



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

# 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。

公司负责人贾帅、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人（会计主管人员）唐大平声明：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。

公司已在本报告中描述存在的市场风险和融资风险，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司未来发展中可能面对的风险的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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.....	10
第四节 公司治理、环境和社会.....	29
第五节 重要事项.....	41
第六节 股份变动及股东情况.....	54
第七节 债券相关情况.....	60
第八节 财务报告.....	61

## 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 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、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2026 年 4 月 18 日

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、本集团	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO.,LTD		
公司的法定代表人	贾帅		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802		
注册地址的邮政编码	518028		
公司注册地址历史变更情况	1、1990. 2. 19 从深圳市红岭路 16 号二楼变更至深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层； 2、1990. 4. 20 从深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层变更至深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层； 3、1991. 8. 12 从深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层； 4、1992. 2. 14 从深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼； 5、1992. 10. 10 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼； 6、2000. 3. 3 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼变更至深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼； 7、2006. 4. 7 从深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼变更至深圳市福田区百花五路长源楼； 8、2020. 11. 10 从深圳市福田区百花五路长源楼变更至深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802。		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼		
办公地址的邮政编码	518028		
公司网址	<a href="http://www.zztzkg.com">http://www.zztzkg.com</a>		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶晓东	黄光立
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼
电话	0755-88393609	0755-88393609
传真	0755-88393677	0755-88393677
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

### 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： <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
------------------	--

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192190768P
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

#### 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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	彭金勇、王鸿美

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）	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25	-39.99%	7,620,571,730.50
归属于上市公司股东的净利润（元）	-902,407,022.03	-2,024,703,774.39	55.43%	-1,844,825,335.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-936,439,150.01	-1,862,561,748.95	49.72%	-1,864,054,427.55
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,440,284,938.63	5,656,231,252.75	-3.82%	1,351,914,948.89
基本每股收益（元/股）	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749
稀释每股收益（元/股）	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749
加权平均净资产收益率	-32.17%	-44.93%	上升 12.76 个百分点	-26.66%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	33,987,640,919.54	30,630,701,685.43	10.96%	30,945,163,962.69
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,332,575,716.51	3,277,023,296.88	-28.82%	5,735,926,671.60

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

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25	营业收入合计数
营业收入扣除金额（元）	44,683,651.73	22,842,018.19	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额（元）	2,549,799,124.74	4,300,806,729.06	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额

## 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	1,050,310,413.82	626,977,204.35	369,890,357.80	547,304,800.50
归属于上市公司股东的净利润	138,754,958.09	50,740,938.10	-127,989,173.26	-963,913,744.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,404,394.31	-51,975,674.76	-80,717,439.64	-970,150,429.92
经营活动产生的现金流量净额	2,662,612,137.52	1,063,651,051.31	1,371,705,913.49	342,315,836.31

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	232,857,301.44	-48,244,375.72	56,345,236.60	

减值准备的冲销部分)				
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	128,871.54	2,309,198.67	1,226,360.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益			1,270,872.92	
委托他人投资或管理资产的损益	6,488,290.71	630,268.20	1,526,681.96	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,569.78		2,631,956.36	
受托经营取得的托管费收入			4,269,522.35	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-155,467,015.75	-147,298,758.16	-29,342,673.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	27,035,461.36	5,729,865.71	2,240,822.72	
减:所得税影响额	74,533,889.70	-15,202,805.85	20,759,081.40	
少数股东权益影响额(税后)	2,490,461.40	-9,528,970.01	180,606.36	
合计	34,032,127.98	-162,142,025.44	19,229,091.69	--

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

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

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

公司不存在将《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的项目的情形。

## 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

#### （一）公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流城市综合运营商，业务涵盖地产开发、酒店经营、物业服务、商业管理等领域。公司聚焦粤港澳大湾区、辐射成渝经济圈、上海大都市圈，实施“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局。公司开发建设多个品质住宅项目，拥有优质的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼、商业综合体，拥有专业的物业服务公司。公司在各区域布局及主要竞争优势如下：

#### 1、以深圳总部为核心，集中资源布局粤港澳大湾区。

公司总部位于深圳，在深圳核心区域开发了多个高品质项目，包括高端住宅项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲迎玺项目坐落于深圳龙华区的核心地带——深圳北站核心商务区，为该区域高端住宅市场的璀璨明珠，2025 年，该项目以其卓越的品质和设计，凭借项目优势及市场认可度，成功跻身深圳年度楼市标杆项目阵营，位列深圳住宅项目销售面积排行榜前列；中洲坊创意中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，致力于成为粤港澳大湾区具示范效应的，以创意、设计为驱动的产业升级示范区，现已逐批入市销售或运营；中洲控股金融中心位于南山中心区，是集甲级写字楼和五星级酒店为一体的城市地标综合体，现已有多家世界知名企业入驻；中洲滨海商业中心、中洲滨海华府项目位于福田中心区，由公司受托经营管理，规划设计以人为核心，创造宽松的生态型宜人城市环境，构建一个以灵感激发与精神满足为内容输出的新一代城市公共空间，打造成集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型都市综合体；宝安 26 区项目位于宝安区新安商圈核心区域，规划功能主要为商业、办公和酒店，是商贸居住综合区的重要组成部分。

公司深耕惠州区域多年，开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，拥有多个建面超百万方的大型项目。惠州中央公园项目、惠州天御项目、惠州南麓院项目、博罗半岛城邦项目、惠阳河谷花园等多个项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。

公司积极布局东莞、佛山、广州等区域。主要有东莞大岭山项目、东莞中央城邦花园、东莞里程花园、佛山璞悦花园、广州南沙国际风险投资中心等项目。

#### 2、深耕城市，辐射其他现有区域布局

成渝区域公司已深耕多年，在成都、重庆开发多个项目，成都中央公园、成都锦城湖岸、成都中洲里程等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场拥有较高的认可度。长三角多个城市也有公司战略布局，开发的项目主要有上海珑湾、珑悦，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等。

基于战略发展需要，公司未来将进一步聚焦核心区域，构建更符合公司发展方向的业务布局。

## （二）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2025 年，公司继续稳步推进逐步落实之前提出的宏观战略目标，面对行业深度调整的复杂形势，公司上下凝心聚力、攻坚克难，紧紧围绕“保交付、保运营、保信用”的核心目标，努力实现年初制定的各项经营任务。全年公司实现房地产销售面积 22.83 万平方米，销售金额 84.71 亿元（含委托经营项目），重要项目节点达成目标，现金流保持平稳健康，资产运营质效稳步提升。全年主要经营及管理工作如下：

1、多措并举，促进营销回款。公司紧密跟踪市场变化，采取积极主动的营销策略，适时启动目标冲刺专项行动和组织专项措施。采取“一城一策”、“一盘一策”营销原则，全力推行全民营销；同时加强去库存工作，车位、商铺及住宅/写字楼去库存成效相比 2024 年有显著提高。在促销的同时公司也同样高度重视回款工作，全年综合回款率达到 93%，高于年初制定的目标 10 个百分点以上，确保实现销售质量。

2、严管运营，保证交付节点。公司上下齐心，协同作战，顺利完成 2 个应交付项目的交付工作，兑现对客户的承诺，持续巩固“中洲”品牌的诚信形象与市场口碑。

3、严控资金，保障公司现金流平稳。2025 年，公司坚持“以收定支，先收后支，确保刚付”的资金管理原则，合理安排收支节奏，保障公司整体现金流平稳运行。

4、存量盘活，助力公司发展。2025 年，存量物业出租作为公司日常稳定的收入来源，出租业绩完成突出，存量物业租金收入最近三年呈逐年上升趋势。

5、规范运作，筑牢风险防线。2025 年，公司立足行业新形势，充分发挥审计监督职能，促进公司制度建立健全，提升管理效益；内部监察取得有效成果，进一步营造公司廉洁从业氛围；有效推进法务工作，最大限度为公司争取合法利益；开展内控自评价，进一步规范公司制度流程的设计和执行管理。

6、资产板块，开源节流稳经营。2025 年，外部经营环境复杂多变，对资产板块的经营活动影响明显，公司因时因势采取灵活措施积极应对，基本达成全年目标。

## （三）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
惠州迪亚项目	5.22	19.04	19.04
东莞大岭山项目	2.82	14.85	14.85
总计	76.8	160.21	160.21

## （四）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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月01日	住宅竣工, 商业在建	住宅100%, 商业60%	115,369	203,549	0	234,698	206,671	178,122
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%	2012年02月01日	一期、二期竣工, 三期未动工	一期、二期100%, 三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	534,926	349,479
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月01日	在建	三期、四期、五期A100%, 五期B98%, 六期3%	323,494	915,078	0	722,520	740,961	546,943
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月01日	在建	一期、二期100%, 三期24%, 四期未动工	211,656	648,157	0	382,120	653,775	454,925
惠州	圣廷峰汇	惠城区	商住	100.00%	2018年05月01日	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,765
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月01日	在建	一期100%, 二期60%, 三期、四期未动工	91,221	273,663	21,580	127,253	324,820	256,595
广州	国际风险投资	南沙区	写字楼	51.00%	2021年01月01日	在建	10.00%	18,531	156,166	0	0	332,887	120,030

	中心				日								
东莞	中央城邦花园	石碣镇	商住	40.00%	2021年03月01日	在建	一期100%、二期100%；三期15%、四期42%	68,920	150,218	0	99,767	183,000	130,990
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月01日	01、02#地块在建, 03#地块竣工	62.00%	56,486	391,000	0	196,133	868,183	690,392
深圳	迎玺花园	龙华区	商住、商办	100.00%	2022年09月01日	在建	51.00%	89,670.49	453,710	0	0	728,592	519,790

## (五) 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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100.00%	398,221	517,782	421,987	16,334	38,937	419,457	22,170	76,287
成都	中央公园	新都区	住宅、商业、车位	60.00%	367,329	505,635	438,365	23,695	15,485	438,012	23,179	14,839
东莞	城邦花园	石碣镇	住宅、车位	40.00%	150,218	132,678	55,967	16,967	24,011	-	-	
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100.00%	146,682	165,008	138,114	2,080	496.35	131,353	957	495
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	201,772	662,627	471,557	6,199	729.9	470,681	6,744	841
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、	100.00%	172,751	222,829	207,681	2,384.22	278.3	204,771	2,149	314

			商业、 车位									
惠州	天御花园	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.0 0%	584,4 69	712,0 04	667,0 88	6,446	857.6 6	666,5 67	6,861	884
惠州	云悦府	惠城区	住宅、 商业、 车位	100.0 0%	146,5 16	178,8 29	163,4 22	1,023 .17	445.2 4	152,0 31	9,575	3,192
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、 商业、 车位	90.00 %	770,1 55	970,9 40	643,4 20	16,47 8	11,85 8	626,0 42	16,31 9	10,37 0
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、 商业、 车位	100.0 0%	648,1 57	707,1 67	259,6 67	2,682	1,976	256,7 18	2,321	1,875
惠州	南麓院	惠城区	住宅、 商业、 车位	83.15 %	273,6 63	266,5 94	99,86 0	19,15 4	14,50 5	95,98 5	31,62 0	27,16 2
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业 态	100.0 0%	186,0 61	228,6 13	185,8 45	1,164	547	188,0 76	1,096	590
深圳	中洲坊创新中心	罗湖区	公寓、 办公	100.0 0%	391,0 00	174,6 98	37,83 3	9,225	38,69 5	47,87 9	9,352	38,46 0
深圳	迎玺花园	龙华区	商住、 商办	100.0 0%	453,7 10	441,4 60	248,4 87	96,18 7	621,0 40	0	0	0

## (六) 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面 积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,527	4,527	100.00%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	70,173	52,341	74.59%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店、写字楼	100.00%	107,941	74,933	69.42%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
中洲铂玺坊	深圳	商业	100.00%	62,549	49,256	78.75%
星创公寓	上海	商业	100.00%	7,782	6,670	85.71%
社区物业	深圳、上海、 成都、惠州	商业	100.00%	126,239	115,792	91.72%

## (七) 土地一级开发情况

□适用 不适用

## (八) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	783,613.00	3.80%-7.60%	217,730.00	246,210.00	121,133.00	198,540.00
合计	783,613.00	3.80%-7.60%	217,730.00	246,210.00	121,133.00	198,540.00

## (九) 发展战略和未来一年经营计划

详见本报告本节十一、公司未来发展的展望

## (十) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2025 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 106.65 亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

## (十一) 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

## 二、报告期内公司所处行业情况

国家统计局数据显示，2025 年全国新建商品房销售面积约 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%；房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%，其中住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。据克而瑞统计，2025 年全年 65 家典型房企累计融资总量约 4,143.14 亿元。在中央“止跌回稳”政策持续发力、地方因城施策精准推进下，2025 年房地产市场整体呈深度调整、逐步企稳态势。

行业政策方面，2025 年在巩固前期成果基础上，政策工具箱进一步充实，供需两端协同发力稳市场。集中表现在：第一，中央持续强化政策协同，2025 年政府工作报告提出“稳住楼市”“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，“好房子”首次被写入政府工作报告；第二，存量盘活成为重点，各地创新使用“房票”安置政策，收购存量商品房用于保障性住房的举措扩围增效；第三，金融支持力度不减，首付比例、贷款利率维持历史低位，公积金优化政策超 270 条，涉及提高贷款额度、降低首付比例、扩大使用范围等多个方面；第四，核心城市调控持续优化，北上深三大一线城市在 2025 年下半年相继优化

限购政策，北京对五环外购房不限套数，上海放宽外环外及青浦区人才购房资质，深圳收窄限购区域，盐田区、大鹏新区放开限购，非核心区购房不限套数。

展望 2026 年，基于“稳住楼市”的基调不变，供需两端政策将继续协同发力。供给侧将坚持控增量、去库存、优供给原则，进一步盘活存量资产、优化土地供应节奏；需求侧将推出更多针对性措施，持续降低购房成本，保障刚性和改善性需求的充分释放。

### 三、核心竞争力分析

公司在房地产业务领域深耕 40 余年，形成了自身综合竞争优势，为企业可持续发展提供坚实的保障。

#### 1、战略发展规划

公司明确战略发展规划，完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、规划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力，形成“稳中求进、高质发展”的发展模式，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

#### 2、运营管理团队

公司通过调整组织架构，开展人才盘点分析，并通过外部人才引进和内部培养等方式，合理配置人力资源，促进公司人力资源更加年轻化，专业化，人才结构不断完善，打造了一支专业的运营管理团队和高效率的业务队伍。公司根据发展战略构建适合的员工培养体系，构建多层次的激励体系。结合内外部资源，组织内部赋能培训学习和外部专业提升培训，助力员工成长成才。此外，公司对标市场，对薪酬激励体系进行了积极优化，形成“共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性。

### 四、主营业务分析

#### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 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	2,594,482,776.47	100%	4,323,648,747.25	100%	-39.99%
分行业					
房地产	2,163,294,256.79	83.38%	3,711,714,519.96	85.85%	-41.72%
服务	200,248,725.14	7.72%	317,099,165.24	7.33%	-36.85%

酒店	219,732,936.94	8.47%	280,920,210.83	6.50%	-21.78%
施工	11,206,857.60	0.43%	13,914,851.22	0.32%	-19.46%
分产品					
房地产	2,163,294,256.79	83.38%	3,711,714,519.96	85.85%	-41.72%
服务	200,248,725.14	7.72%	317,099,165.24	7.33%	-36.85%
酒店	219,732,936.94	8.47%	280,920,210.83	6.50%	-21.78%
施工	11,206,857.60	0.43%	13,914,851.22	0.32%	-19.46%
分地区					
广东地区	1,653,068,470.32	63.71%	4,142,173,792.56	95.80%	-60.09%
四川地区	931,067,388.09	35.89%	160,873,630.12	3.72%	478.76%
上海地区	10,346,918.06	0.40%	20,601,324.57	0.48%	-49.78%

注：本表所列营业收入及营业成本均为抵消内部交易后的净额。

## (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	2,163,294,256.79	1,314,070,741.83	39.26%	-41.72%	-43.10%	1.48%
分产品						
房地产	2,163,294,256.79	1,314,070,741.83	39.26%	-41.72%	-43.10%	1.48%
分地区						
广东地区	1,653,068,470.32	1,165,471,619.70	29.50%	-60.09%	-57.00%	-5.06%
四川地区	931,067,388.09	454,629,792.33	51.17%	478.76%	799.01%	-17.40%

注：本表所列营业收入及营业成本均为抵消内部交易后的净额。

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	销售金额	亿元	84.71	151.07	-43.93%
	新开工面积	万平方米	0	3.56	-100.00%
	房地产库存	亿元	181.66	183.36	-0.93%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售金额降幅较大主要原因是本期深圳地区产品销售进入尾盘期，叠加销售单价较高，导致同比整体销售下降明显。

新开工面积降幅较大主要原因是在当下市场环境下公司合理把控开发节奏，集中资源保障在建在售项目开发进度。

## (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

单位：元

行业分类	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	1,314,070,741.83	80.58%	2,309,272,583.24	83.21%	-43.10%
服务	159,879,567.24	9.80%	242,433,081.48	8.74%	-34.05%
酒店	151,980,099.09	9.32%	210,492,919.16	7.58%	-27.80%
施工	4,877,690.60	0.30%	13,064,680.25	0.47%	-62.67%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详细情况参见 2025 年度审计报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

## (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）	447,593,960.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	17.24%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.75%

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	客户 1	169,724,770.60	6.54%
2	客户 2	128,440,366.82	4.95%
3	客户 3	97,403,620.82	3.75%
4	客户 4	31,722,203.67	1.22%
5	客户 5	20,302,999.08	0.78%
合计	--	447,593,960.99	17.24%

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）	2,793,731,625.79
-----------------	------------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	89.38%
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	中航建筑工程有限公司	2,524,704,469.75	80.77%
2	供应商 2	135,215,045.72	4.33%
3	供应商 3	47,464,269.69	1.52%
4	供应商 4	43,393,705.63	1.39%
5	供应商 5	42,954,135.00	1.37%
合计	--	2,793,731,625.79	89.38%

## 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	215,631,587.75	313,115,842.48	-31.13%	房地产销售收入减少，销售佣金减少
管理费用	193,627,217.23	233,422,003.29	-17.05%	无重大变化
财务费用	373,796,432.56	682,357,333.96	-45.22%	融资规模下降，利息支出减少
研发费用	4,450,315.43	7,127,783.10	-37.56%	合并范围变更（子公司处置）导致研发费用下降

## 4、研发投入

适用 不适用

报告期内，公司合并利润表中的研发费用为 445.03 万元，系已处置子公司深圳市盈灿建设有限公司在年初至处置日期间发生的研发支出。该子公司处置后，其原研发人员中，部分随子公司处置而离职，不再属于本公司员工；其余研发人员已于报告期全部内部调岗至公司其他存续子公司，从事非研发类工作，不再承担任何研发职能。因此，报告期末公司专职研发人员数量为 0。

报告期末，公司已无在研项目，无研发投入。

## 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	10,111,563,850.06	9,396,511,593.68	7.61%
经营活动现金流出小计	4,671,278,911.43	3,740,280,340.93	24.89%
经营活动产生的现金流量净	5,440,284,938.63	5,656,231,252.75	-3.82%

额			
投资活动现金流入小计	4,844,948,711.97	498,335,713.26	872.23%
投资活动现金流出小计	4,604,699,693.70	418,256,184.99	1,000.93%
投资活动产生的现金流量净额	240,249,018.27	80,079,528.27	200.01%
筹资活动现金流入小计	20,875,850.02	1,053,885,696.00	-98.02%
筹资活动现金流出小计	2,978,887,827.86	3,929,025,272.51	-24.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,958,011,977.84	-2,875,139,576.51	-2.88%
现金及现金等价物净增加额	2,722,497,009.87	2,861,209,639.73	-4.85%

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

(1)2025 年度经营活动产生的现金流量净额为 544,028.49 万元，较上年同期减少 21,594.63 万元，减幅 3.82%，主要原因是本期支付工程款及税费较上年同期增加；

(2)2025 年度投资活动产生的现金流量净额为 24,024.90 万元，较上年同期增加 16,016.95 万元，增幅 200.01%，主要原因是本期处置子公司收到的现金较上年同期增加；

(3)2025 年度筹资活动产生的现金流量净额为-295,801.20 万元，较上年同期减少 8,287.24 万元，减幅 2.88%。主要原因是本期融资净偿还规模增加；

上述原因导致公司 2025 年度现金及现金等价物的净增加额 272,249.70 万元,较上年同期减少 13,871.26 万元，减幅 4.85%。

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

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主要原因如下：

①房地产行业均采用预售模式，项目的现金流入与其利润结算周期存在一定的时间差；

②净利润计算包含折旧、摊销、资产减值等非现金支出项目，这些项目减少利润但不影响经营活动现金流。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	277,068,278.57	-28.46%	主要是处置子公司投资收益及对联合营单位权益法核算的投资收益	否
公允价值变动损益	0.00	0.00%		否
资产减值	-984,163,429.72	101.08%	计提存货、投资性房地产、合同取得成本	否

			减值准备	
营业外收入	45,542,559.59	-4.68%	主要是违约金、赔偿收入	否
营业外支出	216,332,381.12	-22.22%	主要是税款滞纳金、非流动资产报废损失、违约金支出	否
其他收益	634,392.94	-0.07%	政府补助、个税手续费返还、税额减免	否

## 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	6,398,115,699.62	18.82%	3,671,973,073.10	11.99%	6.83%	主要是销售回款增加所致
应收账款	248,852,864.38	0.73%	314,948,297.72	1.03%	-0.30%	无重大变化
合同资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变化
存货	18,217,201,508.63	53.60%	18,390,893,348.61	60.04%	-6.44%	主要是总资产增加所致
投资性房地产	3,353,187,461.51	9.87%	2,811,348,332.71	9.18%	0.69%	无重大变化
长期股权投资	225,096,726.04	0.66%	228,934,788.05	0.75%	-0.09%	无重大变化
固定资产	785,029,166.29	2.31%	862,481,352.54	2.82%	-0.51%	无重大变化
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变化
使用权资产	17,816,366.06	0.05%	15,055,474.43	0.05%	0.00%	无重大变化
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变化
合同负债	13,995,637,572.62	41.18%	7,231,504,987.89	23.61%	17.57%	主要是预售房款增加所致
长期借款	5,656,426,256.72	16.64%	6,279,778,535.39	20.50%	-3.86%	无重大变化
租赁负债	11,986,612.47	0.04%	7,851,980.69	0.03%	0.01%	无重大变化
一年内到期的非流动负债	2,221,332,712.83	6.54%	2,143,053,206.48	7.00%	-0.46%	无重大变化
其他非流动负债	644,937,207.79	1.90%	2,409,752,763.35	7.87%	-5.97%	主要是本期归还非金融机构借款所致

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								
4. 其他权益工具投资	933,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	933,500.00
金融资产小计	933,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	933,500.00
上述合计	933,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	933,500.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

详细情况参见 2025 年度审计报告中的财务报表附注“（五）合并报表项目注释-48、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 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
40,155,660.38	173,000,000.00	-76.79%

### 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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳市誉鹰物业服务有限公司	深圳市中洲物业有限公司 100% 股权	2025 年 06 月 04 日	22,695	-476.55	增加归母净利润 15,868.39 万元	-17.58%	以公司估值为基础,协商确定	否	不存在关联关系	是	是	2025 年 01 月 03 日	公告编号: 2025-02 号

## 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
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000 万元	3,907,206,065.05	2,003,999,601.03	714,665,407.90	321,724,256.55	196,138,509.86
惠州中洲置业有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	6,596,845,887.32	168,329,343.75	8,924,359.29	114,190,362.53	130,280,526.63
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	1,932,424,616.14	778,971,494.56	96,088,912.25	136,720,162.29	199,601,252.73

广州南沙区投元置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	1,377,061,495.86	724,717,458.89	0.00	257,237,323.69	257,238,111.91
东莞市中洲置地有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,155,357,390.77	73,887,759.00	1,165,957.31	130,885,189.89	112,791,128.88
东莞市洲荣房地产有限公司	子公司	房地产开发	10,000 万元	429,541,776.30	465,985,900.90	35,783.97	338,910,238.94	338,910,238.94
深圳市黄金台项目开发有限公司	子公司	房地产开发	2,900 万元	15,729,966,955.88	563,573,487.75	0.00	124,264,794.88	93,434,156.40

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
深圳市中洲物业管理有限公司	股权转让	本次转让物业子公司 100% 股权，系公司基于战略发展规划及业务结构调整需要实施的资产优化举措。本次交易预计可实现投资收益约人民币 2.07 亿元，对公司财务状况产生积极影响。
深圳市盈灿建设有限公司	股权转让	无重大影响
成都市洲金房地产开发有限公司	注销	无重大影响
成都市洲天房地产开发有限公司	注销	无重大影响
成都市洲立房地产开发有限公司	注销	无重大影响
深圳市中洲洲景投资有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司和参股公司的情况说明如下：

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润的比例	主要原因
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	196,138,509.86	-21.74%	成都锦城湖岸二期结转收入
深圳市黄金台项目开发有限公司	子公司	-93,434,156.40	10.35%	销售费用支出
东莞市中洲置地有限公司	子公司	-112,791,128.88	12.50%	计提联营公司信用减值损失
惠州中洲置业有限公司	子公司	-130,280,526.63	14.44%	计提存货跌价准备
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	-199,601,252.73	22.12%	计提存货跌价准备
广州南沙区投元置业有限公司	子公司	-257,238,111.91	28.51%	计提存货跌价准备
东莞市洲荣房地产有限公司	子公司	-338,910,238.94	37.56%	计提存货跌价准备

## 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）行业格局与趋势

2025 年底中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，释放了政策持续用力、精准发力的鲜明信号。2026 年 2 月 27 日中央政治局会议进一步强调“持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量”，要求继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。2026 年是“十五五”规划的开局之年，也是房地产发展新模式加速成型的关键一年。在宏观政策协同发力与市场内生动力逐步修复的双重作用下，行业有望延续 2025 年以来的温和复苏态势，但全面企稳的基础仍需巩固，市场分化特征将进一步凸显。在这一背景下，我们可以预见以下趋势：

1、行业政策方面：2026 年房地产行业的核心任务是推动市场平稳运行，政策将持续完善发展新模式的制度框架。预计城市更新与“好房子”将成为两大关键发力点，引领房地产市场从“规模扩张”向“质量优先”加快迈进。

2、市场方面：展望 2026 年，随着保障房、“好房子”建设及城市更新推进，叠加销售规模逐步接近调整期底部，为维持合理优质增量供应，预计新开工同比降幅将有所收窄。

### （二）2026 年重点工作

2025 年在房地产行业利好政策的推动下，公司取得了良好的销售成绩，2026 年公司将重点推进以下工作：

#### 1、聚力攻坚抢抓销售

2026 年，公司将坚持以销售为核心目标，深化“一城一策”和“一盘一策”的策略，全面推动全民营销模式。通过线上线下联动，提升项目曝光度和客户转化率，加快重点项目及库存去化速度。

#### 2、稳中求进平衡现金流

2026 年公司将进一步加强现金储备，提升风险应对能力，确保现金流健康运转。地产板块将重点推进销售回款工作；资产板块则需主动担当，积极作为，为公司贡献稳定的现金流支持。

融资工作仍将继续是今年的核心任务之一，公司将持续优化现有项目的贷款配套，降低融资成本，同时积极探索多元化融资渠道，为未来发展提供充足的资金保障。

#### 3、齐心协力保障交付

2026 年，公司将严格把控运营节点，确保项目按时交付，同时坚守品质底线，力求以优质的产品和服务赢得客户信赖，进一步提升中洲品牌的市场影响力。

#### 4、匠心打造优质产品

随着房地产行业的转型，居民的住房需求已从“住有所居”向“住有宜居”加快跃升，产品力成为未来行业竞争的关键。公司将以工匠精神为核心，精心打磨每一个项目，致力于实现业主心中“好房子”的理想，用高品质产品赢得市场认可。

## 5、长期资产价值提升

存量物业是公司长期发展的重要支撑。2026 年，公司将加强资产板块经营性物业的管理和运营，通过优化资产结构和提升运营效率，为公司创造持续稳定的收入和现金流。

### （三）可能面对的风险与对策

#### 1、市场风险

2025 年全国新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%，销售额 8.39 万亿元，同比下降 12.6%，行业仍处于深度调整过程中，市场全面回稳仍面临挑战。为此，公司要立足主动应变、积极应变，加强对政策及市场研判，及时调整营销策略和产品定位，聚焦“好房子”建设标准，以产品力应对市场分化，降低公司经营风险。

#### 2、融资风险

2025 年房企融资仍然呈现收缩态势，全年融资规模达 4,143 亿，仍然处于低位。2024 年以来房企融资支持政策虽然边际改善，但非银融资规模仍未改变下滑趋势。同时，当前房地产行业仍处于深度调整期，因此，2026 年，公司融资仍面临多重挑战。为此，公司将继续拓宽融资渠道、优化融资结构，抓住市场及政策窗口期，确保公司现金流安全。

### （四）公司改善投资价值的相关举措

在新的行业形势下，公司将坚持稳健经营、规范运作，努力提升公司投资价值。公司将及时调整经营策略以适应外部环境的变化，对外促销售、保交付、稳现金流，树立公司品牌信誉；对内提质增效严抓内控，提高公司组织运营能力。

此外，公司还将继续做好信息披露，建设与投资者良好的沟通渠道，积极响应投资者对公司的合理反馈和要求，提升资本市场对公司的信任度。

公司将持续研究资本市场政策，紧跟监管要求，结合公司的实际情况，研究其他改善公司投资价值的相关举措。

## 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 1-12 月	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况	个人
2025 年 1-12 月	深圳	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司经营情况	深交所互动易平台
2025 年 04 月 30 日	深圳	业绩说明会	个人、机构	个人、机构投资者	公司经营情况	价值在线网络互动平台

## 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

为提升公司投资价值和股东回报能力，推动公司投资价值合理反映公司质量，增强投资者信心、维护全体股东利益，促进公司高质量发展，公司制定估值提升计划。具体内容如下：

（一）中洲控股将聚焦主营业务，坚持通过优化资产结构、强化主业盈利能力，努力实现净利润扭亏为盈。一方面，对现有资产进行全面梳理和优化，集中资源供给公司重点优质项目，提高资产运营效率，合理处置低效资产；另一方面，聚焦核心业务，提升项目开发质量和销售速度，增加主营业务收入，优化成本结构，逐步提升公司的盈利能力，为公司的长期发展奠定坚实基础。

公司将优先保障高周转项目的资金投入，建立项目进度跟踪机制，加强与施工各方的沟通协调，及时解决项目建设过程中出现的问题，力争 2025 年完成关键项目竣工结算。在项目建设过程中，严格把控工程质量，按照相关标准和规范进行施工，确保交付的产品符合客户要求。同时，优化项目验收流程，提高工作效率，尽快实现项目交付，及时确认收入，提升公司的收入规模和现金流水平。

未来公司将进一步优化投资策略，聚焦一线及核心二线城市优质地块。这些城市经济发展水平较高，人口流入量大，房地产市场需求相对稳定，具有较高的投资价值。在项目筛选过程中，加强市场调研和项目可行性研究，充分考虑项目的地理位置、周边配套、市场供需等因素，提高投资决策的科学性和准确性。对于拟投资项目，建立严格的风险评估机制，对项目的收益、成本、资金回笼等方面进行全面评估，确保项目投资回报符合公司预期。

（二）重视股东回报，共享发展成果，公司将通过持续且合理比例的现金分红来回报股东，与投资者共享公司经营成果。公司自上市以来，一直严格按照中国证监会的相关法规要求通过符合法定比例的现金分红来回馈全体股东，与全体股东共享公司的经营成果。公司《章程》中明确规定在满足现金分红条件的前提下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的 10%。具体实施过程中，公司将综合考虑当年的盈利状况、资金需求以及未来发展规划等因素，确保分红政策的稳定性和可持续性。通过合理的现金分红，向投资者传递公司良好的经营状况和发展信心，增强投资者对公司的认同感和忠诚度。

（三）加强投资者沟通，提升价值传递。公司将不断强化投资者关系管理机制，切实维护广大投资者的合法权益。通过股东大会、业绩说明会，积极回复投资者的提问和诉求；重视与投资者的沟通交流，通过直接与投资者对话、投资者电话、互动易等沟通方式，进一步增进外界对公司的了解；不断完善投资者关系管理的工作机制，制定与投资者交流的计划安排，围绕公司定期报告、战略规划、经营状况、重大项目等资本市场高度关切的问题，定期与投资者开展深入交流，正确引导市场预期。

（四）聚焦市场关注，强化信息披露。公司将继续严格按照《公司法》《证券法》等法律法规和有关规定，不断优化和提高信息披露质量。从投资者的需求出发，切实加强信息披露的主动性、有效性、规范性和及时性。

（五）加强对上市公司市值、市盈率、市净率等公司估值指标及上述指标行业平均水平的具体监测预警安排，加强公司舆情监测分析，密切关注各类媒体报道和市场传闻，发现可能对投资者决策或者上市公司股票交易价格产生较大影响的，

及时向公司董事会报告。公司根据实际情况及时发布澄清公告，或在法律法规许可的范围内通过官方声明等合法合规方式予以回应。

综上，公司将牢固树立以投资者为本的核心理念，认真落实估值提升计划，立足于公司长期、可持续、健康、高质量发展，强化责任担当，切实维护广大投资者利益。

#### 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

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。报告期内，根据《公司法》及中国证监会《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》的最新规定，公司不再设置监事会或监事，监事会的职权由董事会审计委员会行使。公司修订了《章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会专门委员会工作细则》《独立董事专门会议制度》《总裁工作细则》《信息披露管理规定》《关联交易管理规定》《对外提供财务资助管理办法》《会计师事务所选聘制度》等制度文件。公司股东会、董事会运作规范有效，董事和高级管理人员勤勉尽责，按照法律法规和公司《章程》的规定履行职责。

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

公司相对于控股股东在业务、人员、机构、财务等方面完全独立。

### 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	深圳中洲集团有限公司	其他	股权收购	出具承诺	相关承诺正在履行中

### 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
贾帅	男	51	董事长	现任	2020年10月28日		159,000	0	0	0	159,000	0

谭华森	男	63	副董事长	现任	2013年10月25日		556,400	0	0	0	556,400	0
胡伟	男	48	董事	现任	2024年05月15日							
吴天洲	男	53	董事	离任	2013年10月25日	2025年11月12日	159,000	0	0	0	159,000	0
叶晓东	男	52	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	现任	2017年06月01日							
葛亚南	男	58	董事、副总裁	现任	2023年11月17日							
叶萍	女	62	独立董事	现任	2020年10月28日							
潘利平	男	63	独立董事	现任	2024年05月15日							
姚卫国	男	52	独立董事	现任	2024年05月15日							
陈玲	女	52	职工董事	现任	2025年11月17日							
合计	--	--	--	--	--	--	874,400	0	0	0	874,400	--

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

吴天洲先生因个人原因于 2025 年 11 月 12 日辞去公司董事职务。吴天洲先生辞职后不再担任公司任何职务。

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
吴天洲	董事	离任	2025 年 11 月 12 日	个人原因
陈玲	职工董事	被选举	2025 年 11 月 17 日	职工代表大会选举

## 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

贾帅：2016年12月至2024年1月，任中洲集团总裁；2014年4月起兼任本公司董事；2020年10月起任本公司董事长。

谭华森：2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事，2014年1月起任本公司副董事长。

胡伟：2017年1月至2021年1月，任深圳中洲集团有限公司财务总监；2021年2月至2022年7月，任深圳中洲集团有限公司副总裁兼财务总监；2022年8月至2024年3月，任深圳中洲集团有限公司常务副总裁兼财务总监；2024年4月起任深圳中洲集团有限公司总裁兼财务总监。2024年5月起任本公司董事。

叶晓东：2009年6月至2015年10月任中国银行深圳市分行个人金融部总经理，其中2015年1月至8月兼任中国银行深圳市分行私人银行部总经理；2015年8月至2017年5月任中国银行深圳市分行公司金融部总经理；2017年6月起任本公司副总裁、财务总监，2021年1月起兼任本公司董事会秘书。2024年5月起任本公司董事。

葛亚南：1995年至2019年在上海世家装饰实业股份有限公司，历任副总经理、总经理；2023年2月起，在本公司任董事长助理，2023年11月起任本公司副总裁。2024年5月起任本公司董事。

叶萍：2013年11月至2018年9月，任国信证券股份有限公司资产托管部总经理；2019年1月至今，任深圳前海华英财富管理股份有限公司董事、董事长；2020年10月起兼任本公司独立董事。

潘利平：2012年1月至2015年9月，任上海航运产业基金管理有限公司副总裁；2015年9月至2023年8月，任上海同华投资集团合伙人。2024年5月起任本公司独立董事。

姚卫国：2010年至2014年任北京市中伦律师事务所深圳分所律师。2014年至今任北京市隆安（深圳）律师事务所高级合伙人。2024年5月起任本公司独立董事。

陈玲：2013年11月至2016年6月，任深圳市南山区审计局副局长；2016年6月至今，任本公司审计与风险管理中心总经理；2017年7月起任本公司职工代表监事；2018年10月至2025年9月9日任本公司监事会主席。2025年11月17日起任公司职工董事。

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
贾帅	深圳中洲集团有限公司	副董事长	2019年07月01日		否
胡伟	深圳中洲集团有限公司	总裁	2024年04月01日		是
葛亚南	深圳中洲集团有限公司	董事	2023年07月21日		否

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
叶萍	深圳前海华英财富管理股份有限公司	董事、董事长	2019年01月01日		是
姚卫国	北京市隆安（深圳）律师事务所	高级合伙人	2014年01月01日		是

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

公司董事津贴的发放标准由股东会审议决定，在公司任职的董事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作制度》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

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
贾帅	男	51	董事长、总裁	现任	328.86	否
谭华森	男	63	副董事长	现任	4.38	否
吴天洲	男	53	董事	离任	3.79	否
胡伟	男	48	董事	现任	4.38	是
叶晓东	男	52	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	现任	224.81	否
葛亚南	男	58	董事、副总裁	现任	207.21	否
陈玲	女	52	职工董事	现任	18	否
叶萍	女	62	独立董事	现任	12.5	否
潘利平	男	63	独立董事	现任	12.5	否
姚卫国	男	53	独立董事	现任	12.5	否
合计	--	--	--	--	828.93	--

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	绩效薪酬以公司年度经营目标和个人年度绩效考核指标完成情况为考核依据
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	董事会薪酬与考核委员会完成了对全体董事和高级管理人员 2025 年度薪酬获取情况的考核
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	参与绩效考核的董事和高级管理人员有一定比例的绩效薪酬待年度报告披露后发放
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	无

其他情况说明

适用 不适用

1、董事长、总裁贾帅 2024 年 8 月开始在公司领取薪酬，2025 年全年在公司领取薪酬；2025 年月均薪酬较 2024 年下降 12%。

2、胡伟 2024 年 5 月 15 日起任职董事；潘利平 2024 年 5 月 15 日起任职独立董事；姚卫国 2024 年 5 月 15 日起任职独立董事。三位董事 2024 年均领取部分津贴，2025 年领取全年津贴。

3、陈玲 2025 年 11 月 17 日起当选为公司职工代表董事，其 2025 年度薪酬统计自当选职工代表董事之后。

## 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
贾帅	7	2	5	0	0	否	2
谭华森	7	2	5	0	0	否	0
胡伟	7	2	5	0	0	否	2
吴天洲	6	2	4	0	0	否	0
叶晓东	7	2	5	0	0	否	2
葛亚南	7	2	5	0	0	否	0
叶萍	7	2	5	0	0	否	1
潘利平	7	2	5	0	0	否	0
姚卫国	7	2	5	0	0	否	1
陈玲	0	0	0	0	0	否	0

陈玲于 2025 年 11 月 17 日当选为公司职工代表董事，其当选后至报告期末公司未召开董事会会议。

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

报告期内，公司董事勤勉尽责，对公司治理和经营事项积极参与讨论，运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议，监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续稳定发展发挥了积极作用，有效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）
审计与风险管理委员会	叶萍、姚卫国、谭华森	4	2025年04月24日	1、《关于2024年度经审计财务报告的议案》； 2、《会计师事务所2024年度审计工作评价报告》； 3、《关于2024年度内部控制评价报告的议案》； 4、《关于2024年度重大事项检查报告的议案》； 5、《关于2024年度内部审计工作报告的议案》； 6、《关于2025年度内部审计工作计划的议案》。	一致通过所有议案		
审计与风险管理委员会	叶萍、姚卫国、谭华森	4	2025年04月28日	1、《关于2025年第一季度报告的议案》； 2、《2025年第一季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
审计与风险管理委员会	叶萍、姚卫国、谭华森	4	2025年08月20日	1、《关于2025年半年度报告全文及摘要的议案》； 2、《关于聘请2025年	一致通过所有议案		

				度会计师事务所的议案》； 3、《关于2025年半年度内部审计工作报告的议案》； 4、《关于2025年半年度重大事项检查报告的议案》。			
审计与风险管理委员会	叶萍、姚卫国、谭华森	4	2025年10月27日	1《关于2025年第三季度报告的议案》； 2《关于2025年第三季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
薪酬与考核委员会	潘利平、姚卫国、吴天洲	1	2025年04月24日	1、《关于公司高级管理人员2024年度考核情况的议案》； 2、《关于2024年年度报告中披露的董事、监事、高级管理人员的薪酬情况的议案》。	一致通过所有议案		

## 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工的数量（人）	58
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	875
报告期末在职工的数量合计（人）	933
当期领取薪酬员工总人数（人）	933
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	572
销售人员	118
技术人员	117
财务人员	37
行政人员	89
合计	933
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	44
本科	300
大专	281
高中及以下	307
合计	933

## 2、薪酬政策

公司实行“共创、共享、共担”的薪酬激励策略，建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬激励体系。

（1）薪酬体系的基本原则包括：

- ①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；
- ②建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；
- ③向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性。

（2）公司以货币形式支付给员工的报酬，由月工资、浮动奖金和福利三部分组成，其中：

- ①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；
- ②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；
- ③福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

## 3、培训计划

2025 年公司人才发展与培养计划以务实求进、坚定信心、协同聚势、持续创新的方向进行，支持人才梯队建设、为公司储备智力资本。在此过程中，通过落实各层级责任与指标，加大公司内部各部门、层级对培训工作的精力投入；同时严选外部资源，挖掘线上资源，扩充内训师队伍；以激活团队学习积极性、营造学习成长氛围为目标，创造丰富的培训类型和平台，强调跨部门跨专业的多维交流，加强相互理解，提升协同意识，促进交叉问题的解决，实现高效管理。具体有如下四方面举措：

- （1）务实求进：内容上重点加强务实型培训，特别是在工程管理标准化与施工安全管理课程上的数量与质量；
- （2）坚定信心：目标上注重企业目标与个人目标的关联，鼓励突破和成长，聚焦各项目的交叉学习与研讨；

(3) 协同聚势：形式上充分搭建跨公司、跨部门、跨专业的交流，加强业务间的理解，提升全局意识促成协同；

(4) 持续创新：模式上摸索开拓多样化的方式，不拘泥于课堂授课、一事一训，鼓励在岗培训、专业赋能培训、线上培训等等。

#### 4、劳务外包情况

适用 不适用

### 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

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 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

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称“企业内部控制规范体系”），结合本公司（以下简称“公司”）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，公司对2025年度（2025年12月31日为内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。管理层负责企业内部控制的日常运行。公司董事会及董事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展目标。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，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。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

## 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

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 04 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	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		100.00%
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		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	(1) 财务报告重大缺陷包括： ①公司高级管理人员舞弊； ②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额； ③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报； ④公司对内部控制的监督无效。 (2) 财务报告重要缺陷包括： ①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施； ②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； ③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制	(1) 非财务报告重大缺陷包括： ①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等； ②未遵循公司集体决策程序导致重大失误； ③项目出现重大工程质量问题； ④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布之日起两年内未整改完成； ⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效； ⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；

	<p>的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>(3) 财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；</p> <p>⑧其他对公司造成重大影响的情形。</p> <p>(2) 非财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；</p> <p>③重要业务制度控制或系统存在缺陷；</p> <p>④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；</p> <p>⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响；</p> <p>⑥其他对公司造成重要影响的情形。</p> <p>(3) 非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>																									
<p>定量标准</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利润总额错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表利润总额的 3%</td> <td>合并财务报表利润总额的 3%&lt;错报&lt;合并财务报表利润总额的 5%</td> <td>错报&gt;合并财务报表利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td>资产总额错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表资产总额的 0.5%</td> <td>合并财务报表资产总额的 0.5%&lt;错报&lt;合并财务报表资产总额的 1%</td> <td>错报&gt;合并财务报表资产总额的 1%</td> </tr> <tr> <td>经营收入错报金额</td> <td>错报&lt;合并财务报表经营收入总额的 1.5%</td> <td>合并财务报表经营收入总额的 1.5%&lt;错报&lt;合并财务报表经营收入总额的 3%</td> <td>错报&gt;合并财务报表经营收入总额的 3%</td> </tr> </tbody> </table>	重要程度	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	利润总额错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%	资产总额错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%	经营收入错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表经营收入总额的 3%	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>定量标准</td> <td>关键人才流失率</td> <td>关键人才流失率&lt;20%</td> <td>20%&lt;关键人才流失率&lt;30%</td> <td>关键人才流失率&gt;30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>说明：关键人才流失率=核心人才离职数/[（期初人数+期末人数）/2]*100% 核心人才为公司高级经理及以上人员</p>	重要程度	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	定量标准	关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%
重要程度	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																								
利润总额错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%	错报>合并财务报表利润总额的 5%																								
资产总额错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5%<错报<合并财务报表资产总额的 1%	错报>合并财务报表资产总额的 1%																								
经营收入错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5%<错报<合并财务报表经营收入总额的 3%	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%																								
重要程度	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																								
定量标准	关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%																							
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>		0																									
<p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p>		0																									
<p>财务报告重要缺陷数量（个）</p>		0																									
<p>非财务报告重要缺陷数量（个）</p>		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，中洲控股公司于 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 04 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	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

不适用

#### 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

2025 年，中洲控股秉承“前瞻、互信、共创、共享”文化理念，积极开展多种形式的社会公益活动，履行社会责任，树立企业社会形象。具体情况如下：

(1) 报告期内累计通过各种方式向各类政府机构、社会慈善组织、教育机构、综合福利院等捐款 37.67 万元。

(2) 报告期内公司诚信经营，努力为社会提供高品质的产品和服务，旗下企业组织开展了禁烟、闲置物品回收利用、暖冬送温暖等公益类主题活动。

(3) 报告期内履行社会责任从关爱员工做起，使员工切身感受到了公司的温暖和关爱。公司通过中洲员工关爱基金、工会经费，专项用于公司系统内员工结婚、生育、丧葬、住院等日常慰问。同时开展了春节、“三八”妇女节、端午节、中秋节等传统节日庆祝和团建活动，组织开展了“五一”劳动节和“十一”国庆节值班慰问等活动。

#### 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告年度暂无脱贫攻坚成果及乡村振兴计划。

## 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
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	其他承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016年02月26日	持续承诺	正在履行中
其他承诺	黄光苗	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在2015年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自2015年1月31日起3年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场</p>	2015年06月05日	持续承诺	正在履行中

			<p>部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。</p>			
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。</p>	2015 年 06 月 05 日	持续承诺	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，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作	不适用					

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

单位：万元

股东或关联人名称	关联关系类型	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）	是否可行的解决方案或者虽提出解决方案但预计无法在一个月内解决
深圳市智汇城物业服务服务有限公司	控股股东关联人	2024年度-2025年度	代垫费用	37.18	2.27	39.45	0	0				
深圳市朗怡物业管理有限公司	控股股东关联人	2023-2025年度	代垫费用	45.73	0.21	45.94	0	0				
合计				82.91	2.48	85.39	0	0	--	0	--	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例				0.00%								
相关决策程序				不适用								
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况				因下属公司误判代垫费用的性质导致形成关联方非经营性资金占用，相关资金占用款项已于2024年报披露日（2025年4月26日）前结清，且未新增非经营性占用金额。为避免此类问题再次发生，公司已对公司董监高、控股股东及实际控制人等关联方关于非经营资金占用事项的培训，重点加强各层级管理人员、财务人								

况说明	员及内审人员对相关监管规则的学习，提升对非经营性资金占用的风险识别能力，保证公司的规范运作，切实维护全体股东特别是中小股东的利益。
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	不适用
公司年度报告披露的控股股东及其他关联方非经营性占用金情况与专项审核意见不一致的原因	不适用

### 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

详细情况参见 2025 年度审计报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

### 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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	275
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭金勇、王鸿美
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	彭金勇 2 年、王鸿美 2 年

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

本年度，公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构。审计费用共计人民币 275 万元，其中：财务报表审计费用人民币 190 万元，内部控制审计费用人民币 85 万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

## 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

### 1、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市水清木华信息技术有限公司等公司股权合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的股权转让合同，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.2 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还合计 18,339 万元以及以上述金额为基数，自 2019 年 2 月 20 日起按年利率 15% 计算至本息清偿之日的利息；惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司支付股权回购款 510 万元；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持原告要求被告除利息外另行承担违约金以及要求被告未售物业进行折价销售等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2022 年 9 月 21 日开庭进行了审理，并于 2023 年 11 月将案件发回惠州市中级人民法院重审，惠州市中级人民法院于 2024 年 6 月 20 日开庭审理，于 2024 年 12 月出具重审一审判决，基本支持了原告诉讼请求：惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司偿还资金合计 17,518 万元并支付逾期利息；惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司支付包销服务费 8,205,163.98 元及违约金；黄冲等人对上述债务承担连带保证责任等等。被告不服判决，已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2025 年 6 月 13 日进行了开庭审理，目前等待二审判决中。

### 2、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市金星泰置业有限公司等项目合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的项目合作协议及补充协议，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.32 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：确认项目合作协议及补充协议于 2020 年 1 月 19 日解除；惠州市金星泰置业有限公司、惠州市中科低碳经济科技有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还 1.562 亿元并支付资金占用费；惠州市金星泰置业有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还股权转让款 1380 万元及并支付资金占用费；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持

原告要求被告承担违约金等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2022 年 9 月 21 日开庭进行了审理，并于 2023 年 11 月将案件发回惠州市中级人民法院重审，惠州市中级人民法院于 2024 年 6 月 20 日开庭审理，于 2024 年 12 月出具重审一审判决，基本支持了原告诉讼请求：惠州金星泰置业有限公司、惠州市中科低碳经济科技有限公司应向惠州中洲置业有限公司偿还资金合计 1.7 亿元并支付违约金；黄冲等人对上述债务承担连带保证责任等，被告不服判决，已提起上诉，广东省高级人民法院已于 2025 年 4 月 10 日进行了开庭审理，目前等待二审判决中。

### 3、深业进智物流发展有限公司诉深圳市中洲投资控股股份有限公司、深圳市长城物流有限公司纠纷案

公司及公司子公司深圳市长城物流有限公司（下称“长城物流”）为本案被告。原告深业进智物流发展有限公司于 2023 年 2 月起诉公司及长城物流，要求：（1）判决解除原告与公司签订的《土地置换协议》；（2）判令公司赔偿因违约给原告造成的损失人民币 124,052,190 元；（3）判令长城物流就公司因违约给原告造成的损失承担连带赔偿责任。公司及长城物流认为原告主张没有法律和事实依据：原告非涉案土地权利人，不具备原告主体资格；《土地置换协议》应属无效合同且并未实际履行；原告主张的 124,052,190 元赔偿于法无据、于理不合等，并据此提交了答辩状，深圳市罗湖区人民法院已于 2023 年 4 月 27 日一审开庭审理，并于 2024 年 6 月 28 日出具一审判决：解除原告与公司签署的《土地置换协议》；驳回原告深业进智物流发展有限公司的其他诉讼请求。本案双方均提起上诉。2025 年 12 月 26 日，深圳市中级人民法院下达二审判决，判决驳回深业进智物流发展有限公司上诉，维持一审原判。

### 4、广州南沙区投元产城投资有限公司诉广州南沙区投元置业有限公司、广州风投资本研究院有限公司借款纠纷案

原告广州南沙区投元产城投资有限公司为公司的控股子公司，原告作为被告一广州南沙区投元置业有限公司的股东之一，与被告一签订《借款协议》。原告与被告二广州风投资本研究院有限公司签署《股权质押合同》，约定被告二将其持有的被告一的 49% 的股权及派生权益质押给原告，被担保债权金额为原告预计向投元置业超比例投入资金总金额及按照合作开发协议书约定的利息。因被告一未按时还款，起诉两被告要求还款并承担担保责任。主要诉讼请求：1、判决被告一立即偿还款项及利息暂合计为 333,649,800 元；2、判决被告二以其质押的广州南沙区投元置业有限公司的 49% 的股权承担质押担保责任，并确认原告对该质押股权的折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；3、判决被告承担本案的律师费 20 万元；以上三项暂合计总金额为 333,849,800 元；4、判决被告承担本案的诉讼费、公告费、保全费、担保费等诉讼费用。深圳市南山区人民法院已于 2024 年 8 月 8 日开庭审理该案件，并于 2025 年 6 月 16 日送达一审判决，除律师费请求未被支持外，法院支持了广州南沙区投元产城投资有限公司的主要诉讼请求：（1）被告一广州南沙区投元置业有限公司需向广州南沙区投元产城投资有限公司支付本金 18084 万元以及支付利息（利息以 18084 万元为基数，自 2018 年 3 月 1 日起，按照年利率 15% 的标准计算至 2020 年 8 月 19 日；自 2020 年 8 月 20 日起的利息按照年利率 13.8% 的标准计算至款项实际清偿之日止，一年按照 360 天计算）；（2）被告二广州风投资本研究院有限公司以其质押的 49% 的被告一广州南沙区投元置业有限公司的股权承担担保责任。目前广州南沙区投元产城投资有限公司已向法院申请强制执行。

## 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市汇海置业有限公司	实际控制人的附属企业	提供劳务	上沙村城市更新项目委托经营管理	参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确定	不低于3.5亿元	4,468.37	100.00%	35,000	否	现金支付	销售额的1%、建安成本的2%		
合计				--	--	4,468.37	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

### 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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳中洲 集团有限 公司	控股股东	同比例提 供的股东 借款	57,691.08	0	0	0.00%	0	57,691.08
深圳市中 洲置地有 限公司	最终实际 控制人的 附属企业	股东借款	481.56	0	481.56	8.00%	0	0
关联债务对公司经营成 果及财务状况的影响		对公司本期损益未产生影响。						

#### 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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
东莞市中洲置业有限公司	2020年10月12日	15,136	2020年12月03日	0	连带责任保证			74个月	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			15,136	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市香江置业有限公司	2016年10月27日	47,000	2016年03月25日	22,200	连带责任保证			132个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年03月13日	30,000	2018年03月19日	10,700	连带责任保证			120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年01月13日	160,000	2018年06月27日	105,700	连带责任保证			120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2018年08月31日	30,000	2018年09月27日	20,150	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2019年03月27日	20,000	2019年03月28日	14,450	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2019年09月09日	270,000	2019年09月20日	213,000	连带责任保证			120个月	否	否

惠州创佳房地产有限公司	2020年07月13日	70,000	2020年08月07日	12,130	连带责任保证			66个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2020年12月25日	25,000	2020年12月31日	17,500	连带责任保证			120个月	否	否
惠州市艺新装饰有限公司	2021年03月11日	30,000	2021年06月04日	0	连带责任保证			42个月	是	否
惠州中洲置业有限公司	2021年06月18日	60,000	2021年06月30日	50,000	连带责任保证			54个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2021年06月29日	75,000	2021年07月08日	48,240	连带责任保证			54个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2021年11月05日	400,000		0	连带责任保证			144个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2022年05月26日	18,000	2022年06月21日	15,400	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市中洲地产有限公司	2023年06月26日	420,000	2023年06月29日	0	连带责任保证			48个月	是	否
深圳市香江置业有限公司	2024年06月21日	19,500	2024年06月19日	17,863	连带责任保证			48个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2024年07月20日	39,500	2024年08月02日	37,900	连带责任保证			120个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2024年07月20日	6,000	2024年08月08日	4,800	连带责任保证			36个月	否	否
上海深长城地产有限公司	2025年03月27日	22,000	2025年06月26日	1,620	连带责任保证			120个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			600,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					1,620
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,742,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					591,653
子公司对子公司的担保情况										
担保对	担保额	担保额	实际发	实际担	担保类	担保物	反担保	担保期	是否履	是否为

象名称	度相关公告披露日期	度	生日期	保金额	型	(如有)	情况(如有)		行完毕	关联方担保
惠州中洲置业有限公司	2021年10月26日	16,368	2021年10月26日	16,368	抵押	物业		48个月	是	否
惠州中洲置业有限公司	2021年11月29日	14,649	2021年11月29日	14,649	抵押	物业		47个月	是	否
惠州市艺新装饰有限公司	2023年12月18日	30,000	2023年12月18日	30,000	抵押	物业		23个月	是	否
深圳市香江置业有限公司	2024年06月21日	50,000	2024年06月21日	50,000	连带责任保证			180个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2024年06月21日	19,500	2024年06月21日	19,500	连带责任保证			48个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2024年07月20日	39,500	2024年08月02日	39,500	抵押	物业		120个月	否	否
深圳市长城投资控股有限公司	2024年07月20日	6,000	2024年08月08日	6,000	抵押	物业		36个月	否	否
深圳市中洲投资控股股份有限公司	2024年07月23日	18,500	2024年08月07日	18,500	抵押	物业		120个月	否	否
惠州创佳房地产开发有限公司	2025年01月24日	144,900	2025年01月24日	144,900	连带责任保证			13个月	否	否
惠州中洲置业有限公司	2025年10月28日	60,000	2025年10月28日	60,000	抵押	物业		12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			204,900	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)						204,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)			399,417	报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)						338,400
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)			804,900	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)						206,520

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,156,553	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	930,053
全部担保余额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			398.72%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额(E)			930,053
担保总额超过净资产 50% 部分的金额(F)			836,181
上述三项担保金额合计(D+E+F)			930,053
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)		无	

### 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
银行理财产品	自有资金	119,970	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	699,937	0.11%				39,763	39,763	739,700	0.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	699,937	0.11%				39,763	39,763	739,700	0.11%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	699,937	0.11%				39,763	39,763	739,700	0.11%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	664,131,202	99.89%				-39,763	-39,763	664,091,439	99.89%
1、人民币普通股	664,131,202	99.89%				-39,763	-39,763	664,091,439	99.89%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	664,831,139	100.00%				0	0	664,831,139	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

报告期内高管锁定股增加了 39,763 股，无限售条件股份减少了 39,763 股。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈星	44,137	13	0	44,150	高管锁定股	2026年3月6日解锁11,038股； 2027年11月14日解锁33,112股。
吴天洲	119,250	39,750	0	159,000	高管锁定股	2026年5月11日解锁39,750股； 2027年11月14日解锁119,250股。
合计	163,387	39,763	0	203,150	--	--

## 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	15,689	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	16,194	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	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）（参见注8）	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
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	52.63%	349,874,513	0	0	349,874,513	质押	277,500,000
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	52.63%	349,874,513	0	0	349,874,513	冻结	72,374,513
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	1.92%	12,747,152	-19,893,500	0	12,747,152	不适用	0
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	1.75%	11,641,552	-21,600,000	0	11,641,552	不适用	0
李丹	境内自然人	1.05%	7,008,752	7,008,752	0	7,008,752	不适用	0
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,796,900	0	0	4,796,900	不适用	0
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000	0	0	4,600,000	不适用	0
刘和英	境内自然人	0.68%	4,531,104	4,531,104	0	4,531,104	不适用	0
温霞	境内自然人	0.59%	3,950,400	0	0	3,950,400	不适用	0
胡蝶飞	境内自然人	0.52%	3,468,000	-360,000	0	3,468,000	不适用	0
蒋金秋	境内自然人	0.46%	3,090,232	3,090,232	0	3,090,232	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）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与深圳市前海君至投资有限公司互为一致行动关系，上述其余股东，不知其是否存在关联关系。							
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）（参见注 10）	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
深圳中洲集团有限公司	349,874,513	人民币普通股	349,874,513
南昌联泰投资有限公司	12,747,152	人民币普通股	12,747,152
深圳市资本运营集团有限公司	11,641,552	人民币普通股	11,641,552
李丹	7,008,752	人民币普通股	7,008,752
胡殿君	4,796,900	人民币普通股	4,796,900
深圳市前海君至投资有限公司	4,600,000	人民币普通股	4,600,000
刘和英	4,531,104	人民币普通股	4,531,104
温霞	3,950,400	人民币普通股	3,950,400
胡蝶飞	3,468,000	人民币普通股	3,468,000
蒋金秋	3,090,232	人民币普通股	3,090,232
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	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与深圳市前海君至投资有限公司互为一致行动关系，上述其余股东，不知其是否存在关联关系。		
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）	李丹通过投资者信用证券账户持有 7,008,752 股公司股票；刘和英通过投资者信用证券账户持有 4,531,104 股公司股票；温霞通过投资者信用证券账户持有 3,950,400 股公司股票；蒋金秋通过投资者信用证券账户持有 3,085,232 股公司股票。		

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：外商控股

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
深圳中洲集团有限公司	黄光亮	2001 年 08 月 15 日	91440300731114001L	计算机软件的开发。投资兴办实业（具体项目另行申报）。

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：境外自然人

实际控制人类型：自然人

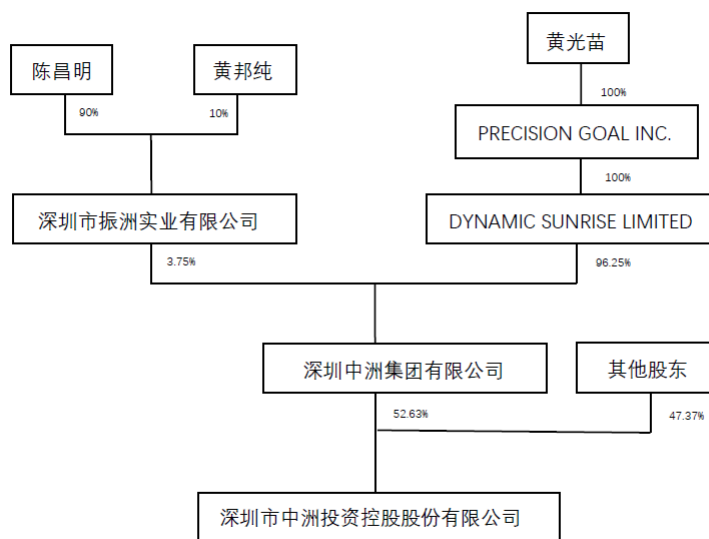
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	本人	中国香港	是
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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 04 月 16 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(26)第 P06007 号
注册会计师姓名	彭金勇、王鸿美

审计报告正文

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 18 日

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告  
2025 年 12 月 31 日止年度

财务报表及审计报告  
2025年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 120

# 审计报告

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

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

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

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

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中洲控股公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### 1、 存货跌价准备的计提

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

## 审计报告 - 续

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

### 三、关键审计事项 - 续

#### 1、 存货跌价准备的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与存货减值相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 抽样复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

#### 2、 房地产销售收入的截止

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

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

## 审计报告 - 续

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

### 四、其他信息

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

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中洲控股公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P06007 号  
(第 4 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中洲控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中洲控股公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中洲控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

## 审计报告 - 续

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

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2026年4月16日

2025年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

第 6 页至第 120 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2025年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 合并利润表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 合并现金流量表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

## 母公司现金流量表

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

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

2025年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2025年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

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

2025年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

---

(一) 公司基本情况

1、公司概况

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

2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于 2026 年 4 月 16 日已经董事会批准报出。

(二) 财务报表编制基础

编制基础

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

持续经营

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

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

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

---

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 7.1 控制的判断标准

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

##### 7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

子公司采用的会计政策和会计期间按照本集团统一的会计政策和会计期间厘定。

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

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

8、合营安排分类及会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)16.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**10、外币业务**

10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

**11、金融工具**

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

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

##### 11.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

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

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

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**11、金融工具 - 续**

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

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

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

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

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(三)重要会计政策和会计估计 - 续

**11、金融工具 - 续**

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

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

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

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

11.2.4 减记金融资产

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

11.3 金融资产的转移

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

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

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

11.4.1.2 其他金融负债

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

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

11.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**11、金融工具 - 续**

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.3 权益工具

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

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

11.5 金融资产和金融负债的抵销

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

**12、应收账款**

12.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

12.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

**13、其他应收款**

13.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、其他应收款 - 续

13.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

14、存货

14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度和低值易耗品的摊销方法

14.1.1 存货类别

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、材料、商品、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品，房地产开发产品是指完工项目。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。材料、商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

14.1.2 发出存货的计价方法

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

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

14.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

**(三) 重要会计政策和会计估计 - 续**

**14、存货 - 续**

**14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法 - 续**

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

**15、持有待售非流动资产或处置组**

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

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

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

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

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、持有待售非流动资产或处置组 - 续

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

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

15.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

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

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

16、长期股权投资

16.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法

16.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法 - 续

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

16.4 长期股权投资处置

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.4 长期股权投资处置 - 续

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

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

17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物和已出租的土地使用权等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	5.00	3.17-6.33
土地使用权	年限平均法	30	-	3.33

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、固定资产

18.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

18.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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

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

18.3 其他说明

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、在建工程

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

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

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
工程建设项目	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点

20、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

21、无形资产

21.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 21、无形资产 - 续

##### 21.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

#### 22、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**22、长期资产减值 - 续**

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**23、长期待摊费用**

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

**24、合同负债**

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

**25、职工薪酬**

25.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

25.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、职工薪酬 - 续

25.3 辞退福利的会计处理方法

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

26、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

27、收入

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于房地产销售收入及提供劳务收入。

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

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

27、收入 - 续

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

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

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

商品销售收入

本集团在同时满足以下条件时，认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入：

- 1) 买卖双方已签订销售合同并依法生效；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入、酒店餐饮服务收入和建造服务收入等。

本集团在物业服务已经提供，款项已收取或取得收取款项的权利时确认收入。

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 28、合同成本

##### 28.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

##### 28.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的,确认为一项资产:(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

##### 28.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;其次,对于与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

#### 29、政府补助

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

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。

##### 29.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中,与长期资产的最终形成相关的政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**29、政府补助 - 续**

29.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

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

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

**30、租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

30.1 本集团作为承租人

30.1.1 租赁的分拆

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

30.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.2 使用权资产 - 续

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

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

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

30.1.3 租赁负债

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

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.3 租赁负债 - 续

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

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

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

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

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

30.1.5 租赁变更

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

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

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**30、租赁 - 续**

30.2 本集团作为出租人

30.2.1 租赁的分拆

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

30.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

30.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

30.2.3 转租赁

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

30.2.4 租赁变更

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

**31、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 当期所得税

财务报表附注

2025年12月31日止年度

---

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续**

**31.2 递延所得税资产及递延所得税负债**

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

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

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

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

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

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

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

**31.3 所得税的抵销**

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.3 所得税的抵销 - 续

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

(四) 税项

1、主要税种及税率

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

注 1：根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)和《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策。本集团内符合该政策的子公司适用 20%的企业所得税税率。

注 2：本集团按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(四)税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

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

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

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

注：其他货币资金主要系司法冻结资金、借款保证金和保函保证金。

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

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

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

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

按组合计提坏账准备

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

本年年末，按组合分类的应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

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

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

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

各阶段划分依据：

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

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 坏账准备情况 - 续

注：系应收账款余额在各个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 本年无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

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

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	656,546.25	0.33	199,749,861.63	47.22
1至2年	4,701.04	-	2,226,004.69	0.53
2至3年	-	-	19,877.57	-
3年以上	200,007,977.62	99.67	221,058,872.24	52.25
合计	200,669,224.91	100.00	423,054,616.13	100.00

本年年末，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项本年年末余额合计数的比例 (%)
单位 K	200,000,000.00	99.67
单位 L	217,992.90	0.11
单位 M	84,168.01	0.04
单位 N	79,528.84	0.04
单位 O	79,432.58	0.04
合计	200,461,122.33	99.90

4、其他应收款

4.1 项目列示

单位：人民币元

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

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1年以内	132,677,035.25	105,544,955.43
1至2年	70,855,082.35	50,074,039.58
2至3年	48,016,014.31	61,278,603.03
3年以上	350,272,931.29	345,347,717.11
合计	601,821,063.20	562,245,315.15

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	432,802,196.77	357,679,904.37
押金及保证金	97,107,868.36	100,414,742.93
代垫款项	67,014,576.42	104,135,667.85
其他	4,896,421.65	15,000.00
合计	601,821,063.20	562,245,315.15

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

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

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

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

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

按组合计提坏账准备

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

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

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

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

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

各阶段划分依据：

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

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

注：系其他应收款余额在三个阶段之间划转导致坏账准备的变动。

(6) 本年无实际核销的其他应收款情况。

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

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

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

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

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

(2) 房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(4) 存货跌价准备

单位：人民币元

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

注：上述项目本年减少系存货转入投资性房地产及固定资产。

(5) 本年年末，本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)48。

## 财务报表附注

2025年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、其他流动资产

单位：人民币元

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

注 1： 详见附注(十)5(4)。

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

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

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：人民币元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

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

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：人民币元

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

各阶段划分依据：

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资

单位：人民币元

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

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

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

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

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

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市长城工程项目管理有限公司	-	-	-	持有意图并非近期出售或短期获利	不适用

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产 - 续

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

单位：人民币元

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

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

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

11、固定资产

11.1 固定资产汇总

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、固定资产 - 续

11.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

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

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、使用权资产

单位：人民币元

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

13、无形资产

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

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

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

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

15、长期待摊费用

单位：人民币元

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

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	93,639,933.46	1,310,795,053.25	99,535,145.47	1,404,352,214.60
递延所得税负债	93,639,933.46	649,870,371.46	99,535,145.47	494,913,926.19

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	-	1,200,000.00

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

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

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

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

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

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

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

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

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

本年年末，本集团无账龄超过 1 年的重要预收款项。

本年度，本集团无账面价值发生重大变动的预收款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、合同负债

(1) 合同负债分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	13,987,151,099.63	7,194,015,114.93
物业管理费	3,707,711.93	31,625,645.10
其他	4,778,761.06	5,864,227.86
合计	13,995,637,572.62	7,231,504,987.89

(2) 本年内账面价值发生重大变动的金额及原因

单位：人民币元

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

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
中洲迎玺	6,573,340,644.97	未达入伙条件
合计	6,573,340,644.97	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、合同负债 - 续

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

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

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的15%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

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

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、短期薪酬	74,882,670.65	347,015,632.01	360,973,416.65	60,924,886.01
二、离职后福利 -设定提存计划	138,075.37	32,405,575.65	32,484,616.42	59,034.60
三、辞退福利	138,765.00	12,471,217.96	11,724,014.96	885,968.00
合计	75,159,511.02	391,892,425.62	405,182,048.03	61,869,888.61

## 财务报表附注

2025年12月31日止年度

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 21、应付职工薪酬 - 续

## (2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

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

## (3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	134,922.18	31,076,695.99	31,154,604.76	57,013.41
2、失业保险费	3,153.19	1,328,879.66	1,330,011.66	2,021.19
合计	138,075.37	32,405,575.65	32,484,616.42	59,034.60

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应交税费

单位：人民币元

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

23、其他应付款

23.1 分类列示

单位：人民币元

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

23.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

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

注： 本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,214,494,916.26	2,129,013,427.85
一年内到期的租赁负债	6,837,796.57	8,466,445.34
一年内到期的其他非流动负债	-	5,573,333.29
合计	2,221,332,712.83	2,143,053,206.48

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款	1,610,092,896.26	1,687,753,909.54
抵押借款	604,402,020.00	441,259,518.31
合计	2,214,494,916.26	2,129,013,427.85

25、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税	1,375,019,230.33	777,574,397.39
项目融资款	-	200,066,666.67
合计	1,375,019,230.33	977,641,064.06

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

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

上述借款年利率为从 3.80%至 7.60%。

注： 上述借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)48。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、租赁负债

单位：人民币元

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

28、其他非流动负债

单位：人民币元

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

注 1：详见附注(七)1。

注 2：详见附注(十)5(4)。

29、股本

单位：人民币元

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 30、资本公积

单位：人民币元

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

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

## 31、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	355,480,226.77	-	-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50	-	-	555,239,764.50

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

## 32、未分配利润(累计亏损)

单位：人民币元

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

## (1) 提取法定盈余公积

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、未分配利润 - 续

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

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

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

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

33、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,594,482,776.47	1,630,808,098.76	4,323,648,747.25	2,775,263,264.13

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

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

(3) 履约义务的说明

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

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、税金及附加

单位：人民币元

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

35、销售费用

单位：人民币元

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

36、管理费用

单位：人民币元

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

37、研发费用

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、财务费用

单位：人民币元

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

注： 详见附注(五)5(1)。

39、其他收益

单位：人民币元

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

40、投资收益(损失)

单位：人民币元

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

注： 本年处置长期股权投资产生的投资收益系处置子公司，详见附注(六)4。

41、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

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

43、营业外收入

单位：人民币元

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

44、营业外支出

单位：人民币元

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

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	(51,300,552.95)	(299,464,786.55)
递延所得税费用	230,583,560.01	550,838,938.82
合计	179,283,007.06	251,374,152.27

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 45、所得税费用 - 续

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

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

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

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

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

支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

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

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金 - 续

支付的重要的投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
合计	4,600,901,735.70	410,250,000.00

收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

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

支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	4,600,901,735.70	410,250,000.00
合计	4,600,901,735.70	410,250,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

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

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

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

(4) 本集团无以净额列报的现金流量。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

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

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

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

48、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

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

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

49、外币货币性项目

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、研发支出

(1) 按研发项目列示

单位：人民币元

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

本集团本年无重要的外购在研项目。

51、租赁

(1) 作为承租人

在损益中确认的金额

单位：人民币元

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

注 1：2025 年度，本集团不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2025 年度，本集团不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2025 年度，本集团不存在未纳入租赁负债计算的可变租赁付款额。

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

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、租赁 - 续

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

单位：人民币元

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

未折现租赁收款额

单位：人民币元

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

52、政府补助

(1) 本年年末，本集团无按应收金额确认的政府补助。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

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

**(六) 合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

**2、同一控制下企业合并**

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

**3、反向购买**

本集团本年未发生反向购买的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、处置子公司

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

5、其他原因的合并范围变动

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

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的主要构成

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

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

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

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

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

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

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

单位：人民币元

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

注：系本集团以其他应收款作为购买对价。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

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

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

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

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

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

1、风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

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

单位：人民币元

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

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

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	28,281.46	28,281.46	79,507.76	79,507.76
所有外币	对人民币贬值 5%	(28,281.46)	(28,281.46)	(79,507.76)	(79,507.76)

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 利率风险-现金流量变动风险

本集团借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

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

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(65,566,310.56)	(65,566,310.56)	(75,320,600.00)	(75,320,600.00)
对外借款	下降 1%	65,566,310.56	65,566,310.56	75,320,600.00	75,320,600.00

1.2 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十一)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动性风险

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

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

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

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>持续的公允价值计量</b>				
其他权益工具投资	-	-	933,500.00	933,500.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	933,500.00	933,500.00

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

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

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

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

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

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
深圳中洲集团有限公司	深圳	实业投资	人民币2亿元	52.63	52.63

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

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

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

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

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

单位：人民币元

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

② 出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

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

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

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

(2) 关联租赁情况

① 本集团作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳市共享之家养老服务有限公司	办公室	1,288,943.81	1,251,400.95
惠州市华基投资有限公司	商铺	-	89,108.23
惠州中洲投资有限公司	办公室	29,321.88	70,562.75
合计		1,318,265.69	1,411,071.93

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

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

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

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

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	1,760,000,000.00	25/06/2023	3/3/2025	是

(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

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

资金拆出：

单位：人民币元

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(4) 关联方资金拆借 - 续

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

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

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

(6) 其他交易

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

单位：人民币元

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

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

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-房地产开发项目	4,112,345,224.93	6,044,127,557.86
合计	4,112,345,224.93	6,044,127,557.86

2、或有事项

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

**(十二) 资产负债表日后事项**

**1、利润分配情况**

单位：人民币元

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

注： 详见附注(五)32。

**2、其他重要的资产负债表日后非调整事项**

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

**(十三) 其他重要事项**

**1、终止经营**

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

(十三) 其他重要事项 - 续

1、终止经营 - 续

(1) 终止经营损益

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

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

(2) 终止经营现金流量净额

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

(3) 归属于母公司股东的持续经营损益和终止经营损益

人民币元

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

**(十三) 其他重要事项 - 续**

**2、分部信息**

**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 4 个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了 4 个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。有关建筑施工业务的经营分部在本年度终止经营，业务详情请见附注(十三)1。

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

(十三) 其他重要事项 - 续

2、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

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

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

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

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

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

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(3) 坏账准备情况

单位：人民币元

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

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

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

2、其他应收款

2.1 项目列示

单位：人民币元

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

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末账面余额	上年年末账面余额
1 年以内	603,210,900.83	19,034,508,858.93
1 至 2 年	15,825,323,230.72	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	7,007,520.00	7,007,520.00
合计	16,435,541,651.55	19,041,516,378.93

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
经营性往来款	16,435,505,651.55	19,041,500,378.93
押金、保证金等	36,000.00	16,000.00
合计	16,435,541,651.55	19,041,516,378.93

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

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

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

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

按组合计提坏账准备

本年年末，按组合分类的其他应收款的信用风险与其预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

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

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

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

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

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

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

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

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

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

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	121,635,709.16	26,180,682.68	153,493,935.32	27,593,311.88

财务报表附注

2025 年 12 月 31 日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

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

(2) 成本法核算的投资收益明细情况

单位：人民币元

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

补充资料

2025年12月31日止年度

1、当期非经常性损益明细表

单位：人民币元

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

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

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

补充资料

2025 年 12 月 31 日止年度

---

## 2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是深圳市中洲投资控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 09 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	(32.1737)	(1.3573)	(1.3573)
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	(33.3870)	(1.4085)	(1.4085)

---