	158,549.08	扣押	停止支付,中止账户
应收账款	4,918,250.30	4,770,702.79	质押	短期借款质押
存货	234,599,800.76	161,509,611.70	诉讼保全	供应商诉讼保全
投资性房地产	137,329,055.83	38,505,029.10	抵押	借款抵押
合 计	385,179,577.81	213,117,814.51		

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
25,060,000.00	284,195,236.43	-91.18%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30000000	1,664,867,774.67	1,254,991,892.44	1,277,337,034.84	342,666,494.02	257,063,506.72
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	房地产开发	30000000	94,092,259.97	64,330,329.67	2,134,413.54	-125,690.81	608,978.96

汕头市华林房产开发有限公司	子公司	房地产开发	91226120.44	104,618,357.01	52,388,495.44	382,221.71	-512,394.53	12,319,773.20
汕头市华峰房产开发有限公司	子公司	房地产开发	80000000	703,978,834.31	-52,825,483.96	42,409,792.23	-5,266,936.92	-5,266,934.95
美国长城地产有限公司	子公司	房地产开发	2051146	19,946,289.06	-91,799,069.07	697,969.09	-328,980.98	-328,980.98
深圳圳通工程有限公司	子公司	安装维修	10000000	94,758,959.89	2,871,707.88	89,329,264.64	-10,376,700.29	-10,376,700.29
深圳海燕大酒店有限公司	子公司	物业出租及管理	30000000	56,581,578.88	42,248,291.56	19,556,350.49	1,369,528.56	862,910.96
深圳市华展建设监理有限公司	子公司	监理	8000000	11,051,237.33	10,684,333.61	2,483,707.18	49,445.95	46,861.94
新峰企业有限公司	子公司	投资、管理	502335	332,353,762.54	-233,575,962.99	0.00	-1,845,359.26	-1,845,359.26

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	移交清算组管理	进入破产清算程序

主要控股参股公司情况说明

- 2021年10月,公司竞得光明地块,成立项目公司深圳市深房传麒房地产开发有限公司,负责该地块的开发建设工作。2024年11月完成竣工验收,2025年结转收入127,733.70万元,占集团房地产板块收入的96.43%,占集团营业收入的86.14%。
- 所属子公司从事房地产开发业务的还有:深房集团龙岗开发有限公司、汕头市华林房产开发有限公司、汕头市华峰房产开发有限公司。龙岗公司负责开发的翠林苑项目以及汕头华林公司开发的金叶岛、悦景东方项目目前剩少量尾盘在售;汕头华峰公司负责开发天悦湾项目(分一、二期),其中天悦湾一期于2016年10月开盘销售,于2019年12月竣工,二期于2018年11月动工建设,2021年6月底竣工。截至2025年12月31日天悦湾一期累计销售率76.37%、天悦湾二期累计销售率37.11%。
- 深圳圳通工程有限公司从事建筑安装维修业务,2025年营业收入8932.93万元,占集团公司营业收入的6.02%。
- 新峰企业有限公司2025年净利润-184.54万元,主要原因是投资性房地产折旧摊销所致。
- 广东建邦集团(惠阳)实业有限公司于2025年11月30日由破产管理人接管进行破产清算,不再纳入合并范围。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局和趋势

当前,我国房地产行业正处于动态筑底过程中,产业链整合加速推进,市场资源不断向优势企业集聚,行业发展逻辑从“有房住”转向“住好房”,行业面临新的机遇和挑战。

(二) 可能面对的风险和应对措施

1. 宏观经济风险和应对措施

当前,外部环境面临地缘政治冲突频发、逆全球化加速等复杂挑战,我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大,长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。房地产行业与宏观经济具有较大关联性,受宏观经济周期的影响较大。公司将持续关注国际、国内宏观经济形势,积极调整经营策略。

2. 行业发展风险和应对措施

现阶段,随着存量政策持续显效、增量政策有效落实以及政策组合效应不断释放,房地产市场正处于“止跌回稳”的关键阶段。但未来一段时间,房地产行业依旧面临着市场分化加剧、房企拿地意愿不足等多重风险,市场竞争格局呈现出全新态势。公司将紧密关注行业政策动态,紧跟国家战略导向,不断优化业务发展路径,积极探索创新运营模式,以更好地适应外部环境变化。

3. 业务经营风险和应对措施

在房地产市场竞争日趋激烈的背景下,公司现存开发用地资源储备不足,存量项目去化艰难,新业务拓展尚未有实质成果,企业经营发展承压。公司将密切关注市场动态及行业政策走向,着力抓好房产租售、所属企业经营与业务拓展,积极寻求与自身发展实际相契合的创新模式与路径,以灵活应对市场挑战,开拓更为广阔的发展空间。

(三) 发展战略和经营计划

2026年,深房集团主要工作思路是:坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻党的二十大及历次全会精神、中央经济工作会议精神,坚持稳中求进工作总基调,以党建为引领,统筹推进各项重点工作落实,以实干实效确保年度目标任务全面完成,为“十五五”开好局、起好步奠定坚实基础。

1. 坚持稳中求进,抓实提质增效塑内核。一是优化营销策略,拓展销售渠道,加快存量房产去化。二是高效盘活自有物业资源,提升资产运营质效,为企业发展提供有力支撑。三是压实所属企业责任,激发其内在潜力与市场竞争力,汇聚强大的企业发展合力。

2. 坚持战略引领,强化顶层设计谋全局。一是紧扣国家宏观政策导向与国资国企改革发展趋势,科学谋划集团“十五五”工作。二是凝聚多方合力,深挖优质投资机遇,开辟公司发展新天地。三是立足罗湖区特色产业发展基础,高标准推进深房广场特色产业平台建设。

3. 坚持底线思维,强化风险防控固根基。一是切实压紧压实安全生产责任,提升事故预防精准性和响应时效性,坚决守住安全底线目标。二是聚焦历史遗留风险攻坚,逐项制定整改方案,严防风险外溢。三是全面压实信访维稳与舆情管控责任,坚决防范意识形态领域风险隐患和重大突发性不稳定事件。

4. 坚持精益管理,深化改革创新增效能。一是建强建优总部部门,差异化推动所属企业在细分领域做精做专、做大做强,同时完善人才梯队建设。二是夯实治理内核,深化 ESG 治理与市值管理,健全合规管理与内控体系,强化财务统筹与资金管控。三是深入推动成本的精细化管理,严控各项成本支出,严查严处铺张浪费行为。

5. 坚持党建引领,筑牢根魂优势聚合力。一是全面加强党的建设,压实党建责任制,推动基层党组织全面进步、全面过硬。二是全面推进党建品牌建设,深化示范支部建设,加强党建带群建,营造团结奋斗、干事创业的浓厚氛围。三是推进全面从严治党,强化廉洁宣传

教育,推动纪检与审计、财务、合规等其他各类监督贯通融合、形成合力,一体推进不敢腐、不能腐、不想腐。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年01月02日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年01月06日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年01月13日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年01月20日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年01月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月05日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月10日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	咨询防范空气污染的措施	不适用
2025年02月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月18日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月19日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年02月27日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年03月03日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年03月07日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年03月10日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年03月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年03月14日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	咨询公司信息披露情况	不适用
2025年03月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年03月24日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司诉讼事项	不适用
2025年03月24日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年04月01日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年04月11日	公司	网络平台线上交流	个人	个人投资者	咨询避免同业竞争承诺进展	不适用
2025年04月17日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年04月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年04月30日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询子公司业务情况	不适用
2025年05月06日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月06日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询避免同业竞争承诺进展	不适用
2025年05月08日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月12日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月13日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询子公司业务情况	不适用
2025年05月16日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月19日	公司	书面问询	个人	个人投资者	咨询出席股东会事项	不适用
2025年05月19日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月22日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年05月29日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年06月03日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年06月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年06月11日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年06月12日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年06月13日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年06月19日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用

2025年06月23日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年06月23日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司经营状况和战略规划	不适用
2025年06月24日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年06月25日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司未来发展规划	不适用
2025年07月01日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月01日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业绩	不适用
2025年07月02日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月03日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业务情况	不适用
2025年07月04日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月11日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月14日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月15日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月22日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年07月28日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数及股东名册信息	不适用
2025年07月31日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月01日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月04日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月06日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月09日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月10日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月12日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月13日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月19日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数及股东名册信息	不适用
2025年08月19日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月20日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数及股东名册信息	不适用
2025年08月25日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年08月26日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数及股东名册信息	不适用
2025年08月27日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月01日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月05日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月08日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月09日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月22日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月24日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月25日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年09月30日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业绩	不适用
2025年10月09日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月10日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月10日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业绩	不适用
2025年10月13日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月13日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月17日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	查询个人持股信息	不适用
2025年10月21日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月22日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年10月22日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询避免同业竞争承诺进展	不适用
2025年10月30日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询建邦公司被申请破产清算事项	不适用
2025年11月03日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年11月11日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年11月12日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025年11月14日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用

2025 年 11 月 14 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询大股东减持事项	不适用
2025 年 11 月 17 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 19 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 21 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 24 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 25 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 25 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询大股东减持事项	不适用
2025 年 11 月 26 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 27 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 11 月 28 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 01 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 02 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 04 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 10 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 11 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	股东大会登记	不适用
2025 年 12 月 12 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询大股东减持事项	不适用
2025 年 12 月 15 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 16 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	咨询大股东减持事项	不适用
2025 年 12 月 22 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用
2025 年 12 月 29 日	公司	书面问询	个人	个人投资者	查询股东人数	不适用

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，公司不断完善治理结构，坚持规范运作。报告期内，公司各层级的治理机构职责权限明确清晰、各司其职，同时相互之间在决策、执行、监督等方面有效制衡、协调运作。

（一）股东会运作情况

公司年度股东会与临时股东会的筹备、召开及会议决议的披露严格按照《公司法》《公司章程》和《公司股东会议事规则》的规定执行。会议的通知时间、授权委托程序、召集召开程序、会议召集人、出席会议人员的资格、会议表决程序等事项均符合相关规定；股东会上设有股东现场互动环节，确保了公司股东尤其是中小股东可充分行使合法权利。

（二）董事会运作情况

公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》和《公司董事会议事规则》的规定执行。董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事勤勉尽责；董事会抓决策、定方向，按照公司治理要求规范行使权力。

（三）经理层运作情况

公司经理层严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》和《公司总经理工作细则》的规定履行职责。经理层全面负责公司的生产经营管理工作，勤勉尽责履行职务，有效执行董事会的决策，经理层成员之间分工明确，不存在“内部人控制”情形。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异
是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

（一）资产方面：公司资产独立，不存在资产被控股股东违规占用的情形。

（二）人员方面：公司劳动、人事、工资管理独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务。

（三）财务方面：公司具有独立的财务部门，依法独立纳税，开设独立的银行账户。

（四）机构方面：公司拥有独立于控股股东的办公场所，不存在混合经营、合署办公等情况；公司董事会及其他内部机构独立运作。

(五) 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	公司及深圳市物业发展(集团)股份有限公司(简称深物业)均为深圳市投资控股有限公司控股子公司,公司和深物业均存在经营房地产开发和商品房销售业务的情形,属于同一行业,存在同业竞争的情形。	1. 关于深物业与深深房的同业竞争解决方案。对于深物业现有的与深深房存在同业竞争的业务,投控公司将在法律法规允许的范围内,适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案,并在2026年11月9日前实施完毕相关方案,以解决现存的同业竞争问题: (1) 通过资产出售或资产置换等方式解决两者间的同业竞争;(2) 通过股权划转等方式解决两者间的同业竞争(3) 其他能够有效解决同业竞争问题的措施。 2. 其他避免同业竞争的承诺。在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间,投控公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业,统称“附属公司”)将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域,从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。投控公司承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益,从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺,投控公司将承担相应的法律责任,包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。	相关事项详见公司于2024年9月30日披露的《关于公司控股股东变更避免同业竞争承诺的公告》(公告编号:2024-035)和2024年11月9日披露的《2024年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号:2024-041)。

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
陈明	男	52	董事长	现任	2025年12月16日		0	0	0	0	0	
钱忠	男	52	董事	现任	2023年09月12日		0	0	0	0	0	
王江涛	男	59	纪委书记	现任	2022年04月01日		0	0	0	0	0	
汪健飞	男	53	董事	现任	2021年10月11日		0	0	0	0	0	
			财务总监	现任	2021年09月22日							
李文坤	男	52	董事	现任	2023年11月30日		0	0	0	0	0	
孟飞	男	50	董事	现任	2024年08月23日		0	0	0	0	0	

彭兴庭	男	44	董事	现任	2026年03月06日		0	0	0	0	0	
何祚文	男	63	独立董事	现任	2020年06月30日		0	0	0	0	0	
米旭明	男	50	独立董事	现任	2020年06月30日		0	0	0	0	0	
刘海峰	男	54	独立董事	现任	2024年05月17日		0	0	0	0	0	
张宏伟	男	59	副总经理	现任	2020年07月15日		0	0	0	0	0	
黄伟军	男	53	副总经理	现任	2022年07月29日		0	0	0	0	0	
吴志勇	男	54	副总经理	现任	2022年07月29日		0	0	0	0	0	
罗毅	男	52	董事会秘书、董事会办公室主任	现任	2020年12月31日		0	0	0	0	0	
唐小平	男	55	董事长	离任	2023年03月30日	2025年12月16日	0	0	0	0	0	
			董事	离任	2020年12月31日	2025年12月16日						
			总经理	离任	2020年12月14日	2025年12月16日						
张满华	男	51	董事	离任	2023年03月30日	2026年03月06日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

1.公司于2025年12月16日召开2025年第二次临时股东会，选举陈明先生为公司董事，唐小平先生不再担任公司董事长、董事、法定代表人及总经理等职务。同日，公司召开第八届董事会第二十六次会议，选举陈明先生为公司董事长暨法定代表人，并担任董事会战略委员会主任委员和董事会合规委员会主任委员。具体详见公司于2025年12月17日披露的《2025年第二次临时股东会决议公告》和《第八届董事会第二十六次会议决议公告》。

2.公司于2026年3月6日召开2026年第一次临时股东会，选举彭兴庭先生为公司董事，张满华先生不再担任公司董事职务，亦不在公司担任其他职务。具体详见公司于2026年2月13日披露的《第八届董事会第二十七次会议决议公告》和2026年3月7日披露的《2026年第一次临时股东会决议公告》。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
唐小平	董事长、总经理	离任	2025年12月16日	工作调动
张满华	董事	离任	2026年03月06日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

陈明：曾任深圳市建安（集团）股份有限公司副总经理，中国深圳对外贸易（集团）有限公司党委书记、董事长；现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事长、党委书记。

钱忠：曾任深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会办公室（战略研究室）主任、纪委委员、经营管理部部长；现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事、党委副书记、工会联合会主席。

王江涛：曾任深圳市对外经济贸易投资公司常务副总经理、党支部书记，深圳市建筑设计研究总院有限公司董事、纪委书记、党委书记、监事会主席；现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司纪委书记、党委委员。

汪健飞：曾任深圳市城市建设开发(集团)有限公司财务管理部部长，湖北深投控投资发展有限公司副总经理；现任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司董事、财务总监、党委委员。

李文坤：曾任深圳市投控物业管理有限公司副总经理，深圳市深投环保科技有限公司董事、党委副书记、纪委书记，深圳市环保科技集团有限公司(原深圳市深投环保科技有限公司)董事、党委副书记；现任深圳市水务规划设计院股份有限公司董事和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司董事。

孟飞：曾在深圳天虹商场有限公司、深圳报业集团工作，曾任深圳市投资控股有限公司财务部(结算中心)高级主管、副部长；现任深圳深港科技创新合作区发展有限公司董事、财务总监，同时担任深圳投控香港投资控股有限公司董事、深圳市纺织(集团)股份有限公司董事和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司董事。

彭兴庭：曾任深圳市投资控股有限公司战略研究部(董事会办公室)副部长；现任深圳市投资控股有限公司战略管理部部长，同时担任中国深圳对外贸易(集团)有限公司董事、国泰君安投资管理股份有限公司监事、深圳数据交易所有限公司董事和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司董事。

何祚文：曾任长沙理工大学(原长沙电力学院)会计学副教授，深圳华鹏会计师事务所合伙人，北京中天华正会计师事务所(现大华会计师事务所)深圳分所负责人，立信会计师事务所合伙人；现任政旦志远(深圳)会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人、合伙人管理委员会委员，深圳市天业税务师事务所有限公司董事长，同时担任深圳瑞捷技术股份有限公司和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司独立董事。主要社会职务有：深圳大学校外硕士导师，中共深圳市注册会计师行业委员会委员，深圳市国资委、深圳市发改委、深圳市科创委、深圳市广电文化旅游体育局、深圳市联合产权交易所专家库专家。

米旭明：曾任深圳大学讲师、副教授，厦门大学管理学博士、厦门大学应用经济学博士后，英国埃克塞特大学(University of Exeter)会计系访问学者；现任深圳大学会计学系教授、博士生导师，同时担任深圳市法本信息技术股份有限公司、欧菲光集团股份有限公司、瑞能半导体科技股份有限公司和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司独立董事。

刘海峰：曾任广东信通律师事务所合伙人，深圳市深粮控股股份有限公司独立董事；现任广东瀚诚律师事务所一级合伙人，同时担任华润深国投信托有限公司和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司独立董事。

张宏伟：曾任深圳市城投房地产开发有限公司总经理，合肥瑞发城市建设投资发展有限责任公司总经理，深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司开发部、销售部、项目二部、工程管理部经理；现任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司副总经理、党委委员。

黄伟军：曾任深圳市光明集团有限公司党委委员、纪委书记、副总经理，深圳华侨城文化集团有限公司党委委员、纪委书记、副总经理(兼任深圳华侨城国际传媒演艺有限公司执行董事)；现任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司副总经理、党委委员。

吴志勇：曾任深圳海燕大酒店有限公司董事长、总经理，深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司物业经营部副经理、资产经营中心经理；现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司副总经理、党委委员。

罗毅：曾任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司汕头分公司副总经理、董事会秘书处副主任、证券事务代表；现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会秘书、董事会办公室主任。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
彭兴庭	深圳市投资控股有限公司	战略管理部部长	2024年06月05日		是
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李文坤	深圳市水务规划设计院股份有限公司	董事	2023年09月04日		否
孟飞	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事、财务总监	2025年04月18日		是
孟飞	深圳投控香港投资控股有限公司	董事	2024年07月18日		否
孟飞	深圳市纺织（集团）股份有限公司	董事	2024年07月23日		否
彭兴庭	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	董事	2021年08月16日		否
彭兴庭	国泰君安投资管理股份有限公司	监事	2021年12月30日		否
彭兴庭	深圳数据交易所有限公司	董事	2023年03月17日		否
何祚文	政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人、合伙人管理委员会委员	2023年12月31日		是
何祚文	深圳市天业税务师事务所有限公司	董事长	2007年09月03日		是
何祚文	深圳瑞捷技术股份有限公司	独立董事	2024年10月11日		是
米旭明	深圳大学	教授、博士生导师	2009年12月01日		是
米旭明	深圳市法本信息技术股份有限公司	独立董事	2021年01月29日		是
米旭明	欧菲光集团股份有限公司	独立董事	2023年10月11日		是
米旭明	瑞能半导体科技股份有限公司	独立董事	2025年12月22日		是
刘海峰	广东瀚诚律师事务所	一级合伙人	2007年02月01日		是
刘海峰	华润深国投信托有限公司	独立董事	2025年02月28日		是
在其他单位任职情况	无				

职情况的说明

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、高级管理人员报酬依据公司和控股股东薪酬管理相关制度的规定确定和执行。

经公司于 2023 年 4 月 28 日召开的 2022 年度股东大会审议通过,自 2023 年 5 月起独立董事津贴由每人每月 7000 元(税前)调整为每人每月 10,000 元(税前),此外独立董事不在本公司领取其他报酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位: 万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈明	男	52	董事长	现任	0	是
钱忠	男	52	董事	现任	76.52	否
王江涛	男	59	纪委书记	现任	103.2	否
汪健飞	男	53	董事、财务总监	现任	96	否
张满华	男	51	董事	离任	0	是
李文坤	男	52	董事	现任	0	是
孟飞	男	50	董事	现任	0	是
何祚文	男	63	独立董事	现任	12	否
米旭明	男	50	独立董事	现任	12	否
刘海峰	男	54	独立董事	现任	12	否
张宏伟	男	59	副总经理	现任	78.31	否
黄伟军	男	53	副总经理	现任	81.16	否
吴志勇	男	54	副总经理	现任	81.16	否
罗毅	男	52	董事会秘书、董事会办公室主任	现任	58.05	否
唐小平	男	55	董事长、总经理	离任	87.73	是
合计	--	--	--	--	698.13	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	公司及控股股东关于董事和高管的薪酬管理相关制度。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	2025 年度已完成非独立董事和高级管理人员 2024 年度绩效考核部分指标评分工作,最终评分尚待控股股东确认公司 2024 年度经营业绩考核结果后核定;独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	独立董事不适用递延支付安排;2025 年度已发放非独立董事和高级管理人员 2023 年度绩效年薪和 2024 年度部分绩效年薪,2025 年度部分绩效年薪和任期激励收入尚未发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈明	1	1	0	0	0	否	0
唐小平	10	2	8	0	0	否	3
钱忠	11	3	8	0	0	否	3
汪健飞	11	3	8	0	0	否	3
张满华	11	0	11	0	0	否	0
李文坤	11	3	8	0	0	否	3
孟飞	11	0	11	0	0	否	2
何祚文	11	3	8	0	0	否	3
米旭明	11	3	8	0	0	否	2
刘海峰	11	2	9	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明
不适用。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期，公司全体董事勤勉尽责，深入掌握公司生产经营、内部控制和规范运作等情况，并结合自身专业优势，对公司重大治理和经营决策提出了相关意见。上述意见经董事们充分沟通讨论后形成一致意见，有效促进了董事会决策的科学性和客观性，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
董事	何祚文、米旭明、	7	2025年01月13日	审议2024年年度财务报表和内部控制审计	同意天健会计师事务所(特殊普通合伙)2024年度财务报表和内部控制审计工作的时间安		

会 审 计 委 员 会	孟飞		工作的时间安排、重要审计事项、重点关注领域、拟执行的审计程序事项	排、重要审计事项、重点关注领域、拟执行的审计程序等事项。		
		2025年03月18日	审议2024年度审计报告初稿事项	认为天健会计师事务所（特殊普通合伙）编制的审计报告初稿符合企业会计准则的各项规定，在所有重大事项方面真实、完整地反映了公司2024年12月31日的财务状况及2024年度的经营成果和现金流量，2024年度财务报告审计工作完成良好。		
		2025年03月20日	审议2024年度财务会计报告及2024年年度报告中的财务信息、2024年内部控制自我评价报告、关于2024年度计提信用减值及资产减值准备、2024年内部审计工作总结报告	1. 认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，真实可靠、内容完整。天健会计师事务所（特殊普通合伙）编制的2024年度审计报告在所有重大方面公允地反映了公司2024年度财务状况、经营成果和现金流量。 2. 认为公司《2024年内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了2024年度内部控制的实际情况。公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷，且未发现非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。 3. 认为公司2024年度计提信用减值及资产减值准备遵循并符合企业会计准则和公司相关制度的规定，计提信用减值及资产减值准备的依据充分，符合公司的经营现状。公司本次计提信用减值及资产减值准备基于谨慎性原则，有助于更加公允地反映公司截至2024年12月31日的财务状况和经营成果，使公司的会计信息更具合理性。 4. 对2024年内审工作开展情况表示认可，并要求公司2025年按照工作计划的要求开展审计工作。		
		2025年04月17日	审议2025年第一季度报告、关于2024年度内控体系工作报告、2025年第一季度内部审计工作报告	1. 认为2025年第一季度报告真实、准确、完整地反映了公司2025年第一季度的财务状况、经营成果和现金流量。 2. 认为公司2024年度内控体系工作报告全面、客观、真实地反映了2024年度内控体系建设与监督工作情况。 3. 对2025年一季度内审工作开展情况表示认可，并要求公司继续按照工作计划开展审计工作。		
		2025年08月20日	审议2025年半年度报告及摘要、2025年上半年内部审计工作报告	1. 认为2025年半年度报告真实、准确、完整地反映了公司2025年上半年的财务状况、经营成果和现金流量。 2. 对2025年上半年内审工作开展情况表示认可，并要求公司继续按照工作计划开展审计工作。		
		2025年10月14日	审议2025年第三季度报告、2025年第三季度内部审计工作报告	1. 认为2025年第三季度报告真实、准确、完整地反映了公司2025年第三季度的财务状况、经营成果和现金流量。 2. 对2025年三季度内审工作开展情况表示认可，并要求公司继续按照工作计划开展审计工作。		
		2025年11	审议对会计师事务所	1. 同意《对会计师事务所2024年度履职情况		

			月 05 日	2024 年度履职情况的评估报告、董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告、拟续聘会计师事务所事项	的评估报告》。 2. 同意《董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》。 3. 同意聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务报告和内部控制审计机构。		
董事会薪酬与考核委员会	米旭明、汪健飞、何祚文	5	2025 年 03 月 07 日	审议 2024 年年度报告中披露的董事和高级管理人员的年度薪酬情况	认为公司董事和高级管理人员的薪酬决策程序符合规定，公司董事和高级管理人员的薪酬发放标准符合薪酬体系规定，2024 年年度报告所披露的薪酬情况真实、准确。		
			2025 年 06 月 23 日	审议《关于高级管理人员 2023 年度绩效考核结果及应用方案》	认为公司高级管理人员 2023 年度绩效考核及应用方案与实际情况相符，能够对考核对象做出较为准确、全面的综合评价，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。		
			2025 年 07 月 15 日	审议关于修订《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》	认为修订后的《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》符合国有企业收入分配政策以及市国资监管相关要求，能有效增强经营层团队忠诚和勤勉意识，进一步完善高级管理人员绩效评价和激励约束机制，提升公司法人治理水平。		
			2025 年 08 月 21 日	审议关于制定高管人员经营业绩责任书与聘任协议、关于修订《企业年金方案》事项	1. 认为高级管理人员 2025 年度经营业绩责任书符合 2025 年度经营业绩考核指标的要求，并结合了 2025 年度工作要点、领导班子成员工作分工，具有良好的科学性和合理性，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。 2. 同意《企业年金方案》。		
			2025 年 09 月 19 日	审议关于制定深房集团高管人员 2024 年度绩效考核实施方案事项	认为《深房集团高管人员 2024 年度绩效考核实施方案》符合《深房集团高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》的规定，考核指标设定具有良好的科学性和合理性，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。同意相关议案提请公司董事会审议。		
董事会提名委员会	刘海峰、钱忠、何祚文	1	2025 年 11 月 21 日	审议关于拟变更董事事项	通过审阅被提名人的相关资料，认为陈明先生符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件等要求的任职资格，不存在《公司法》等法律法规及其他有关规定不得担任董事的情形，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所纪律处分，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查的情形，未曾被中国证监会在证券期货市场违法失信信息公开查询平台公示或者被人民法院纳入失信被执行人名单。同意提名陈明先生为公司董事候选人。		
董事会合规委员会	唐小平、钱忠、汪健飞、刘海峰、何祚文	1	2025 年 04 月 15 日	审议《关于 2024 年合规建设年度报告的议案》	认为《2024 年合规建设年度报告》真实、准确、完整地反映了公司在 2024 年度推进合规管理体系建设工作进展，同意将相关议案提请公司董事会审议。		

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	90
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	120
报告期末在职员工的数量合计（人）	210
当期领取薪酬员工总人数（人）	210
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	36
销售人员	29
技术人员	43
财务人员	28
行政人员	74
合计	210
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	3
硕士研究生	24
本科	100
大专	43
中专	3
高中及以下	37
合计	210

2、薪酬政策

公司副总经理及以上管理人员实行年薪制，其余员工实行绩效挂钩工资制度。

3、培训计划

公司根据《员工培训管理办法》，制定年度培训计划。采取内训、请专家上门授课或外出参加专业性培训等方式，对在职人员进行岗位知识、专业技能、规章制度、业务流程等方面的培训，丰富和更新员工专业知识，提高员工的综合素质和业务技能。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	59,501
劳务外包支付的报酬总额（元）	2,223,876.36

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期，公司依据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上市公司章程指引》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等规定对《公司章程》中利润分配等条款进行了修订。修订后的《公司章程》经2025年11月26日召开的2025年第一次临时股东会审议通过。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.35
分配预案的股本基数（股）	1,011,660,000
现金分红金额（元）（含税）	35,408,100.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	35,408,100.00
可分配利润（元）	1,098,111,214.93
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司2025年度利润分配方案经2026年3月18日召开的第八届董事会第二十八次会议审议通过并提交2025年度股东会审议，以2025年12月31日总股本1,011,660,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.35元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。本次利润分配方案尚需经股东会审议通过后实施。	

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司已建立一套较为完整且持续有效运行的内部控制体系，并依照内部控制矩阵、文档开展内部控制评价。公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，未发现非财务报告内部控制重大缺陷，未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。同时，公司注重发挥大监督体系的监管督导作用，通过召开监督联席会议，开展重点监督检查，促进有关管理工作提升规范水平，未发现重大违规违纪现象。未来，公司将持续规范开展内部控制建设，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026年03月20日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2025年内部控制自我评价报告》（巨潮资讯网）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	89.56%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.95%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司根据实际情况，当出现以下事件或迹象时，表明可能存在财务报告重大或重要缺陷：①董事、监事和高级管理人员舞弊。②注册会计师发现当期财务报	公司非财务报告内部控制缺陷认定的定性标准主要依据缺陷涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素来确定。一般出

	表存在重大错报,而内部控制在运行过程中未能发现该错报。③企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。④会计人员不具备应有素质以完成财务报表编制工作。	现以下迹象表明可能存在非财务报告内部控制重大或重要缺陷:①缺乏民主决策程序,如缺乏重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用(三重一大)决策程序;②决策程序不科学,如重大决策失误,给公司造成重大财产损失;③严重违反国家法律法规;④关键管理人员或重要人才纷纷流失;⑤媒体负面新闻频现,波及面较广;⑥内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改;⑦重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
定量标准	重大缺陷:由该缺陷或缺陷组合可能导致的财报错报或潜在损失>净资产的3%。重要缺陷:净资产的1%<由该缺陷或缺陷组合可能导致的财报错报或潜在损失≤净资产的3%。一般缺陷:由该缺陷或缺陷组合可能导致的财报错报或潜在损失≤净资产的1%。	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据可能造成直接经济损失的金额,参照公司财务报告内部控制缺陷定量标准执行。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为,深深房公司于2025年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026年03月20日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》(巨潮资讯网)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期,公司不存在自查问题整改情况。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

公司坚持“饮水思源”的理念，在追求经济效益的同时，积极践行国企担当，履行社会责任，以实际行动回馈社会。详细内容见巨潮资讯网上披露的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司关注乡村发展，积极落实国家精准扶贫行动，持续开展消费帮扶和乡村振兴工作。详细内容见巨潮资讯网上披露的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市投资控股有限公司	避免同业竞争	为避免同业竞争，深圳市投资控股有限公司做出如下承诺：对于公司现有的与深圳市物业发展（集团）股份有限公司存在同业竞争的业务，深圳市投资控股有限公司将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，并在2024年11月9日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）通过资产出售或资产置换等方式解决两者间的同业竞争；（2）通过股权划转等方式解决两者间的同业竞争；（3）其他能够有效解决同业竞争问题的措施。上述承诺经深圳市物业发展（集团）股份有限公司股东大会审议通过后生效（即2021年9月27日生效）。	2021年09月10日	2024年11月9日前	已变更承诺。相关事项详见公司于2024年9月30日披露的《关于公司控股股东变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2024-035）和2024年11月9日披露的《2024年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-041）。
			1. 关于深物业与深深房的同业竞争解决方案。对于深物业现有的与深深房存在同业竞争的业务，投控公司将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，并在2026年11月9日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）通过资产出售或资产置换等方式解决两者间的同业竞争；（2）通过股权划转等方式解决两者间的同业竞争（3）其他能够有效解决同业竞争问题的措施。	2024年09月26日	2026年11月9日前	正在履行中
			2. 其他避免同业竞争的承诺。在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，投控公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，统称“附属公司”）将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域，从事与上市公司间存在直接同业竞争关系的相关业务。投控公司承诺不以上市公司控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害上市公司及其股东的权益。若违反上述承诺，投控公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。	2024年09月26日	在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间	正在履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详	不适用					

细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	
------------------------	--

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

广东建邦集团（惠阳）实业有限公司于 2025 年 11 月 30 日由破产管理人接管进行破产清算，不再纳入合并范围。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	72
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	王焕森、林振华
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供内部控制审计服务，服务费用为 21 万元人民币。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
票据纠纷诉讼	17,715.14	否	终结本次执行程序。建邦公司已进入破产清算程序，债权人可向管理人申报债权。	因建邦公司无力兑付于 2022 年 1 月到期的商业承兑汇票，合计金额为 17,715.14 万元，惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司和惠州市锦隆昇实业有限公司向惠阳区法院提起票据纠纷诉讼，惠阳区法院于 2023 年 3 月一审判决建邦公司支付承兑汇票款及利息。	惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司和惠州市锦隆昇实业有限公司已向惠州市中级人民法院申请执行。2026 年 2 月，惠州市中级人民法院作出执行裁定书，裁定终结本次执行	2025 年 10 月 30 日	巨潮资讯网上披露的《2025 年半年度报告》（公告编号：2025-023）和《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》（公告编号：2025-030）

					程序。		
借款合同 纠纷	39,568.85	否	终结执行程序。建邦公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。	2024年1月公司收到深圳市罗湖区人民法院作出的一审民事判决书。公司胜诉,已向深圳市罗湖区人民法院申请强制执行。	2025年12月2日,公司收到《执行裁定书》,裁定终结执行程序。鉴于建邦公司已进入破产清算程序,公司已向管理人申报债权。	2025年05月13日	巨潮资讯网上披露的《关于诉讼事项进展的公告》(公告编号:2025-013)和《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》(公告编号:2025-030)
合资、合作 开发房地 产合同纠 纷	74,357.5	否	二审中。恒大珠三角公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。	2025年1月8日,公司收到该案一审民事判决书,一审法院惠州市中级人民法院作出的判决支持了公司部分诉讼请求。2025年1月22日,公司就未支持的诉请提起上诉,本案于2025年5月22日二审开庭审理,现处于二审中。	二审中。	2023年12月08日	巨潮资讯网上披露的《关于诉讼事项的公告》(公告编号:2023-048)
借款合同 纠纷	41,952.29	否	建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序,已分别向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。	本案于2024年10月收到二审民事裁定书,按撤诉处理,一审判决生效,本案胜诉。公司于2025年1月向法院申请强制执行。	鉴于建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序,公司已分别向管理人申报债权,同时广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,公司已分别向清算组申报债权。	2025年06月12日	巨潮资讯网上披露的《关于诉讼事项进展的公告》(公告编号:2025-016)和《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》(公告编号:2025-030)
申请破产 清算	债权债务 审核中	否	破产清算中,管理人已接管建邦公司。	2025年10月27日,建邦公司收到惠州市中级人民法院作出的《民事裁定书》《决定书》,法院裁定受理中山市盛唐广告有限公司对建邦公司的破产清算申请,并指定管理人。	公司于2025年12月8日依据生效民事判决书确认的债权金额、债权债务确认书、转账凭证等向建邦公司管理人提交债权申报资	2025年10月30日	巨潮资讯网上披露的《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》(公告编号:2025-030)

					料；公司积极参加债权人会议，依法行使债权人权利。		
--	--	--	--	--	--------------------------	--	--

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
其他类	货币型基金-低风险	105,025.61	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	38,034	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	38,997	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	54.79%	554,247,280	-10,106,558	0	554,247,280	不适用	0
深圳市国有股权经营管理有	境内非国有法人	6.35%	64,288,426	0	0	64,288,426	不适用	0

限公司								
杨建民	境内自然人	1.02%	10,287,700	-3,210,317	0	10,287,700	质押	3,890,000
香港中央结算有限公司	境外法人	0.70%	7,038,483	2,837,180	0	7,038,483	不适用	0
汪玉兰	境内自然人	0.62%	6,228,591	0	0	6,228,591	不适用	0
张秀娟	境内自然人	0.46%	4,696,600	-133,100	0	4,696,600	不适用	0
贺峤	境内自然人	0.39%	3,968,100	176,200	0	3,968,100	不适用	0
王靖华	境内自然人	0.31%	3,100,000	1,750,000	0	3,100,000	不适用	0
王征英	境内自然人	0.29%	2,961,900	0	0	2,961,900	不适用	0
张天雪	境内自然人	0.28%	2,830,283	701,384	0	2,830,283	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中,深圳市国有股权经营管理有限公司为深圳市投资控股有限公司全资子公司,未知其余股东之间是否存在关联关系以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	554,247,280	人民币普通股	554,247,280					
深圳市国有股权经营管理有限公司	64,288,426	人民币普通股	64,288,426					
杨建民	10,287,700	人民币普通股	10,287,700					
香港中央结算有限公司	7,038,483	人民币普通股	7,038,483					
汪玉兰	6,228,591	人民币普通股	6,228,591					
张秀娟	4,696,600	人民币普通股	4,696,600					
贺峤	3,968,100	人民币普通股	3,805,700					
		境内上市外资股	162,400					
王靖华	3,100,000	境内上市外资股	3,100,000					
王征英	2,961,900	人民币普通股	2,961,900					
张天雪	2,830,283	境内上市外资股	2,830,283					
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件普通股股东中,深圳市国有股权经营管理有限公司为深圳市投资控股有限公司全资子公司,未知其余股东之间是否存在关联关系以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	前 10 名股东中,排名第 3 位的股东信用证券账户持有 6,180,200 股,排名第 6 位的股东信用证券账户持有 4,600,000 股,排名第 7 位的股东信用证券账户持有 3,112,986 股,排名第 9 位的股东信用证券账户持有 2,961,900 股。							

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市投资控股有限公司	何建锋	2004年10月13日	914403007675664218	国有股权投资与管理；政府配置土地开发与经营，战略性新兴产业投资与服务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	深物业A（000011），持股数量30,314万股，持股比例50.87%； 深纺织（000045），持股数量23,407万股，持股比例46.21%； 中国平安（601318），持股数量96,272万股，持股比例5.32%； 国信证券（002736），持股数量322,311万股，持股比例31.47%； 国泰海通（601211），A股持股数量60,943万股，H股持股10,337万股，总持股比例4.04%； 天音控股（000829），持股数量19,503万股，持股比例19.03%； 深圳国际（00152），持股数量105,908万股，持股比例43.95%； 力合科创（002243），持股数量60,666万股，持股比例50.11%； 英飞拓（002528），持股数量31,583万股，持股比例26.35%； 怡亚通（002183），持股数量60,167万股，持股比例23.17%； 深水规院（301038），持股数量8,366万股，持股比例37.50%； 深圳能源（000027），持股数量677万股，持股比例0.14%； 交通银行（601328），持股数量952万股，持股比例0.01%； 节能铁汉（300197），持股数量11,398万股，持股比例3.66%； 万科企业（02202），持股数量7,727万股，持股比例0.66%； 深赛格（000058），持股数量69,616万股，持股比例56.54%； 特发信息（000070），持股数量32,572万股，持股比例36.18%； 特力A（000025），持股数量21,159万股，持股比例49.09%； 特发服务（300917），持股数量8,074万股，持股比例47.78%； 麦捷科技（300319），持股数量7,200万股，持股比例8.11%； 招商蛇口（001979），持股数量45,612万股，持股比例5.03%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

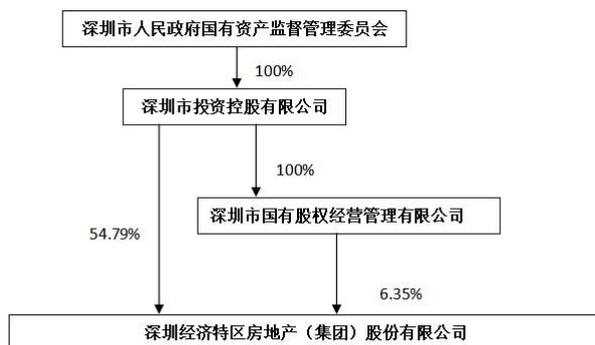
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004年04月02日	11440300K317280672	代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除公司控股股东深圳市投资控股有限公司以外，实际控制人直接持有股权的其他境内外上市公司未进入公司之前十大股东之列。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 03 月 18 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审〔2026〕7-34 号
注册会计师姓名	王焕森、林振华

审计报告正文

审 计 报 告

天健审〔2026〕7-34 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称深深房公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了深深房公司 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，我们独立于深深房公司，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，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

(一) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十五)、附注五(二)1。

深深房公司的营业收入主要来自于房地产销售、工程施工和物业租赁及其他业务。2025 年深深房公司营业收入金额为人民币 1,482,872,299.36 元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币 1,324,656,290.59 元，占营业收入的 89.33%，工程施工业务的营业收入为人民币 81,299,490.77 元，占营业收入的 5.48%。

由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在深深房公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，且收入确认涉及重大管理层判断，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查主要的房屋销售合同、租赁合同，评价收入确认方法是否恰当；
- (3) 按月度、业务类型等对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；
- (4) 选取项目检查相关支持性文件，包括房屋销售合同、交楼通知书、租赁合同、发票等；
- (5) 选取项目检查预计总成本所依据的成本预算、采购合同、分包合同等文件，测试管理层对履约进度和按照履约进度确认收入的计算是否准确，并结合监理报告、进度确认单、结算单等文件，以及现场监盘，评价管理层确定的履约进度的合理性；
- (6) 结合应收账款和合同资产函证，选取项目函证销售金额；
- (7) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；
- (8) 检查营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)、附注五(一)7。

截至 2025 年 12 月 31 日，深深房公司存货账面余额为人民币 1,153,978,849.41 元，跌价准备为人民币 54,619,230.16 元，账面价值为人民币 1,099,359,619.25 元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与销售合同价格、市场销售价格等一致；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，分析是否存在开发或销售进度缓慢的项目，评价管理层就存货可变现净值所作估计的合理性；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深深房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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深深房公司治理层（以下简称治理层）负责监督深深房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。

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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深深房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深深房公司不能持续经营。

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

（六）就深深房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）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成

关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：王焕森
（项目合伙人）

中国·杭州 中国注册会计师：林振华

二〇二六年三月十八日

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	284,686,525.04	529,242,725.36	短期借款	19	50,000.00	1,563,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	1,050,256,058.41	987,801,938.51	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3		100,000.00	应付票据			
应收账款	4	44,898,083.74	56,672,795.52	应付账款	20	171,738,333.04	464,488,982.30
应收款项融资				预收款项	21	722,042.14	1,398,988.78
预付款项	5	31,588.45	1,201,106.21	合同负债	22	28,400,659.20	1,298,146,232.35
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	747,900,491.52	7,438,040.83	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	32,757,342.88	22,499,368.29
存货	7	1,099,359,619.25	3,636,840,229.34	应交税费	24	26,922,082.58	27,554,810.01
合同资产	8	29,035,256.28	30,888,723.09	其他应付款	25	144,280,409.16	561,016,653.17
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	9	66,133,465.24	154,192,023.86	持有待售负债			
流动资产合计		3,322,301,087.93	5,404,377,582.72	一年内到期的非流动负债	26		33,888,347.83
				其他流动负债	27	7,565,002.87	118,304,068.47
				流动负债合计		412,435,871.87	2,528,860,451.20
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	28		62,273,677.82
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
非流动资产：				递延所得税负债	17	867,914.50	1,259,459.98
发放贷款和垫款				其他非流动负债			
债权投资				非流动负债合计		867,914.50	63,533,137.80
其他债权投资				负债合计		413,303,786.37	2,592,393,589.00
长期应收款				所有者权益(或股东权益)：			
长期股权投资	10			实收资本(或股本)	29	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具投资	11	14,571,511.81	14,697,341.18	其他权益工具			
其他非流动金融资产				其中：优先股			
投资性房地产	12	522,634,659.17	515,925,116.54	永续债			
固定资产	13	14,949,900.45	17,489,207.57	资本公积	30	978,244,910.11	978,244,910.11
在建工程	14	571,822.67		减：库存股			
生产性生物资产				其他综合收益	31	23,315,115.52	23,060,416.31
油气资产				专项储备			
使用权资产				盈余公积	32	275,253,729.26	275,253,729.26
无形资产	15			一般风险准备			
开发支出				未分配利润	33	1,323,849,441.49	1,223,893,437.74
商誉				归属于母公司所有者权益合计		3,612,323,196.38	3,512,112,493.42
长期待摊费用	16	1,615,683.92	1,719,911.72	少数股东权益		-142,843,997.18	-116,725,425.75
递延所得税资产	17	6,138,319.62	33,571,496.94	所有者权益合计		3,469,479,199.20	3,395,387,067.67
其他非流动资产				负债和所有者权益总计		3,882,782,985.57	5,987,780,656.67
非流动资产合计		560,481,897.64	583,403,073.95				
资产总计		3,882,782,985.57	5,987,780,656.67				

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

母 公 司 资 产 负 债 表

2025 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		69,884,281.83	83,656,432.61	短期借款			
交易性金融资产			987,801,938.51	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	4,843,552.76	7,200,138.91	应付账款		6,692,455.48	13,684,223.19
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债		94,227.61	95,842.85
其他应收款	2	1,880,427,908.13	1,751,551,390.53	应付职工薪酬		21,771,697.06	15,935,363.87
存货		312,474.69	315,900.69	应交税费		1,161,124.78	12,314,051.54
合同资产				其他应付款		142,790,324.11	854,613,311.67
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			374,768.60
其他流动资产		1,294,922.05	1,037,878.95	其他流动负债		4,711.39	4,792.15
流动资产合计		1,956,763,139.46	2,831,563,680.20	流动负债合计		172,514,540.43	897,022,353.87
				非流动负债：			
				长期借款			62,273,677.82
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益			
长期股权投资	3	1,132,181,561.85	1,160,766,664.14	递延所得税负债		867,914.50	1,259,459.98
其他权益工具投资		14,571,511.81	14,697,341.18	其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		867,914.50	63,533,137.80
投资性房地产		387,434,080.02	409,742,121.37	负债合计		173,382,454.93	960,555,491.67
固定资产		9,186,628.06	10,736,433.64	所有者权益(或股东权益)：			
在建工程		571,822.67		实收资本(或股本)		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产				资本公积		964,711,931.13	964,711,931.13
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益		1,928,633.86	2,023,005.89
长期待摊费用		1,209,606.83	770,175.82	专项储备			
递延所得税资产			469,690.21	盈余公积		252,124,115.85	252,124,115.85
其他非流动资产				未分配利润		1,098,111,214.93	1,237,671,562.02
非流动资产合计		1,545,155,211.24	1,597,182,426.36	所有者权益合计		3,328,535,895.77	3,468,190,614.89
资产总计		3,501,918,350.70	4,428,746,106.56	负债和所有者权益总计		3,501,918,350.70	4,428,746,106.56

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

合并利润表

2025 年度

会企 02 表

单位：人民币元

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,482,872,299.36	407,022,191.44
其中：营业收入	1	1,482,872,299.36	407,022,191.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,183,752,194.32	426,847,390.83
其中：营业成本	1	1,069,812,444.74	332,325,650.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	21,879,412.16	16,741,282.71
销售费用	3	20,775,223.41	13,164,672.93
管理费用	4	72,505,249.03	70,118,532.01
研发费用			
财务费用	5	-1,220,135.02	-5,502,747.12
其中：利息费用		3,760,510.21	2,586,822.94
利息收入		3,829,111.01	7,998,718.28
加：其他收益	6	31,652.46	842,206.39
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-150,943,612.67	1,346,463.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	16,621,332.22	18,461,736.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-2,086,760.74	-8,953,080.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-2,407,322.73	-375,188,159.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-5,767.73	195,840.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		160,329,625.85	-383,120,192.97
加：营业外收入	12	943,633.72	2,414,677.03
减：营业外支出	13	37,332.37	267,987.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		161,235,927.20	-380,973,503.91
减：所得税费用	14	61,682,858.60	-3,377,545.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		99,553,068.60	-377,595,958.30
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		99,553,068.60	-377,595,958.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		99,956,003.75	-176,710,947.65
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-402,935.15	-200,885,010.65
六、其他综合收益的税后净额		1,442,384.71	-3,159,868.45
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		254,699.21	-2,259,043.13
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-94,372.03	279,697.38
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-94,372.03	279,697.38
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		349,071.24	-2,538,740.51
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额		349,071.24	-2,538,740.51
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,187,685.50	-900,825.32
七、综合收益总额		100,995,453.31	-380,755,826.75
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,210,702.96	-178,969,990.78
归属于少数股东的综合收益总额		784,750.35	-201,785,835.97
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0988	-0.17
（二）稀释每股收益		0.0988	-0.17

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

母 公 司 利 润 表

2025 年度

会企 02 表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	55,418,737.49	66,748,188.58
减：营业成本	1	32,383,899.84	35,527,944.94
税金及附加		11,787,996.18	10,897,850.09
销售费用		3,537,883.41	2,662,206.55
管理费用		40,675,125.54	46,350,929.47
研发费用			
财务费用		3,293,463.09	-38,414.46
其中：利息费用		3,386,158.31	2,026,547.84
利息收入		940,122.04	1,621,311.93
加：其他收益		28,158.18	810,791.58
投资收益（损失以“-”号填列）	2	915,013.90	1,346,463.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		16,365,273.81	18,461,736.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-102,913,935.37	-208,718.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-28,585,102.29	-162,599,084.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-5,767.73	224,495.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-150,455,990.07	-170,616,643.47
加：营业外收入		97,134.22	4.56
减：营业外支出		1,646.83	31,796.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-150,360,502.68	-170,648,435.46
减：所得税费用		-10,800,155.59	-6,709,691.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-139,560,347.09	-163,938,743.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-139,560,347.09	-163,938,743.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-94,372.03	279,697.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-94,372.03	279,697.38
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-94,372.03	279,697.38
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-139,654,719.12	-163,659,046.29
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

合并现金流量表

2025 年度

会企 03 表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		249,184,246.74	448,831,107.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		14,477,207.75	20,414,313.02
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	4,802,922.19	15,889,802.02
经营活动现金流入小计		268,464,376.68	485,135,222.14
购买商品、接受劳务支付的现金		159,265,542.61	350,375,195.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		66,521,536.12	76,680,764.14
支付的各项税费		85,194,960.04	133,539,738.45
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	52,801,771.84	51,943,474.32
经营活动现金流出小计		363,783,810.61	612,539,171.93
经营活动产生的现金流量净额		-95,319,433.93	-127,403,949.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	1(1)	778,495.00	777,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1(2)	162,736.20	519,930.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1(3)	78,085.65	568,863.59
收到其他与投资活动有关的现金	2(3)	1,114,167,212.32	
投资活动现金流入小计		1,115,186,529.17	1,866,393.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1(4)	1,905,620.00	1,547,315.83
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	2(4)	1,160,000,000.00	90,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,161,905,620.00	91,547,315.83
投资活动产生的现金流量净额		-46,719,090.83	-89,680,922.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		50,000.00	1,563,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000.00	1,563,000.00
偿还债务支付的现金		96,162,025.65	117,562,497.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,760,510.21	5,251,186.81
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			
筹资活动现金流出小计		99,922,535.86	122,813,684.41
筹资活动产生的现金流量净额		-99,872,535.86	-121,250,684.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-107,272.95	99,397.32
五、现金及现金等价物净增加额		-242,018,333.57	-338,236,158.91
加：期初现金及现金等价物余额		520,910,254.44	859,146,413.35
六、期末现金及现金等价物余额		278,891,920.87	520,910,254.44

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

母 公 司 现 金 流 量 表

2025 年度

会企 03 表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		60,541,112.28	73,948,934.37
收到的税费返还			78,381.82
收到其他与经营活动有关的现金		1,063,939.44	92,592,202.32
经营活动现金流入小计		61,605,051.72	166,619,518.51
购买商品、接受劳务支付的现金		14,700,881.22	878,298.06
支付给职工以及为职工支付的现金		32,496,371.88	40,882,224.68
支付的各项税费		13,179,103.88	24,077,901.52
支付其他与经营活动有关的现金		952,087,247.22	42,931,087.13
经营活动现金流出小计		1,012,463,604.20	108,769,511.39
经营活动产生的现金流量净额		-950,858,552.48	57,850,007.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		915,013.90	1,346,463.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,507.50	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,114,167,212.32	
投资活动现金流入小计		1,115,083,733.72	1,346,463.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,962,727.29	365,798.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		110,000,000.00	90,000,000.00
投资活动现金流出小计		111,962,727.29	90,365,798.00
投资活动产生的现金流量净额		1,003,121,006.43	-89,019,334.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		62,648,446.42	125,173.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,386,158.31	2,026,547.84
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		66,034,604.73	2,151,721.04
筹资活动产生的现金流量净额		-66,034,604.73	-2,151,721.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-13,772,150.78	-33,321,048.33
加：期初现金及现金等价物余额		83,656,432.61	116,977,480.94
六、期末现金及现金等价物余额		69,884,281.83	83,656,432.61

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

合并所有者权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会企 04 表
单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数															
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	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	实收资本（或股本）	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	未分配利润
一、上年年末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11			23,060,416.31		275,253,729.26		1,223,893,437.74	-116,725,425.75	3,395,387,067.67	1,011,660,000.00				978,244,910.11			25,319,459.44	275,253,729.26	1,400,604,385.39	85,060,410.22	3,776,142,894.42
加：会计政策变更																										
前期差错更正																										
同一控制下企业合并																										
其他																										
二、本年年初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11			23,060,416.31		275,253,729.26		1,223,893,437.74	-116,725,425.75	3,395,387,067.67	1,011,660,000.00				978,244,910.11			25,319,459.44	275,253,729.26	1,400,604,385.39	85,060,410.22	3,776,142,894.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								254,699.21				99,956,003.75	-26,118,571.43	74,092,131.53								-2,259,043.13		-176,710,947.65	-201,785,835.97	-380,755,826.75
（一）综合收益总额								254,699.21				99,956,003.75	784,750.35	100,995,453.31								-2,259,043.13		-176,710,947.65	-201,785,835.97	-380,755,826.75
（二）所有者投入和减少资本													-26,903,321.78	-26,903,321.78												
1.所有者投入的普通股																										
2.其他权益工具持有者投入资本																										
3.股份支付计入所有者权益的金额																										
4.其他													-26,903,321.78	-26,903,321.78												
（三）利润分配																										
1.提取盈余公积																										
2.提取一般风险准备																										
3.对所有者（或股东）的分配																										
4.其他																										
（四）所有者权益内部结转																										
1.资本公积转增资本（或股本）																										
2.盈余公积转增资本（或股本）																										
3.盈余公积弥补亏损																										
4.设定受益计划变动额结转留存收益																										
5.其他综合收益结转留存收益																										
6.其他																										
（五）专项储备																										
1.本期提取																										
2.本期使用																										
（六）其他																										
四、本期期末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11			23,315,115.52		275,253,729.26		1,323,849,441.49	-142,843,997.18	3,469,479,199.20	1,011,660,000.00				978,244,910.11			23,060,416.31	275,253,729.26	1,223,893,437.74	-116,725,425.75	3,395,387,067.67

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

母公司所有者权益变动表

2025 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会企 04 表
单位：人民币元

项目	本期数									上年同期数												
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		2,023,005.89		252,124,115.85	1,237,671,562.02	3,468,190,614.89	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,743,308.51		252,124,115.85	1,401,610,305.69	3,631,849,661.18
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		2,023,005.89		252,124,115.85	1,237,671,562.02	3,468,190,614.89	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,743,308.51		252,124,115.85	1,401,610,305.69	3,631,849,661.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-94,372.03			-139,560,347.09	-139,654,719.12							279,697.38			-163,938,743.67	-163,659,046.29
（一）综合收益总额							-94,372.03			-139,560,347.09	-139,654,719.12							279,697.38			-163,938,743.67	-163,659,046.29
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配																						
1. 提取盈余公积																						
2. 对所有者（或股东）的分配																						
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13		1,928,633.86		252,124,115.85	1,098,111,214.93	3,328,535,895.77	1,011,660,000.00				964,711,931.13		2,023,005.89		252,124,115.85	1,237,671,562.02	3,468,190,614.89

法定代表人：陈明

主管会计工作负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府办公厅批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立为股份有限公司，于 1993 年 7 月在广东省深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司统一社会信用代码为 91440300192179585N，注册资本 1,011,660,000.00 元，股份总数 1,011,660,000 股（每股面值 1 元）。其中，无限售条件的流通股份 A 股 891,660,000 股，B 股 120,000,000 股。公司股票已分别于 1993 年 9 月 15 日和 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

本财务报表业经公司 2026 年 3 月 18 日第八届第二十八次董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司及境外香港子公司采用人民币为记账本位币，美国长城地产有限公司境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币美元为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的应收票据坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销应收票据	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的单项计提减值准备的合同资产	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的合同资产减值准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的核销合同资产	单项金额超过资产总额 0.5%
合同资产账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单项工程投资总额超过资产总额 0.5%

重要的逾期借款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的逾期应付利息	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.5%
合同负债账面价值发生重大变动	变动金额超过资产总额 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%
重要的合营企业、联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%/单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;如果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,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,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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可变回报金额的,认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

(十一) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 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；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益,除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益,除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失(包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益,除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时,将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。

2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同,以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额;② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失,在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时,相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、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或不属于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进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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。

于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十二) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——应收合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——应收房产销售款组合	款项性质	
应收账款——工程施工组合	款项性质	
应收账款——应收其他客户组合	款项性质	
其他应收款——应收政府部门款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收员工备用金组合	款项性质	
其他应收款——应收代收代付款组合	款项性质	
其他应收款——应收关联方款项组合	款项性质	
其他应收款——应收其他往来款项组合	款项性质	
合同资产——房产销售组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——工程施工组合	款项性质	

2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产,公司按单项计提预期信用损失。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品等,以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用次数分次进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费

用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账

面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日

开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5.00	3.17

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	6	5.00	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

(十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括软件、土地使用权等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	无形资产有关的经济利益的预期实现方式，3-5 年	直线法

3. 使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间。同时, 对设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 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: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售(预售)时, 向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本, 并统一上缴维修基金管理部门。

(二十四) 质量保证金核算方法

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

(二十五) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日, 公司对合同进行评估, 识别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。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产开发销售收入确认的具体方法

公司的房地产销售业务，属于在某一时点履行的履约义务。在开发产品已经完工并验收

合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，向业主发出入住通知或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满，已收取全额房款，同时相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 提供物业服务收入确认的具体方法

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司按照时间进度确定提供服务的履约进度。

(3) 工程施工收入确认方法

公司提供建设工程服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(4) 其他收入确认方法

其他收入包括酒店经营收入等，对于酒店客房收入，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，于提供服务的会计期间按照履约进度确认收入。对于其他收入，按相关合同、协议的约定，在客户取得相关商品的控制权，相关款项已经收到或取得收款权利时确认收入的实现。

(二十六) 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能

够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

(二十七) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十八) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关

成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短

期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	9%、6%、5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按增值额的超率累进税率计缴
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市华展建设监理有限公司、汕头经济特区松山房产开发有	20%

纳税主体名称	所得税税率
限公司	
注册于香港地区的子公司	16.5%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号), 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。本公司子公司深圳市华展建设监理有限公司(以下简称华展监理)和汕头经济特区松山房产开发有限公司(以下简称汕头松山)企业所得税率适用 20% 的小型微利企业优惠税率。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	19,892.83	38,975.98
银行存款	284,666,632.21	526,814,068.83
其他货币资金		2,389,680.55
合 计	284,686,525.04	529,242,725.36
其中: 存放在境外的款项总额	4,242,440.12	4,660,706.04

(2) 其他说明

截至 2025 年 12 月 31 日银行存款受限资金 5,794,604.17 元, 其中 5,674,439.78 元为深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目建设资金保证金, 70,010.20 元系中止账户、停止支付, 50,154.19 元为定期工程保证金。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
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	1,050,256,058.41	987,801,938.51
其中：基金	1,050,256,058.41	987,801,938.51
合 计	1,050,256,058.41	987,801,938.51

3. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		100,000.00
合 计		100,000.00

(2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票					
合 计					

4. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	35,522,470.19	46,635,449.13
1-2 年	11,264,782.88	17,841,452.58
2-3 年	5,972,759.94	8,345,221.16
3-4 年	8,220,946.54	5,644,029.79
4-5 年	5,252,795.41	46,903.69
5 年以上	21,125,636.89	21,078,733.20

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
合 计	87,359,391.85	99,591,789.55
减：坏账准备	42,461,308.11	42,918,994.03
账面价值合计	44,898,083.74	56,672,795.52

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	24,613,872.70	28.18	24,613,872.70	100.00	
按组合计提坏账准备	62,745,519.15	71.82	17,847,435.41	28.44	44,898,083.74
合 计	87,359,391.85	100.00	42,461,308.11	48.61	44,898,083.74

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	24,983,383.25	25.09	24,983,383.25	100.00	
按组合计提坏账准备	74,608,406.30	74.91	17,935,610.78	24.04	56,672,795.52
合 计	99,591,789.55	100.00	42,918,994.03	43.09	56,672,795.52

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
代理进出口业务货款	11,574,556.00	11,574,556.00	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00	预计无法收回
长期未收回售房款	10,084,109.60	10,084,109.60	10,084,109.60	10,084,109.60	100.00	预计无法收回
已吊销子公司应收账款	2,314,755.46	2,314,755.46	2,314,755.46	2,314,755.46	100.00	预计无法收回
其他客户款项	1,009,962.19	1,009,962.19	640,451.64	640,451.64	100.00	预计无法收回
小 计	24,983,383.25	24,983,383.25	24,613,872.70	24,613,872.70	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收其他客户组合	62,745,519.15	17,847,435.41	28.44
小 计	62,745,519.15	17,847,435.41	28.44

4) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	24,983,383.25		369,510.55			24,613,872.70
按组合计提坏账准备	17,935,610.78		88,175.37			17,847,435.41
合 计	42,918,994.03		457,685.92			42,461,308.11

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小 计		
深圳市鸿腾投资管理有限公司	11,789,376.23	837,624.28	12,627,000.51	10.52	12,627,000.51
深圳市光明建工第一建设工程有限公司	1,544,468.13	7,733,431.57	9,277,899.70	7.73	662,029.13
深圳市建工集团股份有限公司	5,974,806.41	2,980,784.42	8,955,590.83	7.46	1,409,486.39
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	4,308,688.79	3,624,467.86	7,933,156.65	6.61	354,132.67
深圳市招扬置业有限公司	7,650,272.25		7,650,272.25	6.38	229,508.17
合 计	31,267,611.81	15,176,308.13	46,443,919.94	38.71	15,282,156.86

(5) 其他说明

截至 2025 年 12 月 31 日, 已转让但不能终止确认的应收账款保理余额为 7,379,890.15 元。

5. 预付款项

(1) 账龄情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	30,809.83	97.54		30,809.83	1,100,322.58	91.61		1,100,322.58
1-2 年					1,159.00	0.10		1,159.00
2-3 年								
3 年以上	778.62	2.46		778.62	99,624.63	8.29		99,624.63
合 计	31,588.45	100.00		31,588.45	1,201,106.21	100.00		1,201,106.21

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
中国电信股份有限公司深圳分公司	19,679.83	62.30
广东建业检测鉴定有限公司	11,130.00	35.23
深圳市深旅国际旅游发展有限公司	228.62	0.72
其他	550.00	1.74
小 计	31,588.45	100.00

6. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项组合	850,579,354.54	161,393,309.25
应收政府部门款项组合	165,460.00	3,019,837.72
应收员工备用金组合	112,443.24	533,912.40
应收代收代付款组合	596,591.68	787,071.98
应收其他往来款项组合	193,464,111.43	37,783,095.18
合 计	1,044,917,960.89	203,517,226.53
减：坏账准备	297,017,469.37	196,079,185.70
账面价值合计	747,900,491.52	7,438,040.83

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	6,291,824.79	4,132,917.44

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1-2 年	21,982,715.53	1,542,936.54
2-3 年	5,885,948.43	12,060,828.62
3-4 年	3,267.40	
4-5 年		
5 年以上	1,010,754,204.74	185,780,543.93
合 计	1,044,917,960.89	203,517,226.53
减：坏账准备	297,017,469.37	196,079,185.70
账面价值合计	747,900,491.52	7,438,040.83

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,037,381,783.48	99.28	296,662,485.14	28.60	740,719,298.34
按组合计提坏账准备	7,536,177.41	0.72	354,984.23	4.71	7,181,193.18
小 计	1,044,917,960.89	100.00	297,017,469.37	28.42	747,900,491.52

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	190,176,205.84	93.44	189,807,225.64	99.81	368,980.20
按组合计提坏账准备	13,341,020.69	6.56	6,271,960.06	47.01	7,069,060.63
小 计	203,517,226.53	100	196,079,185.70	96.35	7,438,040.83

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
广东建邦集团			843,296,961.67	102,965,447.05	12.21	预计无法

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
(惠阳)实业有限公司(以下简称建邦公司)						收回
加拿大长城(温哥华)有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	100.00	预计无法收回
百立有限公司	19,393,335.84	19,393,335.84	19,363,348.69	19,363,348.69	100.00	预计无法收回
澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	100.00	预计无法收回
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	100.00	预计无法收回
西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	8,391,333.18	8,391,333.18	100.00	预计无法收回
深圳深喜建筑装饰公司	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	100.00	预计无法收回
北京深房物业管理有限责任公司	6,905,673.69	6,533,817.09	6,905,673.69	6,533,817.09	94.62	预计无法收回
宝安商场	6,343,030.65	6,343,030.65	6,343,030.65	6,343,030.65	100.00	预计无法收回
深圳市南洋大酒店有限公司	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	100.00	预计无法收回
深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	100.00	预计无法收回
深圳市地方建筑材料公司	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回
君鑫和公司	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00	100.00	预计无法收回
哈尔滨市动力区新乐饲料加工厂	1,970,000.00	1,970,000.00	1,970,000.00	1,970,000.00	100.00	预计无法收回
新莫公司	1,868,735.45	1,868,735.45	1,868,735.45	1,868,735.45	100.00	预计无法收回
小计	176,662,203.07	176,290,346.47	1,019,901,305.58	279,197,934.36	27.37	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方款项组合	854,095.27		
应收政府部门款项组合	165,460.00		

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收员工备用金组合	615,652.06		
应收代收代付款组合	1,487,672.34	72,605.97	4.88
应收其他往来款项组合	4,413,297.74	282,378.26	6.40
小 计	7,536,177.41	354,984.23	4.71

(4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发 生信用减值)	
期初数	209,559.52	857,709.31	195,011,916.87	196,079,185.70
期初数在本期	—	—	—	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			101,818,165.64	101,818,165.64
本期收回或转回	55,149.32	489,460.51		544,609.83
本期核销				
其他变动		-335,272.14		-335,272.14
期末数	154,410.20	32,976.66	296,830,082.51	297,017,469.37
期末坏账准备计 提比例 (%)	2.45	2.65	28.61	28.42

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他 应收款 余额的 比例 (%)	期末坏账准备
建邦公司	关联方往来款	843,296,961.67	1 年以 内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	80.70	102,965,447.05

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他 应收款 余额的 比例(%)	期末坏账准备
建邦公司	关联方往来款	843,296,961.67	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	80.70	102,965,447.05
加拿大长城(温哥华)有限公司	关联方往来款	89,035,748.07	5年以上	8.52	89,035,748.07
百立有限公司	关联方往来款	19,363,348.69	5年以上	1.85	19,363,348.69
澳洲柏克顿有限公司	关联方往来款	12,559,290.58	5年以上	1.20	12,559,290.58
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	关联方往来款	10,465,168.81	5年以上	1.00	10,465,168.81
小计		974,720,517.82		93.28	234,389,003.20

7. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	28,291,908.11		28,291,908.11	2,276,063,206.65	711,787,110.18	1,564,276,096.47
开发产品	1,125,583,917.83	54,580,338.25	1,071,003,579.58	2,127,137,511.58	54,807,711.11	2,072,329,800.47
库存商品	103,023.47	38,891.91	64,131.56	273,224.31	38,891.91	234,332.40
合计	1,153,978,849.41	54,619,230.16	1,099,359,619.25	4,403,473,942.54	766,633,713.20	3,636,840,229.34

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他[注]	
开发成本	711,787,110.18				711,787,110.18	
开发产品	54,807,711.11			227,372.86		54,580,338.25
库存商品	38,891.91					38,891.91
合计	766,633,713.20			227,372.86	711,787,110.18	54,619,230.16

[注]建邦公司于 2025 年 11 月 30 日由破产管理人接管进行破产清算,自 2025 年 11 月 30 日起不再纳入合并范围,存货跌价准备随着建邦公司的出表而减少。

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出
开发产品	相关开发产品估计售价减去产品成本、估计的销售费用 以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出
库存商品	相关库存商品估计售价减去产品成本、估计的销售费用 以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出

(3) 借款费用资本化情况

项 目	期末余额中含有的借款费用资本化金额	利息资本化率(%)	资本化金额的计算标准和依据
光明里	2,206,417.88	4.06	按照贷款合同约定的利率计算
小 计	2,206,417.88	4.06	

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额	期末跌价准备
林馨苑	2021 年		300,000.00	2,247,771,298.55		
汕头新峰大厦				28,291,908.10	28,291,908.11	
小 计			300,000.00	2,276,063,206.65	28,291,908.11	

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
光明里	2024 年	1,432,471,630.58	3,603,133.08	971,685,098.89	464,389,664.77	
天悦湾二期	2021 年	441,400,625.10	1,979,410.15	29,915,421.77	413,464,613.48	28,917,964.91

天悦湾一期	2017 年	191,139,379.80		6,426,489.82	184,712,889.98	24,890,553.23
金叶岛海天阁 多层公寓	1997 年	39,999,534.04	960.31		40,000,494.35	771,820.11
翠林苑	2018 年	7,696,703.10	816,399.26		8,513,102.36	
悦景东方项目	2014 年	6,121,027.07			6,121,027.07	
金叶岛十期	2010 年	5,641,278.54	57,279.71		5,698,558.25	
金叶岛十一期	2008 年	2,222,776.30	16,234.22		2,239,010.52	
北京新峰大厦		304,557.05			304,557.05	
黄埔新邨		140,000.00			140,000.00	
小 计		2,127,137,511.58	6,473,416.73	1,008,027,010.48	1,125,583,917.83	54,580,338.25

8. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
完工未结 算工程款	32,613,380.97	3,578,124.69	29,035,256.28	32,059,525.05	1,170,801.96	30,888,723.09
合 计	32,613,380.97	3,578,124.69	29,035,256.28	32,059,525.05	1,170,801.96	30,888,723.09

(2) 减值准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例(%)	
按组合计提减值准备	32,613,380.97	100.00	3,578,124.69	10.97	29,035,256.28
合 计	32,613,380.97	100.00	3,578,124.69	10.97	29,035,256.28

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例(%)	
按组合计提减值准备	32,059,525.05	100.00	1,170,801.96	3.65	30,888,723.09
合 计	32,059,525.05	100.00	1,170,801.96	3.65	30,888,723.09

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
工程施工组合	32,613,380.97	3,578,124.69	10.97
小 计	32,613,380.97	3,578,124.69	10.97

(3) 减值准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或 转回	转销/核 销	其他	
按组合计 提减值准 备	1,170,801.96	2,407,322.73				3,578,124.69
合 计	1,170,801.96	2,407,322.73				3,578,124.69

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
预缴所得税	1,310,041.90		1,310,041.90	63,654,695.18		63,654,695.18
预缴增值税额	35,023,855.49		35,023,855.49	41,955,887.75		41,955,887.75
预缴土地增值税	27,906,656.73		27,906,656.73	28,100,310.83		28,100,310.83
待抵扣进项税额	407,250.18		407,250.18	9,375,930.68		9,375,930.68
合同取得成本				6,508,438.39		6,508,438.39
预缴城建税及附加	1,431,668.71		1,431,668.71	4,587,785.46		4,587,785.46
其他	53,992.23		53,992.23	8,975.57		8,975.57
合 计	66,133,465.24		66,133,465.24	154,192,023.86		154,192,023.86

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期转销	本期计提减值	期末数
光明里	5,110,543.39		5,110,543.39		
林馨苑	1,397,895.00		1,397,895.00		

项 目	期初数	本期增加	本期转销	本期计提减值	期末数
小 计	6,508,438.39		6,508,438.39		

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	19,424,671.47	19,424,671.47		19,424,671.47	19,424,671.47	
对联营企业投资	32,898,465.09	32,898,465.09		32,898,465.09	32,898,465.09	
其他股权投资	167,761,564.39	167,761,564.39		167,761,564.39	167,761,564.39	
合 计	220,084,700.95	220,084,700.95		220,084,700.95	220,084,700.95	

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司		9,969,206.09				
封开杏花宾馆		9,455,465.38				
小 计		19,424,671.47				
联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司		1,076,954.64				
深圳润华汽车贸易公司		1,445,425.56				
东益地产有限公司		30,376,084.89				
小 计		32,898,465.09				
其他股权投资						
百立有限公司		201,100.00				
澳洲柏克顿公司		906,630.00				
深圳市深房百货有限公司		10,000,000.00				

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
汕头新峰大厦		58,547,652.25				
广东省封开县联峰水泥制造有限公司		56,042,236.04				
江门新江房地产有限公司		9,037,070.89				
西安新峰物业商贸有限公司		32,840,729.61				
小 计		167,761,564.39				
合 计		220,084,700.95				

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司						9,969,206.09
封开杏花宾馆						9,455,465.38
小 计						19,424,671.47
联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司						1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司						1,445,425.56
东益地产有限公司						30,376,084.89
小 计						32,898,465.09
其他股权投资						

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
百立有限公司						201,100.00
澳洲柏克顿公司						906,630.00
深圳市深房百货有限公司						10,000,000.00
汕头新峰大厦						58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司						56,228,381.64
江门新江房地产有限公司						9,037,070.89
西安新峰物业商贸有限公司						32,840,729.61
小计						167,761,564.39
合计						220,084,700.95

[注]其他股权投资中核算的均是本公司未纳入合并范围之子公司的股权,此部分子公司或已完成吊销程序,但本公司未对其长期股权投资进行核销,或于多年前停止经营,且公司实体已不存在,本公司已无法对其实施有效控制。具体情况详见附注六之说明

11. 其他权益工具投资

项目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
汕头市中小企业融资担保有限公司	14,697,341.18			-125,829.37	
合计	14,697,341.18			-125,829.37	

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
汕头市中小企业融资担保有限公司	14,571,511.81	778,495.00	6,282,876.24
合 计	14,571,511.81	778,495.00	6,282,876.24

12. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	1,042,937,072.97	110,807,339.45	1,153,744,412.42
本期增加金额	33,326,036.91		33,326,036.91
1) 外购			
2) 存货转入	33,326,036.91		33,326,036.91
本期减少金额	1,677,368.76	2,467,728.73	4,145,097.49
1) 处置	99,150.45		99,150.45
2) 其他(汇率变动)	1,578,218.31	2,467,728.73	4,045,947.04
期末数	1,074,585,741.12	108,339,610.72	1,182,925,351.84
累计折旧和累计摊销			
期初数	532,826,612.47		532,826,612.47
本期增加金额	25,664,684.19		25,664,684.19
1) 计提或摊销	25,664,684.19		25,664,684.19
2) 其他(汇率变动)			
本期减少金额	1,167,907.29		1,167,907.29
1) 处置	90,316.76		90,316.76
2) 其他(汇率变动)	1,077,590.53		1,077,590.53
期末数	557,323,389.37		557,323,389.37
减值准备			
期初数	14,047,929.59	90,944,753.82	104,992,683.41
本期增加金额			
1) 计提			

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
本期减少金额		2,025,380.11	2,025,380.11
1) 处置			
2) 其他(汇率变动)		2,025,380.11	2,025,380.11
期末数	14,047,929.59	88,919,373.71	102,967,303.30
账面价值			
期末账面价值	503,214,422.16	19,420,237.01	522,634,659.17
期初账面价值	496,062,530.91	19,862,585.63	515,925,116.54

13. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
账面原值				
期初数	99,967,911.10	7,491,729.61	8,345,607.75	115,805,248.46
本期增加金额	-		572,220.99	572,220.99
1) 购置			572,220.99	572,220.99
2) 其他增加				
本期减少金额	332,006.34	337,241.00	463,752.98	1,133,000.32
1) 处置或报废	332,006.34	337,241.00	176,879.56	846,126.90
2) 其他减少			286,873.42	286,873.42
期末数	99,635,904.76	7,154,488.61	8,454,075.76	115,244,469.13
累计折旧				
期初数	85,851,256.18	6,053,367.82	6,411,416.89	98,316,040.89
本期增加金额	2,141,291.07	236,905.80	478,314.57	2,856,511.44
1) 计提	2,141,291.07	236,905.80	478,314.57	2,856,511.44
2) 其他增加				
本期减少金额	179,611.33	303,516.90	394,855.42	877,983.65
1) 处置或报废	179,611.33	303,516.90	169,117.89	652,246.12
2) 其他减少			225,737.53	225,737.53
期末数	87,812,935.92	5,986,756.72	6,494,876.04	100,294,568.68

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
2) 其他增加				
本期减少金额				
1) 处置或报废				
2) 其他减少				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	11,822,968.84	1,167,731.89	1,959,199.72	14,949,900.45
期初账面价值	14,116,654.92	1,438,361.79	1,934,190.86	17,489,207.57

14. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
深房广场直升机场恢复、改造工程	398,222.67		398,222.67
深房广场裙楼中庭电梯更新改造工程	173,600.00		173,600.00
合 计	571,822.67		571,822.67

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他 减少	期末数
深房广场直升机场 恢复、改造工程		398,222.67			398,222.67
深房广场裙楼中庭 电梯更新改造工程		173,600.00			173,600.00
合 计		571,822.67			571,822.67

15. 无形资产

项 目	软件	合 计

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	2,192,000.00	2,192,000.00
本期增加金额		
1) 购置		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	2,192,000.00	2,192,000.00
累计摊销		
期初数	2,192,000.00	2,192,000.00
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	2,192,000.00	2,192,000.00
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值		

16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	1,578,307.83	761,576.34	724,200.25		1,615,683.92

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
其他	141,603.89		59,001.60	82,602.29	
合计	1,719,911.72	761,576.34	783,201.85	82,602.29	1,615,683.92

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	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
资产减值准备	17,373,070.56	4,343,267.64	17,887,164.32	4,471,791.08
可抵扣亏损	9,058,968.76	2,264,742.19	34,153,954.30	8,538,488.58
内部交易未实现利润			78,405,738.36	19,601,434.58
合同暂估成本			3,839,130.81	959,782.70
合计	26,432,039.32	6,608,009.83	134,285,987.79	33,571,496.94

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	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
未到期利息	2,778,907.00	694,726.75	2,340,498.77	585,124.68
其他权益工具投资公允价值变动	2,571,511.84	642,877.96	2,697,341.18	674,335.30
合计	5,350,418.84	1,337,604.71	5,037,839.95	1,259,459.98

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	469,690.21	6,138,319.62		33,571,496.94
递延所得税负债	469,690.21	867,914.50		1,259,459.98

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,176,975,484.48	1,313,992,914.93
可抵扣亏损	142,018,237.92	94,399,508.95

项 目	期末数	期初数
合 计	1,318,993,722.40	1,408,392,423.88

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2025 年		1,629.25	
2026 年	346,891.06	346,891.06	
2027 年	48,904,614.38	48,904,614.38	
2028 年	18,354,716.24	18,354,716.24	
2029 年	24,953,841.51	26,791,658.02	
2030 年	49,458,174.73		
合 计	142,018,237.92	94,399,508.95	

18. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	5,674,439.78	5,674,439.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金
货币资金	50,154.19	50,154.19	扣押	施工保证金
货币资金	70,010.20	70,010.20	扣押	停止支付, 中止账户
应收账款	7,379,890.15	7,158,493.45	质押	短期借款质押
合 计	13,174,494.32	12,953,097.62		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	5,817,217.78	5,817,217.78	扣押	深圳市龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目-建设资金;光明里项目土地复垦费用
货币资金	2,306,548.48	2,306,548.48	冻结	诉讼冻结
货币资金	50,155.58	50,155.58	扣押	施工保证金
货币资金	158,549.08	158,549.08	扣押	停止支付, 中止账户

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
应收账款	4,918,250.30	4,770,702.79	质押	短期借款质押
存货	234,599,800.76	161,509,611.70	诉讼保全	供应商诉讼保全
投资性房地产	137,329,055.83	38,505,029.10	抵押	借款抵押
合 计	385,179,577.81	213,117,814.51		

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
应收账款保理	50,000.00	1,563,000.00
合 计	50,000.00	1,563,000.00

20. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程材料采购、工程施工采购款	171,738,333.04	450,147,073.38
其他		14,341,908.92
合 计	171,738,333.04	464,488,982.30

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳市光明建工第一建设工程有限公司	69,727,732.09	暂未结算
深圳市市政工程总公司	16,073,112.33	暂未结算
小 计	85,800,844.42	

21. 预收款项

项 目	期末数	期初数
租金	722,042.14	1,398,988.78
合 计	722,042.14	1,398,988.78

22. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收售房款	15,710,437.24	1,284,864,387.02
预收工程款	8,115,281.04	8,705,289.17
其他	4,574,940.92	4,576,556.16
合 计	28,400,659.20	1,298,146,232.35

(2) 账龄 1 年以上的重要的合同负债

项 目	期末数	未结转原因
光明里	2,525,427.51	尚未与业主完成房屋移交
合 计	2,525,427.51	

(3) 重要项目预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	住宅签售比例 (%)
光明里	2,525,427.51	1,270,976,624.80	2024 年底	99.74
小 计	2,525,427.51	1,270,976,624.80		

(4) 合同负债的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

项 目	变动金额	变动原因
光明里	1,268,451,197.29	2025 年光明里向业主完成房屋移交
小 计	1,268,451,197.29	

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	22,443,222.88	65,878,356.82	58,653,769.62	29,667,810.08
离职后福利—设定提存计划	56,145.41	7,174,258.36	7,228,564.97	1,838.80
辞退福利		3,837,029.46	749,335.46	3,087,694.00
合 计	22,499,368.29	76,889,644.64	66,631,670.05	32,757,342.88

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,165,168.53	56,498,322.84	49,113,053.85	29,550,437.52
职工福利费		3,124,994.52	3,124,994.52	
社会保险费		2,500,080.97	2,500,080.97	
其中：医疗保险费		2,098,667.34	2,098,667.34	
工伤保险费		205,554.23	205,554.23	
生育保险费		194,891.40	194,891.40	
残疾人就业保障金		968.00	968.00	
住房公积金		2,232,140.90	2,232,140.90	
工会经费和职工教育经费	278,054.35	1,411,985.20	1,572,666.99	117,372.56
短期带薪缺勤		92,125.08	92,125.08	
其他短期薪酬		18,707.31	18,707.31	
小 计	22,443,222.88	65,878,356.82	58,653,769.62	29,667,810.08

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		6,505,753.23	6,505,753.23	
失业保险费		354,846.59	354,846.59	
企业年金缴费	56,145.41	313,658.54	367,965.15	1,838.80
小 计	56,145.41	7,174,258.36	7,228,564.97	1,838.80

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	937,306.31	1,926,338.10
企业所得税	16,169,391.23	15,240,318.16
代扣代缴个人所得税	2,139,885.12	2,614,360.35
城市维护建设税	1,336,686.83	1,231,330.83
土地增值税	4,645,184.15	4,645,184.15
房产税	537,531.44	352,632.19

项 目	期末数	期初数
教育费附加	577,466.85	868,224.47
地方教育附加	368,675.16	546,470.88
其他	209,955.49	129,950.88
合 计	26,922,082.58	27,554,810.01

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
其他应付款	127,745,131.22	544,481,375.23
合 计	144,280,409.16	561,016,653.17

(2) 应付利息

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
非金融机构借款利息(应付母公司利息)	16,535,277.94	16,535,277.94
小 计	16,535,277.94	16,535,277.94

2) 重要的已逾期未支付利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	暂未支付
小 计	16,535,277.94	

(3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
非关联方往来款项	26,581,817.09	177,773,291.96
关联方往来款项	9,065,673.97	234,015,438.99
押金	23,487,225.44	25,941,548.11
其他	68,610,414.72	106,751,096.17
小 计	127,745,131.22	544,481,375.23

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款		33,888,347.83
合 计		33,888,347.83

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	235,112.72	114,948,818.17
应收账款保理	7,329,890.15	3,355,250.30
合 计	7,565,002.87	118,304,068.47

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款		96,162,025.65
减：一年内到期的长期借款		33,888,347.83
合 计		62,273,677.82

29. 股本

项 目	期初数	本期增减变动(减少以“—”表示)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,011,660,000.00						1,011,660,000.00

30. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	557,433,036.93			557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18			420,811,873.18
合 计	978,244,910.11			978,244,910.11

31. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	2,439,210.13	-125,829.37		-31,457.34	-94,372.03		2,344,838.10	
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	2,439,210.13	-125,829.37		-31,457.34	-94,372.03		2,344,838.10	
企业自身信用风险公允价值变动								
将重分类进损益的其他综合收益	20,621,206.18	1,536,756.74			349,071.24	1,187,685.50	20,970,277.42	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	20,621,206.18	1,536,756.74			349,071.24	1,187,685.50	20,970,277.42	
其他综合收益合计	23,060,416.31	1,410,927.37		-31,457.34	254,699.21	1,187,685.50	23,315,115.52	

32. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	275,253,729.26			275,253,729.26
合 计	275,253,729.26			275,253,729.26

33. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,223,893,437.74	1,400,604,385.39
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	1,223,893,437.74	1,400,604,385.39
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	99,956,003.75	-176,710,947.65
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	1,323,849,441.49	1,223,893,437.74

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,475,508,650.42	1,066,407,099.14	399,806,208.89	329,523,182.30
其他业务收入	7,363,648.94	3,405,345.60	7,215,982.55	2,802,468.00
合 计	1,482,872,299.36	1,069,812,444.74	407,022,191.44	332,325,650.30
其中: 与客户之间的合同产生的收入	1,420,214,184.88	1,028,129,256.31	337,868,729.90	290,264,756.49

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
房地产	1,324,656,290.59	937,154,626.27	162,523,053.49	127,086,267.87
工程施工	81,299,490.77	82,326,326.57	160,327,744.72	154,348,805.43
其他	14,258,403.52	8,648,303.47	15,017,931.69	8,829,683.19
小计	1,420,214,184.88	1,028,129,256.31	337,868,729.90	290,264,756.49

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
广东省	1,419,516,215.79	1,028,129,256.31	337,173,047.00	290,264,756.49
美国	697,969.09		695,682.90	
小计	1,420,214,184.88	1,028,129,256.31	337,868,729.90	290,264,756.49

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	1,324,656,290.59	162,523,053.49
在某一时段内确认收入	95,557,894.29	175,345,676.41
小计	1,420,214,184.88	337,868,729.90

(3) 履约义务的相关信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺的转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
销售商品	商品交付时	合同签订后, 预收合同价款	商品房	是	无	保证类质量保证
提供服务	服务提供时	一般服务完成时按合同约定收取	工程施工、物业管理等服务	是	无	无

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 1,277,707,691.77 元。

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
土地增值税	2,493,584.64	2,714,249.05
房产税	10,144,167.53	9,956,557.84
城市维护建设税	3,728,882.75	1,012,893.50

项 目	本期数	上年同期数
教育费附加	1,583,420.73	411,819.81
地方教育附加	1,073,716.28	274,953.45
土地使用税	1,004,517.36	1,120,370.46
印花税等其他税费	1,851,122.87	1,250,438.60
合 计	21,879,412.16	16,741,282.71

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
销售代理费及佣金	6,225,248.69	1,863,418.96
职工薪酬	5,112,278.69	3,362,219.19
物业管理费	3,924,137.90	3,906,657.98
业务费	192,056.24	136,489.27
广告费	2,815,526.99	2,488,123.19
其他	2,505,974.90	1,407,764.34
合 计	20,775,223.41	13,164,672.93

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	59,783,269.03	48,292,124.93
中介机构费	3,169,937.43	6,587,170.53
诉讼费	834,607.10	4,504,258.91
业务招待费	114,180.32	532,812.45
折旧费	2,640,488.36	3,020,894.71
办公费	739,390.62	1,634,523.51
修理费	147,807.43	380,818.94
差旅费	40,070.56	235,772.33
水电费	356,140.75	395,856.79
其他	4,679,357.43	4,534,298.91

项 目	本期数	上年同期数
合 计	72,505,249.03	70,118,532.01

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	3,760,510.21	2,586,822.94
减：利息收入	3,829,111.01	7,998,718.28
汇兑损益	-1,522,796.04	-465,656.39
手续费	371,261.82	374,804.61
合 计	-1,220,135.02	-5,502,747.12

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助		753,298.54	
代扣个人所得税手续费返还	31,652.46	86,280.28	
增值税加计抵减		2,627.57	
合 计	31,652.46	842,206.39	

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	136,518.90	568,863.59
丧失控制权产生的利得	-151,858,626.57	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	778,495.00	777,600.00
合 计	-150,943,612.67	1,346,463.59

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	16,621,332.22	18,461,736.59
其中：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产生的公允价值变动收益	16,621,332.22	18,461,736.59
合 计	16,621,332.22	18,461,736.59

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
应收账款坏账损失	457,485.01	-8,437,909.31
其他应收款坏账损失	-2,544,245.75	-515,171.21
合 计	-2,086,760.74	-8,953,080.52

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失		-374,863,314.48
合同资产减值损失	-2,407,322.73	-324,845.35
合 计	-2,407,322.73	-375,188,159.83

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-5,767.73	195,840.20	-5,767.73
合 计	-5,767.73	195,840.20	-5,767.73

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,475.00		1,475.00
罚款、违约收入	923,846.06	2,170,800.00	923,846.06
其他	18,312.66	243,877.03	18,312.66
合 计	943,633.72	2,414,677.03	943,633.72

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,614.33	31,795.00	1,614.33
非流动资产毁损报废损失	35,685.54	23,829.37	35,685.54
滞纳金及违约金		212,363.60	
其他	32.50		32.50
合 计	37,332.37	267,987.97	37,332.37

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	61,525,217.02	-4,272,520.91
递延所得税费用	157,641.58	894,975.30
合 计	61,682,858.60	-3,377,545.61

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	161,235,927.20	-380,973,503.91
按母公司适用税率计算的所得税费用	40,308,981.80	-95,243,375.98
子公司适用不同税率的影响	132,546.07	465,029.57
调整以前期间所得税的影响	-10,666,216.42	-6,533,032.37
非应税收入的影响		-4,809,834.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,748,571.21	251,199.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-99,497.07	-1,349,670.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	28,258,473.01	103,842,138.39
所得税费用	61,682,858.60	-3,377,545.61

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)31 之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 取得投资收益收到的现金

项 目	本期数	上年同期数
其他权益工具投资股利收入	778,495.00	777,600.00
小 计	778,495.00	777,600.00

(2) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
处置长期资产	162,736.20	519,930.21
小 计	162,736.20	519,930.21

(3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
其中：深圳市物业管理有限公司		
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	58,433.25	
其中：深圳市物业管理有限公司		
建邦公司	58,433.25	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	136,518.90	568,863.59
其中：深圳市物业管理有限公司	136,518.90	568,863.59
处置子公司收到的现金净额	78,085.65	568,863.59

(4) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

项 目	本期数	上年同期数
购买固定资产	572,220.99	739,401.36
长期待摊费用支出	761,576.34	807,914.47
在建工程支出	571,822.67	
小 计	1,905,620.00	1,547,315.83

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	3,829,111.01	7,559,725.59
往来款及其他	973,811.18	8,330,076.43
合 计	4,802,922.19	15,889,802.02

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
财务费用-手续费	371,261.82	374,804.61
付现经营费用	25,259,295.06	28,607,966.11
往来款及其他	27,171,214.96	22,960,703.60
合 计	52,801,771.84	51,943,474.32

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
基金理财产品	1,114,167,212.32	
合 计	1,114,167,212.32	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
基金理财产品	1,160,000,000.00	90,000,000.00
合 计	1,160,000,000.00	90,000,000.00

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	99,553,068.60	-377,595,958.30
加: 资产减值准备	2,407,322.73	375,188,159.83
信用减值准备	2,086,760.74	8,953,080.52
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,521,195.63	28,234,946.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	783,201.85	686,525.85

补充资料	本期数	上年同期数
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	5,767.73	-195,840.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	34,210.54	23,829.37
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-16,621,332.22	-18,461,736.59
财务费用(收益以“-”号填列)	3,867,783.17	2,586,822.94
投资损失(收益以“-”号填列)	150,943,612.67	-1,346,463.59
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	517,729.72	2,741,314.32
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-360,088.14	-1,846,339.02
存货的减少(增加以“-”号填列)	967,660,785.97	-96,487,621.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-752,415,765.38	-50,483,605.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-582,303,687.54	598,936.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-95,319,433.93	-127,403,949.79
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	278,891,920.87	520,910,254.44
减: 现金的期初余额	520,910,254.44	859,146,413.35
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-242,018,333.57	-338,236,158.91

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	278,891,920.87	520,910,254.44
其中: 库存现金	19,892.83	38,975.98
可随时用于支付的银行存款	278,872,028.04	518,481,597.91

项 目	期末数	期初数
可随时用于支付的其他货币资金		2,389,680.55
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	278,891,920.87	520,910,254.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数	使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由
货币资金	5,794,604.17	8,332,470.92	诉讼冻结、保证金等受监管账户
小 计	5,794,604.17	8,332,470.92	

5. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,563,000.00	50,000.00			1,563,000.00	50,000.00
长期借款（含一年内到期的长期借款）	96,162,025.65			96,162,025.65		
小 计	97,725,025.65	50,000.00		96,162,025.65	1,563,000.00	50,000.00

(四) 其他

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			4,015,874.15
其中：美元	30,040.81	7.0288	211,150.85
港币	4,212,399.31	0.90322	3,804,723.30
应收账款			327,542.08
其中：美元	46,600.00	7.0288	327,542.08

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
其他应收款			18,689,770.43
其中：港币	20,692,378.86	0.90322	18,689,770.43
其他应付款			21,941,821.60
其中：美元	722,044.70	7.0288	5,075,107.79
港币	18,673,981.77	0.90322	16,866,713.81
应付账款			142,421.23
其中：美元	100.00	7.0288	702.88
港币	156,903.47	0.90322	141,718.35

2. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 公司对使用权资产的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。

计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	99,475.70	56,045.24
合 计	99,475.70	56,045.24

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用		
与租赁相关的总现金流出	99,475.70	56,045.24

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

经营租赁

1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	62,658,114.48	69,153,461.54
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额 相关收入		

2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	522,634,659.17	515,925,116.54
小 计	522,634,659.17	515,925,116.54

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	56,116,305.50	52,670,249.55
1-2年	41,138,989.98	36,475,042.36
2-3年	27,878,059.45	22,511,849.37
3-4年	20,246,078.56	12,694,568.09
4-5年	13,037,427.03	10,772,038.12
5年以后	1,496,990.34	8,015,870.44
合 计	159,913,850.86	143,139,617.93

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将深圳市深房集团龙岗开发有限公司、美国长城地产有限公司等 12 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 重要子公司基本情况

单位：万元

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	3,000.00	深圳	房地产业	95.00	5.00	设立
美国长城地产有限公司	50.00(万美元)	美国	房地产业	70.00		设立
深圳海燕大酒店有限公司	3,000.00	深圳	物业出租及管理	68.10	31.90	设立
深圳圳通工程有限公司	1,000.00	深圳	建筑业	73.00	27.00	设立
深圳市华展建设监理有限公司	800.00	深圳	建筑业	75.00	25.00	设立
深圳市联华企业	1,000.00	深圳	建筑业	95.00	5.00	设立

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						
新峰企业有限公司	100.00(万港币)	香港	投资、管理	100.00		设立
深圳市深房保税贸易有限公司	500.00	深圳	进出口贸易	95.00	5.00	设立
深圳市深房投资有限公司	1,000.00	深圳	投资	90.00	10.00	设立
华林有限公司	1.00(万港币)	香港	投资、管理	100.00		设立
北京新峰房地产开发经营有限公司	1000.00(万美元)	北京	房地产业	75.00	25.00	设立
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	3,000.00	深圳	房地产业	100.00		设立

(2) 其他说明

1) 本公司纳入合并范围的长期停业且工商登记处于已吊销未注销状态的子公司共 3 家, 分别为北京新峰房地产开发经营有限公司及新峰企业有限公司持股的二级子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司、新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司, 这 3 家子公司以非持续经营为基础列报。

2) 建邦公司于 2025 年 11 月 30 日破产清算, 由破产管理人接管, 自该日起不再纳入合并范围。

(二) 其他原因的合并范围变动

合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
建邦公司	破产管理人接管	2025 年 11 月 30 日	55,460,144.68	-589,075.49

[注]2025 年 11 月, 公司收到广东省惠州市中级人民法院《决定书》((2025)粤 13 破 45-1 号), 法院裁定建邦公司破产并被破产管理人接管。根据企业会计准则的规定, 建邦公司不再纳入公司合并财务报表范围。公司以经第一次债权人会议统计的建邦公司财产调查情况和债权核查情况为基础, 参考第三方评估的单位面积房产和土地销售价格估计建邦公司剩余资产可收回金额测算归属于公司债权可清偿价值, 在合并报表层面公司对建邦公司其他应收款项估计的公允价值为 74,297.47 万元确认应收款项。原账面余额与应收款项可收回金额之间

的差额抵减处置子公司产生的投资收益。

(三) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
美国长城地产有限公司	30.00%	-98,694.29		-22,801,466.23
新峰投资有限公司	45.00%	-15,574.61		-116,172,006.07
柏伟置业有限公司	20.00%	-19.24		-3,870,524.87
建邦公司	49.00%	-288,646.99		

2. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	526,052.05	19,420,237.01	19,946,289.06	111,745,358.13		111,745,358.13
新峰投资有限公司	517.26	2,292.80	2,810.06	258,164,218.56		258,164,218.56
柏伟置业有限公司				32,812,021.68		32,812,021.68
建邦公司						

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	334,066.53	19,862,585.63	20,196,652.16	113,755,645.58		113,755,645.58
新峰投资有限公司	193,038.35	36,016.90	229,055.25	259,168,553.63		259,168,553.63
柏伟置业有限公司	1,084.11		1,084.11	33,634,035.70		33,634,035.70

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
建邦公司	1,546,413,206.24	6,596,481.14	1,553,009,687.38	1,496,960,467.21		1,496,960,467.21

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
美国长城地产有限公司	697,969.09	-328,980.98	1,759,924.36	158,148.77	695,682.90	-351,389.23	-1,731,679.70	-124,152.78
新峰投资有限公司		-34,610.25				-64,961.29		
柏伟置业有限公司		-96.22	820,929.91				-713,023.86	
建邦公司[注]		-1,918,706.24	-1,918,706.24	-2,412.86		-409,694,614.91	-409,694,614.91	-5,663,416.92

[注]建邦公司于 2025 年 11 月 30 日由破产管理人接管进行破产清算，2025 年 11 月 30 日起不再纳入合并范围。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

2. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 联营企业名称	前期累积未 确认的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利 润)	本期末累积 未确认的损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,217,955.89		2,217,955.89

七、政府补助

计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额		753,298.54
合 计		753,298.54

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司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是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级

以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)6、五(一)8之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择

与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的 38.71%（2024 年 12 月 31 日：40.97%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	50,000.00	50,000.00	50,000.00		
应付账款	171,738,333.04	171,738,333.04	171,738,333.04		
其他应付款	144,280,409.16	144,280,409.16	144,280,409.16		
其他流动负债	7,329,890.15	7,329,890.15	7,329,890.15		
小 计	323,398,632.35	323,398,632.35	323,398,632.35		

（续上表）

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	1,563,000.00	1,599,446.39	1,599,446.39		
应付账款	464,488,982.30	464,488,982.30	464,488,982.30		
其他应付款	561,016,653.17	561,016,653.17	561,016,653.17		
一年内到期的非流动负债	33,888,347.83	36,522,809.86	36,522,809.86		
其他流动负债	118,304,068.47	118,304,068.47	118,304,068.47		

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
长期借款	62,273,677.82	67,283,938.91		4,788,462.25	62,495,476.66
小 计	1,241,534,729.59	1,249,215,899.10	1,181,931,960.19	4,788,462.25	62,495,476.66

(三) 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险,浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例,并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2025年12月31日,本公司无浮动利率计息的银行借款(2024年12月31日:人民币62,273,677.82元),在其他变量不变的假设下,假定利率变动50个基准点,不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债,如果出现短期的失衡情况,本公司会在必要时按市场汇率买卖外币,以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结算货币的资产外,只有小额香港市场投资业务,本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)1之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值
-----	--------

	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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			1,050,256,058.41	1,050,256,058.41
(1) 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				
基金理财			1,050,256,058.41	1,050,256,058.41
(2) 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				
债务工具投资				
2. 其他权益工具投资			14,571,511.81	14,571,511.81
持续以公允价值计量的资产总额			1,064,827,570.22	1,064,827,570.22

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

对于不在活跃市场上交易的基金理财，其剩余期限较短，采用账面价值与预期收益的和确定其公允价值。对于不在活跃市场上交易的其他权益工具投资，该投资金额较小，且被投资单位净资产变动很小，账面价值与公允价值相近，采用账面价值确定其公允价值。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	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(%)
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	投资、房地产开发、担保	3,358,600.00	54.79	54.79

(2) 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳东方新世界百货有限公司	参股公司
深圳深喜建筑装饰公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	未纳入合并的长期停业控股子公司
深圳市南洋大酒店有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市房产机电管理公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司[注]	未纳入合并的已进入破产程序控股子公司
广州博琵企业管理咨询有限公司(以下简称广州博琵)	子公司股东
深圳市物业管理有限公司	母公司的控股子公司
国任财产保险股份有限公司	母公司的控股子公司
深圳市水务规划设计院股份有限公司	母公司的控股子公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的控股子公司
深圳市深房物业清洁有限公司	母公司的控股子公司
深圳市物业管理有限公司汕头分公司	母公司的控股子公司
深圳市新峰地产顾问有限公司	参股公司
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	参股公司
深圳润华汽车贸易公司	参股公司
加拿大长城(温哥华)有限公司	参股公司
澳洲柏克顿有限公司	参股公司
百立有限公司	参股公司
深圳市深房百货有限公司	参股公司
深圳市荣华机电工程有限公司	参股公司
西安新峰物业商贸有限公司	参股公司
封开县联峰水泥制造有限公司	参股公司
北京深房物业管理有限责任公司	参股公司

[注]2025 年 11 月 30 日前,广东建邦集团(惠阳)实业有限公司为本公司的控股子公司,2025 年 11 月 30 日及之后,广东建邦集团(惠阳)实业有限公司进入破产清算程序,并由管理人接管。本公司对其失去控制,不再将其纳入合并报表范围,在失去控制权时点,相应长期股权投资账面余额 450,000,000.00 元,长期股权投资减值准备 450,000,000.00 元。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
深圳市水务规划设计院股份有限公司	检测服务		27,169.81
国任财产保险股份有限公司	保险服务	265,372.43	322,255.28
深圳市物业管理有限公司	物业服务	3,718,815.11	7,472,214.59
深圳市深房物业清洁有限公司	清洁服务	520,444.89	497,453.20
深圳市物业管理有限公司汕头分公司	物业服务	2,553,168.28	2,480,734.94
深圳市荣华机电工程有限公司	工程服务	310,179.94	
小 计		7,367,980.65	10,799,827.82

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
国任财产保险股份有限公司	租赁服务	424,754.28	773,325.68
深圳市物业管理有限公司	租赁服务	5,199,896.63	5,476,586.12
深圳市深房物业清洁有限公司	租赁服务	41,714.28	39,999.96
小 计		5,666,365.19	6,289,911.76

2. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-------------

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
深圳市物业管理有限公司	房屋、建筑物	5,199,896.63	5,476,586.12
深圳市深房物业清洁有限公司	房屋、建筑物	41,714.28	39,999.96
国任财产保险股份有限公司	房屋、建筑物	424,754.28	773,325.68
小 计		5,666,365.19	6,289,911.76

3. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	6,981,280.00	8,572,590.00

4. 其他关联交易

为倡导集团核心员工与公司共享市场化项目的经营成果,共担经营风险,激发其提效率、增效益的内生动力,提升资产管理效率,实现国有资产保值增值,公司于2021年7月制定了《深房集团林溪郡项目员工跟投管理办法》,根据上述管理办法规定,跟投事项将会与公司部分董事、监事、高管构成共同投资的关联交易。公司已于2025年6月解除对该林馨苑项目的跟投,并于2025年全额归还跟投款金额。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目 名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市物业管理有限公司	500,000.00		1,025,942.86	
	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,212,232.73	1,212,232.73	1,237,010.58	1,237,010.58
小 计		1,712,232.73	1,212,232.73	2,262,953.44	1,237,010.58
其他 应收款					
	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	843,296,961.67	102,965,447.05		
	深圳市物业管理有限公司			5,500.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
	加拿大长城(温哥华)有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
	百立有限公司	19,363,348.69	19,363,348.69	20,251,959.02	20,251,959.02
	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	237,648.82	237,648.82	237,648.82
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	475,223.46	475,223.46
	西安新峰物业商贸有限公司	8,391,333.18	8,391,333.18	8,419,205.19	8,419,205.19
	深圳深喜建筑装饰公司	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37
	深圳市南洋大酒店有限公司	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00
	北京深房物业管理有限责任公司	6,905,673.69	6,533,817.09	6,905,673.69	6,533,817.09
小计		1,004,632,411.76	263,929,040.54	162,257,432.43	161,880,075.83

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款-应付利息			
	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
小计		16,535,277.94	16,535,277.94
应付账款			
	深圳市物业管理有限公司	8,127,082.22	12,658,092.83
小计		8,127,082.22	12,658,092.83
其他应付款			
	深圳市物业管理有限公司	171,466.20	244,304.26
	国任财产保险股份有限公司		74,332.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	公司		
	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
	封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
	深圳市房产机电管理公司	14,981,420.99	14,981,420.99
	深圳市圳通新机电实业发展有限公司	8,260,832.50	8,310,832.50
	深圳市深房百货有限公司	639,360.38	639,360.38
	深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	165,481.09	165,481.09
	广州博琵企业管理咨询有限公司		206,903,717.13
小 计		26,988,883.80	234,089,770.99

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无需披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	备注
中山市盛唐广告有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	申请破产清算	惠州市中级人民法院	债权债务审核中	破产清算中，管理人已接管建邦公司。 案件详情：[注 1]
惠州市明翔经济信息咨询有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司、惠州市锦隆昇实业有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	票据付款请求权纠纷诉讼	惠阳区法院	本金 17,715.14 万元，利息 284.82 万元	案情进展：终结本次执行程序。建邦公司已进入破产清算程序，债权人可向管理人申报债权。 案件详情：[注 2]
深圳经济特区房地	广州博琵企业管理	合资、合作	广东省惠	74,357.50 万元	案件进展：二审

产(集团)股份有限公司	咨询有限公司、恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司(以下简称深圳祺谨),第三人为广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	开发房地产合同纠纷	州市中级人民法院		中。恒大珠三角公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。 案件详情:[注3]
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	借款合同纠纷	深圳市罗湖区人民法院	本金及利息 39,568.85 万元	案件进展:终结执行程序。建邦公司已进入破产清算程序,已向管理人申报债权。 案件详情:[注4]
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	广东建邦集团(惠阳)实业有限公司、广州博琵企业管理咨询有限公司、恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司、深圳市祺谨投资有限公司	借款合同纠纷	惠州市惠阳区人民法院	本金及利息 41,952.29 万元	案件进展:建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序,已分别向管理人申报债权。广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销,已分别向清算组申报债权。 案件详情:[注5]

[注 1]2025 年 10 月 27 日,建邦公司收到惠州市中级人民法院作出的《民事裁定书》《决定书》,法院裁定受理中山市盛唐广告有限公司(以下简称盛唐公司)对建邦公司的破产清算申请,并指定管理人,详见本公司于 2025 年 10 月 30 日发布的《关于法院裁定受理对控股子公司的破产清算申请暨指定管理人的公告》(公告编号:2025-030)。本公司于 2025 年 12 月 8 日依据生效民事判决书确认的债权金额、债权债务确认书、转账凭证等向建邦公司管理人提交债权申报资料;本公司积极参加债权人会议,依法行使债权人权利。

[注 2]建邦公司是本公司持 51%股份的子公司,因建邦公司无力兑付于 2022 年 1 月到期的商业承兑汇票,合计金额为 17,715.14 万元,原告公司向惠阳区法院提起票据付款请

求权纠纷诉讼。2023 年 3 月 14 日，法院已判决，判令建邦公司于 15 日内支付三家公司商票及逾期利息(包括承担诉讼费及保全费约 103 万元)。该案查封深房林馨苑项目一期 2、4 栋按备案价估算 2.2 亿元房产，共计 153 套。原告已向惠州市中级人民法院申请执行，2026 年 2 月，惠州市中级人民法院作出执行裁定书，裁定终结本次执行程序。截至 2025 年 12 月 31 日，鉴于建邦公司进入破产清算程序，管理人接管建邦公司并统一处理各诉讼、执行案件。

[注 3]2021 年 4 月 30 日，本公司与广州博琵、恒大珠三角、建邦公司签署《合作开发协议》和《委托管理协议》，广州博琵承诺建邦公司 2021-2025 年实现累计净利润不低于 12.5 亿元，如广州博琵未能完成利润承诺，由其补足差额。2021 年 6 月 30 日，因深圳祺谨收购了广州博琵 51%股权，本公司、广州博琵、恒大珠三角与深圳祺谨共同签署《合作开发协议》补充协议一，约定深圳祺谨对《合作开发协议》约定的广州博琵对本公司的利润承诺和差额补足事项与恒大珠三角一起承担连带责任。现因广州博琵和恒大珠三角的行为已根本违约，且实际上已丧失履约能力，造成本公司合同目的和预期利益无法实现，本公司提起诉讼。2025 年 1 月 8 日，本公司收到该案一审民事判决书，一审法院惠州市中级人民法院作出的判决支持了本公司部分诉讼请求。2025 年 1 月 22 日，本公司就未支持的诉请提起上诉，本案于 2025 年 5 月 22 日二审开庭审理，现处于二审中。鉴于恒大珠三角公司已进入破产清算程序，本公司已向管理人申报债权，同时广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销，本公司已分别向清算组申报债权。

[注 4]2021 年本公司收购广州博琵持有建邦公司 51%股权，收购时约定本公司按股权比例给建邦公司提供有息借款。后建邦公司向本公司分两次借款并签订《借款协议》。协议签订后，本公司依约向建邦公司提供借款，履行出借义务。现该两笔借款均已到期届满，但建邦公司均未偿还，构成违约。本公司作为国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。本案于 2023 年 12 月一审已判决，2024 年 1 月本公司收到广东省深圳市罗湖区人民法院作出的《民事判决书》：判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司偿还借款本金 344,696,200.26 元并支付利息；判决建邦公司自判决生效之日起十日内向本公司支付违约金。本公司已申请强制执行，2025 年 12 月 2 日收到《执行裁定书》，裁定终结执行程序。鉴于建邦公司已进入破产清算程序，本公司已向管理人申报债权。

[注 5]2021 年本公司收购广州博琵持有建邦公司 51%股权，收购时约定按股权比例给建邦公司提供有息借款。后五方签订协议，约定本公司向建邦公司提供借款，建邦公司提供相

应抵押，同时广州博琵、恒大珠三角、深圳祺谨对借款总额的 49%及利息和违约金承担连带保证责任。协议签订后，本公司依约向建邦公司提供借款，履行出借义务，但建邦公司无力偿还借款，本公司作为国有控股上市公司，为了保护国有资产免遭损失，提起本案诉讼。2024 年 6 月 7 日本公司收到一审胜诉判决，2024 年 6 月 24 日广州博琵提起上诉，但未按期缴纳案件受理费，2024 年 10 月，惠州市中级人民法院作出《民事裁定书》，按撤诉处理，一审判决生效。本公司于 2025 年 1 月向法院申请强制执行。鉴于建邦公司、恒大珠三角公司均已进入破产清算程序，本公司已分别向管理人申报债权，同时广州博琵、深圳祺谨正办理清算注销，本公司已分别向清算组申报债权。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保以及子公司贷款担保合计 18,167.69 万元。

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额(万元)	担保到期日	备注
购房人	建设银行	38.85	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	尚林苑
购房人	农业银行	151.43	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	翠林苑
购房人	农业银行	631.55	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	传麒东湖名苑
购房人	建设银行、交通银行、工商银行、中国银行、光大银行、邮储银行	1,787.98	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	天悦湾
购房人	工商银行、华夏银行、农商行、农业银行、邮储银行、招商银行、中国银行	15,557.88	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	光明里
小 计		18,167.69		

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

本公司拟以 2025 年 12 月 31 日总股本 1,011,660,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元(含税)，合计 35,408,100.00 元。

十三、其他重要事项

分部信息

本公司主要业务为开发建设和销售房地产产品、出租物业收取租赁费和管理费。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1之说明。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	8,724,709.94	13,309,107.41
1-2 年	1,992,924.09	
5 年以上	4,450,138.62	4,450,138.62
账面余额合计	15,167,772.65	17,759,246.03
减：坏账准备	10,324,219.89	10,559,107.12
账面价值合计	4,843,552.76	7,200,138.91

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	10,069,296.06	66.39	10,069,296.06	100.00	
按组合计提坏账准备	5,098,476.59	33.61	254,923.83	5.00	4,843,552.76
合 计	15,167,772.65	100.00	10,324,219.89	68.07	4,843,552.76

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	10,084,109.60	56.78	10,084,109.60	100.00	
按组合计提坏账准备	7,675,136.43	43.22	474,997.52	6.19	7,200,138.91
合 计	17,759,246.03	100.00	10,559,107.12	59.46	7,200,138.91

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
长期未收回售房款	10,084,109.60	10,084,109.60	10,069,296.06	10,069,296.06	100.00	预计无法收回
小计	10,084,109.60	10,084,109.60	10,069,296.06	10,069,296.06	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收房产销售款组合	5,098,476.59	254,923.83	5.00
应收合并范围内关联方组合			
小计	5,098,476.59	254,923.83	5.00

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	10,084,109.60		110,856.38			9,973,253.22
按组合计提坏账准备	474,997.52		124,030.85			350,966.67
合计	10,559,107.12		234,887.23			10,324,219.89

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小计		
深圳市华堂名酒城投资有限公司	3,080,162.00		3,080,162.00	20.31	154,008.10
大兴汽车配件有限公司	2,052,228.46		2,052,228.46	13.53	2,052,228.46
深圳市罗湖医院集团	1,240,986.00		1,240,986.00	8.18	62,049.30
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,212,232.73		1,212,232.73	7.99	1,212,232.73
王卫东	1,200,000.00		1,200,000.00	7.91	1,200,000.00
小计	8,785,609.19		8,785,609.19	57.92	4,680,518.59

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	24,222,722.88	29,222,722.88
其他应收款	1,856,205,185.25	1,722,328,667.65
合 计	1,880,427,908.13	1,751,551,390.53

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	24,222,722.88	29,222,722.88
小 计	24,222,722.88	29,222,722.88

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	24,222,722.88	3-4 年	暂缓支付	否
小 计	24,222,722.88			

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收关联方款项组合	2,633,214,641.39	2,403,869,206.91
应收政府部门款项组合	165,460.00	165,460.00
应收员工备用金组合		93,900.00
应收代收代付款组合	500,018.15	1,002,722.31
应收其他往来款项组合	144,601,238.67	142,474,366.82
账面余额小计	2,778,481,358.21	2,547,605,656.04
减：坏账准备	922,276,172.96	825,276,988.39
账面价值小计	1,856,205,185.25	1,722,328,667.65

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	258,963,768.91	452,103,220.23
1-2 年	424,416,517.52	6,102,884.22
2-3 年	6,100,266.94	642,158.28
3-4 年	243,411.53	456,845,625.71
4-5 年	456,845,625.71	104,875,297.41
5 年以上	1,631,911,767.60	1,527,036,470.19
账面余额小计	2,778,481,358.21	2,547,605,656.04
减：坏账准备	922,276,172.96	825,276,988.39
账面价值小计	1,856,205,185.25	1,722,328,667.65

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,662,432,598.59	59.83	922,101,083.97	55.47	740,331,514.62
按组合计提坏账准备	1,116,048,759.62	40.17	175,088.99	0.02	1,115,873,670.63
小 计	2,778,481,358.21	100.00	922,276,172.96	33.19	1,856,205,185.25

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	825,174,418.56	32.39	825,174,418.56	100.00	
按组合计提坏账准备	1,722,431,237.48	67.61	102,569.83	0.01	1,722,328,667.65
小 计	2,547,605,656.04	100.00	825,276,988.39	32.39	1,722,328,667.65

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方款项组合	1,111,796,074.26		

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府部门款项组合	165,460.00		
应收代收代付款组合	500,018.15	25,000.91	5.00
应收其他往来款项组合	3,587,207.21	150,088.08	4.18
小 计	1,116,048,759.62	175,088.99	0.02

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发 生信用减值)	
期初数	102,289.83		825,174,698.56	825,276,988.39
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	19,877.93	52,921.23		72,799.16
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动			96,926,385.41	96,926,385.41
期末数	122,167.76	52,921.23	922,101,083.97	922,276,172.96
期末坏账准备计 提比例 (%)	0.05	0.41	55.47	32.48

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例 (%)	期末坏账准备
建邦公司	子公司 往来款	843,296,961.67	1 年以 内、1-2 年、2-3 年、5 年 以上	30.35	102,965,447.05

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	期末坏账准备
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	734,160,642.87	1-2年、5年以上	26.42	
新峰企业有限公司	子公司往来款	535,292,823.86	1-2年、5年以上	19.26	535,292,823.86
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	子公司往来款	262,695,711.25	1年以内、1-2年、5年以上	9.45	
美国长城地产有限公司	子公司往来款	104,182,848.13	5年以上	3.75	104,182,848.13
小计		2,479,628,987.78		89.24	742,441,119.04

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	1,265,520,833.00	133,339,271.15	1,132,181,561.85	1,715,520,833.00	554,754,168.86	1,160,766,664.14
对联营、合营企业投资	11,977,845.58	11,977,845.58		11,977,845.58	11,977,845.58	
合计	1,277,498,678.58	145,317,116.73	1,132,181,561.85	1,727,498,678.58	566,732,014.44	1,160,766,664.14

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,047.50						20,605,047.50	
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00	
新峰企业有限公司	556,500.00						556,500.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
新峰置业有限公司	22,717,697.73						22,717,697.73	
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45						11,332,321.45	
美国长城地产有限公司	1,435,802.00						1,435,802.00	
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00						4,750,000.00	
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00						6,000,000.00	
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05						13,458,217.05	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,000.00						30,850,000.00	
北京新峰房地产开发经营有限公司		64,183,888.90						64,183,888.90
汕头市华峰房地产开发有限公司	16,467,021.02						16,467,021.02	
百立有限公司		201,100.00						201,100.00
澳洲柏克顿公司		906,630.00						906,630.00
深圳市深房百货有限公司		9,500,000.00						9,500,000.00
汕头新峰大厦		58,547,652.25						58,547,652.25
建邦公司	28,585,102.29	421,414,897.71			28,585,102.29	450,000,000.00		
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	995,000,000.00						995,000,000.00	
华林有限公司	8,955.10						8,955.10	
小计	1,160,766,664.14	554,754,168.86			28,585,102.29	450,000,000.00	1,132,181,561.85	133,339,271.15

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
封开杏花宾馆		9,455,465.38				
小计		9,455,465.38				
联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司		1,076,954.64				
深圳润华汽车贸易公司		1,445,425.56				
小计		2,522,380.20				
合计		11,977,845.58				

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
封开杏花宾馆						9,455,465.38
小计						9,455,465.38
联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司						1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司						1,445,425.56
小计						2,522,380.20
合计						11,977,845.58

(4) 长期股权投资减值测试情况

1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额

项 目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
建邦公司	28,585,102.29		28,585,102.29
小 计	28,585,102.29		28,585,102.29

(续上表)

项 目	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数及其确定依据
建邦公司	公允价值以资产基础法确定, 相关处置费用以预计处置费用率确定	产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用
小 计		

2) 其他说明

建邦公司于 2025 年 11 月进入破产清算程序, 公司报告期末对建邦公司长期股权投资, 按照预计可回收金额计提了减值准备。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,192,364.38	32,158,574.37	66,692,989.08	35,527,944.94
其他业务	226,373.11	225,325.47	55,199.50	
合 计	55,418,737.49	32,383,899.84	66,748,188.58	35,527,944.94
其中: 与客户之间的合同产生的收入	5,371,428.57	161,228.70	8,980,139.71	1,396,009.16

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产	5,371,428.57	161,228.70	8,980,139.71	1,396,009.16
小 计	5,371,428.57	161,228.70	8,980,139.71	1,396,009.16

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
广东省	5,371,428.57	161,228.70	8,980,139.71	1,396,009.16

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
小 计	5,371,428.57	161,228.70	8,980,139.71	1,396,009.16

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时刻确认收入	5,371,428.57	8,980,139.71
小 计	5,371,428.57	8,980,139.71

(3) 履约义务的相关信息

项 目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺的转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
销售商品	商品交付时	合同签订后, 预收合同价款	商品房	是	无	保证类质量保证
提供服务	服务提供时	一般服务完成时按合同约定收取	租赁服务	是	无	无

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 6,857.14 元。

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	136,518.90	568,863.59
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	778,495.00	777,600.00
合 计	915,013.90	1,346,463.59

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-151,762,085.94	
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		

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	16,621,332.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
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	940,511.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-134,200,241.83	
减:企业所得税影响数(所得税减少以“—”表示)	210,384.02	
少数股东权益影响额(税后)	-13,705.11	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-134,396,920.74	

2. 根据定义和原则将《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）》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项 目	金 额	原 因
代扣个人所得税手续费返还	31,652.46	各年持续发生，不具有偶发性，认定为经常性损益

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.81	0.0988	0.0988
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.58	0.2317	0.2317

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序 号	本 期 数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	99,956,003.75	
非经常性损益	B	-134,396,920.74	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	234,352,924.49	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,512,112,493.42	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	其他	I	254,699.21
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,562,217,844.90	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	2.81%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	6.58%	

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

（1）基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	99,956,003.75
非经常性损益	B	-134,396,920.74
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	234,352,924.49
期初股份总数	D	1,011,660,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,011,660,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.0988
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.2317

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。