

**深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券年度报告  
(2025 年)**

**2026 年 04 月**

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

永信瑞和（深圳）会计师事务所为本公司 2025 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

## 目录

重要提示 .....	2
重大风险提示 .....	3
释义 .....	6
<b>第一节 公司基本情况</b> .....	<b>7</b>
一、公司基本信息 .....	7
二、信息披露事务负责人基本信息 .....	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况 .....	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况 .....	9
五、公司治理情况 .....	10
六、公司业务及经营情况 .....	12
<b>第二节 公司信用类债券基本情况</b> .....	<b>19</b>
一、公司债券基本信息 .....	19
二、公司债券募集资金情况 .....	22
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况 .....	24
四、增信措施情况 .....	25
五、中介机构情况 .....	25
<b>第三节 重大事项</b> .....	<b>26</b>
一、审计情况 .....	26
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况 .....	26
三、合并报表范围变化情况 .....	29
四、资产情况 .....	33
五、非经营性往来占款和资金拆借情况 .....	36
六、负债情况 .....	36
七、重要子公司或参股公司情况 .....	38
八、报告期内亏损情况 .....	38
九、对外担保情况 .....	39
十、重大未决诉讼情况 .....	39
十一、环境信息披露义务情况 .....	39

十二、信息披露事务管理制度变更情况 .....	39
第四节 向普通投资者披露的信息 .....	40
第五节 财务报告 .....	41
一、财务报表 .....	41
第六节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	59
第七节 备查文件 .....	60
附件 .....	62

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司/发行人/龙华建设	指	深圳市龙华建设发展集团有限公司
控股股东/实际控制人	指	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中华人民共和国，就本报告而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
RMB	指	人民币
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2025 年 1-12 月
报告期末	指	2025 年 12 月末

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司
中文简称	龙华建设
外文名称（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	SHENZHEN LONGHUA CONSTRUCTION DEVELOPMENT
法定代表人	方东明
注册资本（万元）	650,000
实缴资本（万元）	702,589
注册地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
办公地址	广东省深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
公司网址（如有）	www.lhconst.com/
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	王磊
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事、财务总监
联系地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区龙馨家园办公大楼 21 楼
电话	0755-29800330
传真	无
电子信箱	hezhaozhao@lhconst.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

#### (一) 报告期末控股股东、实际控制人

##### 1. 控股股东基本信息

币种：人民币

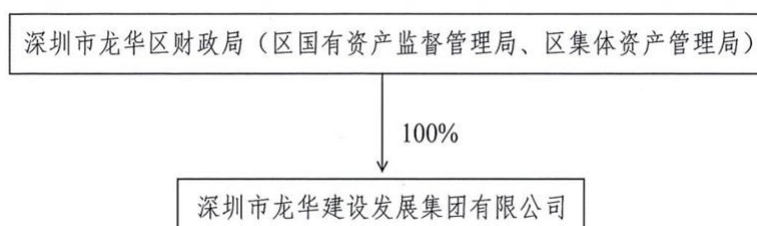
名称	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

##### 2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市龙华区财政局（区国有资产监督管理局、区集体资产管理局）
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### (二) 控股股东、实际控制人的变更情况

##### 1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

## 2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

## 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事（如有）、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
方东明	董事长	董事
刘晓迎	董事、总经理	董事、高级管理人员
王磊	董事、财务总监、审计委员会成员	董事、高级管理人员
李正勇	专职外部董事、审计委员会主任	董事、高级管理人员
危奕	董事	董事
蔡学军	董事、审计委员会成员	董事
田秋燕	职工董事、党委专职副书记	董事、高级管理人员
罗俊彬	纪委书记	高级管理人员
时光	副总经理	高级管理人员
易洪	副总经理	高级管理人员
吴义思	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事（如有）、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或 辞任生效时间	是否完成工商 登记	工商登记完成时间
陈玉霞	董事	董事	离任	2025年07月22日	是	2026年02月04日
田秋燕	董事	董事	就任	2025年07月22日	是	2026年02月04日
罗俊彬	监事	监事会主席	离任	2025年12月25日	是	2025年12月25日
潘昉	监事	监事	离任	2025年12月25日	是	2025年12月25日
庞越凡	监事	监事	离任	2025年12月25日	是	2025年12月25日
马松	监事	监事	离任	2025年12月25日	是	2025年12月25日
纪龙	监事	监事	离任	2025年12月25日	是	2025年12月25日
李正勇	董事、高级管理人员	专职外部董事、审计委员会主任	就任	2025年11月28日	是	2025年12月25日
张聪杰	董事	董事	离任	2025年12月04日	是	2025年12月25日
蔡学军	董事	董事	就任	2026年02月12日	是	2026年02月26日

杨帆	董事	董事	离任	2026年02月12日	是	2026年02月26日
----	----	----	----	-------------	---	-------------

报告期内董事、监事（如有）、高级管理人员的离任（含变更）人数：8人，离任人数占报告期初全体董事、监事（如有）、高级管理人员总人数的 53.33%。

## 五、公司治理情况

### （一）公司独立性情况

#### 1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立运营的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

#### 2、人员独立

公司建立了完善的人力资源管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和制度产生。

#### 3、机构独立

公司按照《公司法》等法律法规的要求，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已经建立起了适合自身特点的组织结构。组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

#### 4、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。公司根据公司章程的要求和内部各项管理制度及经营需要独立做出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

#### 5、业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

## 6、信息披露安排

公司将安排专门人员负责信息披露事务，公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照公司债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 7、关联交易

公司根据《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的规定，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限进行了规定，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则；三是对于必须发生的重大关联交易，应按照外部监管机构要求切实履行审批及信息披露的有关规定。

### （二）公司关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款	67.51
其他应收款	29.95
合同负债	0.72
其他应付款	9.87

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

#### 3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 129,098.76 万元。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

#### （三）公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

### 六、公司业务及经营情况

#### （一）公司业务情况

##### 1、公司经营范围

公司的经营范围：城市单元（产业园区）开发；城市重大基础设施建设；土地整备；城市更新改造；房地产开发；保障房建设；相关商业开发等业务；信息管道、农贸市场、公交停靠站和文体设施等的运营管理；实业投资；受托资产管理；招商引资；会议及展览服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；养生保健服务（非医疗）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；城市防疫、城市安全、城市应急等公共服务业务；区政府授权开展的其他业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）环卫绿化、保安服务等服务；物业管理；养老服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

##### 2、主营业务情况

公司定位为城市建设运营商，以“保障民生、服务社会”为目标，业务范围涵盖保障房建设、土地整备与城市更新、农贸市场运营、环卫绿化、保安服务、商业与政府物业运营、金融投资等多个城市发展和民生保障领域。

#### （1）所在行业情况

##### 1) 安保服务行业情况

随着经济的发展，国民安全意识的提高，我国保安服务行业的需求不断增大。中国保安行业的传统业务范围主要有门卫、守护、巡逻、营业性文体活动的安全服务、武装押运、道路交通协管、特殊性安全服务、保安器材营销、保安咨询、承接安防工程和建立安防系统、社会性保安服务等。

保安服务作为现代服务业的重要组成部分，在现代市场经济中占据重要位置。目前，全球保安服务市场规模稳步扩张，近年来，我国保安服务公司和保安服务从业人员数量均逐年上升，我国保安服务行业企业数量呈波动递增趋势。

伴随我国保安服务公司数量及从业人员数量的持续增长，我国保安服务市场规模也随之不断扩大。政府出台了一系列政策措施，鼓励和支持保安服务行业的发展。截至 2025 年底，全国保安服务企业约 1.6 万家，从业人员超 650 万人，行业营业收入突破 3,000 亿元，保持稳健增长态势。国家依据《保安服务管理条例》（2022 年修订）强化行业准入、持证上岗、权益保障与服务规范，落实《保安员国家职业技能标准（2019 年版）》健全职业等级与培训体系，推行《保安服务管理体系要求及使用指南》（GB/T42765-2023）国家标准，并按照六部门《关于进一步规范和促进保安服务行业高质量发展的指导意见》（公通字〔2023〕28 号）要求，推动保安服务行业向职业化、标准化、智能化转型升级，为行业健康有序发展提供坚实政策支撑。

推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力，更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

## 2) 环卫绿化行业情况

根据原建设部《城市环境卫生质量标准》的定义，环卫服务是城市公用事业的一部分，包括环卫运营、环卫设备和环卫工程等子行业。环卫行业处于垃圾焚烧发电、垃圾制油/沼气、废金属/废纸/废塑料资源化利用、电子废弃物拆解利用等行业的上游，是固废处理行业的关键入口。

长期以来，环境卫生管理的供给责任一直由政府承担，传统环卫作为一项公共事业，由政府“一揽子”包办，最初与外部市场主体的合作仅限于设备采购和施工采购，运营管理责任由政府企事业单位承担。近年来，随着市场经济体制改革的深入，政府意识到仅靠财政投资和管理进行城乡市容环境卫生的治理工作存在很大局限性，因此政府开始采取“国退民进”的方式，由原来对环境卫生管理服务的大包大揽逐步转变为由政府购买服务并强化监督职责，通过引入各种市场主体参与环境卫生管理工作，提高环卫作业的工作效率。特别是 2013 年《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96 号）发布，明确要求在公共服务领域更多利用社会力量，加大政府购买服务力度，自此各地环卫市场化力度明显增强。2020 年施行的《政府购买服务管理办法》（财政部令第 102 号）全面规范政府购买服务行为，明确将城乡环境卫生等公共服务纳入购买范围，替代早期政策成为现行核心依据；财政部《关于做好 2023 年政府购买服务改革重点工作的通知》（财综〔2023〕12 号）进一步强调创新生态环境治理机制，支持通过市场化方式提供城乡环卫保洁、垃圾收运处置等服务；国家同步推进城镇环境基础设施市场化运营、环境污染第三方治理与区域环境综合治理托管模式，鼓励社会资本参与环卫

设施建设与运维，健全公平竞争与信用监管体系。我国的环卫市场化改革历程正在经历“从南到北、从沿海到内地”的发展过程，而我国的环卫服务体制也正在经历从“政府专营”到“市场化”，再到“公私合营（PPP）”的变迁过程。

近年来，为了更好地提升城市形象、规范城市环卫工作，各地的环卫市场出现了去碎片化趋势，行业项目呈大型化发展趋势，行业准入门槛有所提升，龙头企业的品牌力、口碑力有所显现。国家政策的陆续出台加之生活垃圾逐年增加的现状，都催化了环境卫生管理行业的发展，使得环卫作业、垃圾处理市场规模进一步扩大。依托新能源汽车行业的快速发展，传统环卫模式正在被颠覆，环卫车领域迎来了“电动化”、“智能化”的创新革命，新能源环卫车的使用趋势明显。

### ①环卫装备

我国城乡的经济发展水平极其不平衡，环卫装备发展水平也参差不齐。经济发展水平较高的城市环卫装备水平较高，而经济发展水平较低的城市环卫装备水平也较低。随着人民生活和社会管理水平的提高，我国对环卫服务提出更高的要求，智慧环卫装备逐渐成为社会的刚需。目前，我国环卫装备主要包括垃圾收转运设备、环卫清洁装备、分体站装备及新能源环卫装备等，以及 5G 环卫机器人、无人驾驶环卫车、智能小型环卫机器人等新型智能环卫设备。

### ②环境监测

经过 40 年的发展建设，我国环境监测工作实现了“从手工到自动、从粗放到精准、从分散封闭到集成联动、从现状监测到预测预警”的全面转变，为生态文明建设和环境保护工作提供了有力支撑。随着国家对污染物排放标准和环境质量要求的提升、环保执法监管的加强，海陆空一体化监测网的建设、第三方运营的引入和“互联网+环境”业务的开展，环境监测行业具有广阔的市场需求空间。

### ③固废处理

城市生活垃圾处理问题是一个国家在城市化进程中通常会遇到的问题，上世纪 70 年代以前，美国、日本、英国、法国等国家的生活垃圾处理方法以填埋法为主。此后，随着经济的发展和技术的不断改进更新，尤其是对垃圾焚烧过程中二噁英排放量的有效控制，越来越多的国家采用焚烧法处理城市垃圾。

### 3) 物业租赁行业情况

物业租赁的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于物业租赁的需求。秉承中国“十三五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，物业租赁运营因其产业相关度高、带动性强等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，物业租赁的发

展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于物业租赁的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为物业租赁行业的发展起到保驾护航的作用。

近年来国内经济逐步恢复，同时随着中国经济结构调整的进一步推进，第三产业逐渐成为经济增长的主引擎，带动中资企业快速发展，长期来看商业物业需求将保持增长趋势。

#### 4) 保障性住房行业情况

我国的保障性住房建设始于 20 世纪 80 年代，随着国家政策的推动，保障性住房建设逐渐成为我国住房事业中重要的组成部分。为满足低收入家庭的住房需求、调整住房供应结构、稳定住房价格，我国政府不断加大对保障性住房的投资建设力度，出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年 8 月，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，强调把解决低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，并进一步明确了住房保障范围、保障标准。2010 年 6 月，住房和城乡建设部等七部门联合出台《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》为加快解决低收入和中等偏下收入人群、新就业职工和外来务工人员住房问题提供了政策支持。2013 年 6 月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署棚户区改造，促进经济发展和民生改善，并指出：棚户区改造可持续形成新的经济增长点、扩大内需，一举多得。2023 年，国务院印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》，构建配租型与配售型并举的保障性住房体系，配售型按保本微利原则面向工薪住房困难群体配售，同步完善土地、财税、金融支持政策；2024 年，财政部、住房城乡建设部修订《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，强化资金规范使用与绩效导向；中央经济工作会议将保障性住房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设列为“三大工程”重点推进，各地加快项目落地、盘活存量房源、提升配套品质，健全准入、配售、运营与退出全流程管理机制。“十四五”时期，我国以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房供给，努力实现全体人民住有所居。目前，各地正积极筹建各类保障性住房，并加强规划、运营、管理，确保工程质量，促进住房保障工作高质量发展。

#### (2) 公司所处行业地位

发行人是龙华区出资设立的国有独资企业，也是龙华区城市基础设施及配套建设、保障房建设开发的重要实施运营主体。公司以保障民生、服务社会为目标，以“创造城市美好生活，助力城市更好发展”为使命。随着龙华区经济社会的快速发展、城镇化进程的加速推进，发行人的行业主导地位将得到充分发挥，有助于发行人公司业务规模快速增长。

#### (3) 公司面临的主要竞争状况

##### 1) 安保服务

深圳安保行业市场集中度极度分散，中小型企业居多。深圳本地的安保企业如深圳市保安服务公司等，在市场中占据一定份额。此外，一些全国性的大型安保企业如中安保、华威保安等也在深圳市场积极布局，进一步加剧了市场竞争。随着国内市场的开放，外资安保企业也开始进入深圳市场，凭借其先进的管理经验和技術优势，对本地企业形成了一定的竞争压力。政府对安保行业的支持力度不断加大，同时也在加强行业监管，推动行业规范化发展。这为合规经营的企业提供了更多的发展机遇，同时也淘汰了一些不规范的小企业，优化了市场竞争环境。

## 2) 城市管家

深圳环卫绿化市场竞争激烈，但市场集中度较低，众多企业参与竞争。深圳市龙华环境有限公司在龙华区环卫绿化市场占据重要地位，曾多次中标区内重要环卫绿化项目，但面临着来自大型环保企业集团和专业化企业的竞争压力。发行人在环境卫生方面目前面临的主要竞争对手是深圳玉意、深圳星玉、深圳玉禾田、深圳洁亚等，竞争对手多且资质参差不齐。

## 3) 物业租赁

作为区属国企，龙华建设在资源整合和项目获取方面具有优势，能够优先承接政府委托的物业租赁项目。龙华区的租金水平相对稳定，但政府配租项目的低租金对市场化租赁需求形成了一定的分流。尽管政策支持和市场需求为业务发展提供了动力，但租金水平、服务质量、物业品质等因素仍是竞争的关键影响因素。

## (4) 主营业务情况

公司定位为城市建设运营商，以“保障民生、服务社会”为目标，业务范围涵盖农贸市场、环卫绿化、保安服务、金融投资、水务服务、信息管道、人才安居房和保障房等多个城市发展和民生保障领域。

公司安保服务主要由子公司深圳市龙华保安服务有限公司负责，业务范围以深圳龙华区为主，辐射深圳宝安、深圳龙岗、深圳南山、东莞等地，主要提供安保、安防技术、劳务派遣、门卫、守护、内部巡逻等专业服务。公司以“科技强企、物业兴企”为目标，设立了深圳市龙华保安服务科技有限公司，深圳市龙强物业管理有限公司，使公司保安服务能力更加多元化。在科技方面，公司以打造“信息保安、科技保安”为目标，采用先进的管理模式，运用现代化管理设施，为客户提供精细化、标准化、人性化的保安服务，如远程视频监控、停车场智能化管理、无人机航拍巡逻等；在物业方面，公司以“规范管理，确保安全”为己任，满足客户多元化服务需求，如厨工、小区及酒店物业管理等。公司主要客户为各级政府部门及私人企业单位。安保业务主要采用公开招标模式取得。截至 2025 年 12 月末，护卫点总数 270 个，其中，行政事业单位 23 个，工厂企业 128 个，娱乐场所 19 个，校园 29 个，医院 6 个，物业 55 个，市场护卫点 4 个，交通协管护卫点 6 个。

公司城市管家服务板块前身为清扫清运服务，后根据公司战略发展需求，更名为城市管家服务。该板块主要由子公司深圳市龙华环境有限公司负责，城市管家服务项目具体分为垃圾清运和清扫保洁、市政公厕管养、绿化管养、绿道管养、非市政道路路灯管养、市容巡查服务、节日灯笼国旗等装饰物悬挂、“四害”消杀等项目。公司主要客户为各级政府部门及事业单位、商业客户等。政府部门及事业单位主要为城市管理与综合执法局、街道办事处等，商业客户则为委托区域内的物业小区和工业区。发行人通过公开招标模式取得相关业务。

公司租赁业务经营主体主要为龙华建设本部及深圳市龙华市场运营有限公司，主要经营龙华数字创新中心、青悦汇、电信通信机楼、汇德大厦 24 层及 35 层、汇隆商务大厦 23 层及 24 层、观澜综合市场、龙华市场、华富市场、观澜市场、福民市场、龙华水果市场等 6 个农贸市场租赁业务。公司主要通过招拍挂或统租的方式取得建设用地或使用权后进行对外租赁。

公司保障性住房业务经营主体为深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司，主要经营龙馨家园保障房项目、华馨雅苑保障房项目，公司通过与深圳市龙华区住房和建设局签订《回购协议》，以政府回购形式参与项目建设。

公司运营服务业务主要由龙华建设本部及深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司负责，主要经营由龙华区政府物业管理服务中心、龙华区应急管理局委托运营的项目，如汇隆商务中心、汇德大厦、红山 6979、安全教育基地、北站壹号等。

## （二）公司业务经营情况

### 1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/ 服务)	收入	收入同比 变动比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同比 变动比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占 比 (%)
安保服务	68,008.63	-2.79%	43.4%	65,393.19	-0.16%	39.64%	3.85%	-39.77%	-31.59%
租赁业务	35,122.06	19.01%	22.41%	44,847.64	-0.92%	27.18%	-27.69%	-48.13%	117.47%
城市管家	18,824.36	6.43%	12.01%	15,929.25	11.98%	9.66%	15.38%	-21.45%	-34.97%
主营业务 其他业务	3,699.51	-3.66%	2.36%	2,985.77	-9.95%	1.81%	19.29%	41.3%	-8.62%
运营服务	1,380.67	3.24%	0.88%	1,650.94	45.42%	1%	-19.58%	-229.56%	3.26%
工程服务	2,262.24	26.36%	1.44%	2,185.49	40.84%	1.32%	3.39%	-74.54%	-0.93%
保障性住 房销售	23,485.65	-37.92%	14.99%	23,617.06	-35.17%	14.32%	-0.56%	-115.1%	1.59%
水厂销售	461.43	0%	0.29%	377.57	0%	0.23%	18.17%	0%	-1.01%
酒店业务	3,456.37	92,021.65	2.21%	7,993.07	24,683.76	4.84%	-	-82.72%	54.8%

		%			%		131.26%		
其他业务	1.01	888%	0%	0	0%	0%	100%	100%	0%
合计	156,701.92	-3.25%	100%	164,979.98	-1.48%	100%	-5.28%	56%	100%

主要产品或服务经营情况说明

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

2025 年度，公司保障性住房销售收入 23,485.65 万元，较去年同期下降 37.92%，主要系本年确认的为华馨雅苑项目保障房收入，去年为龙馨家园保障房收入，华馨雅苑保障房销售面积低于龙馨家园。

2025 年度，公司酒店业务收入 3,456.37 万元，较去年同期增长 92,021.65%，主要系去年 12 月底开始试营业，本年为全年收入。

2025 年度，公司其他业务收入 1.01 万元，较去年同期增长 888%，主要系本年确认的数字化转型参观与分享服务收入。

2025 年度，公司保障性住房销售成本 23,617.06 万元，较去年同期下降 35.17%，主要系本年确认的为华馨雅苑项目保障房成本，去年为龙馨家园保障房成本，华馨雅苑保障房销售面积低于龙馨家园。

2025 年度，公司运营服务成本 1,650.94 万元，较去年同期增长 45.42%，主要系本年新增汕头潮华运营服务业务增加的运营成本。

2025 年度，公司工程服务成本 2,185.49 万元，较去年同期增长 40.84%，主要系本年龙保科技工程服务收入增加相应增加的工程成本。

## 2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

## 3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 08 月 22 日
起息日	2023 年 08 月 25 日
最近回售日	2026 年 08 月 25 日
到期日	2028 年 08 月 25 日
债券余额 (亿元)	8
票面利率 (%)	2.84
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 龙建 01
债券代码	524427.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2025 年 09 月 12 日
起息日	2025 年 09 月 16 日
最近回售日	
到期日	2030 年 09 月 16 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	2.23
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	26 龙建 01
债券代码	134957.SZ
债券名称	深圳市龙华建设发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
发行日	2026 年 03 月 19 日
起息日	2026 年 03 月 23 日
最近回售日	
到期日	2031 年 03 月 23 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	1.9
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	广发证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

## 二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 龙建 01
债券代码	148440.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后不低于 6 亿元用于股权投资，剩余资金用于偿还公司及下属子公司有息负债。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0.5
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	7.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿	0

元)	
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	拟投资项目为深圳担保集团有限公司（以下简称“深担集团”），主要用于对深担集团的增资。深担集团主营业务板块分为担保业务、委托贷款业务、小额贷款业务及其他业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业。报告期内，深担集团经营状况良好。
项目运营效益/项目支持效果	增资后，深担集团业务承接能力增强，项目运营效益良好。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	无

币种：人民币

债券简称	25 龙建 01
债券代码	524427.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	12

募集资金约定用途	本期债券募集资金全部用于偿还回售的公司债券本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	12
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项 目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### （一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

#### （二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

#### 四、增信措施情况

适用 不适用

#### 五、中介机构情况

##### (一) 中介机构基本信息

##### 1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	永信瑞和（深圳）会计师事务所
会计师事务所办公地址	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 A 塔 1005、1007
签字会计师姓名	廖娟 邹军

##### 2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	23 龙建 01、25 龙建 01	26 龙建 01
债券代码	148440.SZ、524427.SZ	134957.SZ
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司	广发证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	深圳市福田区福华路国信金融大厦 29 楼	广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室
受托管理人/债权代理人联系人	周力、钟翠婷	王丽欣、叶润轩、陈书浩
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81981355	020-66338888

##### 3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	25 龙建 01
债券代码	524427.SZ
评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 层

##### (二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

## 第三节 重大事项

### 一、审计情况

永信瑞和（深圳）会计师事务所具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2025 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师廖娟 邹军签章。

### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计估计变更事项，具体情况如下：

#### 1、重要会计政策变更

本期未发生重要会计政策变更事项。

#### 2、本公司本期重要会计估计变更

以下会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，无需对已披露的财务数据进行追溯调整，不会对公司以前各年度的财务状况和经营成果产生影响。

2.1 公司将固定资产中房屋建筑物的折旧年限、投资性房地产中房屋建筑物的预计使用寿命均由 30 年变更为 40-50 年（即：按照不动产权证使用期限，无不动产权证折旧年限统一为 40 年），残值率由 3%变更为 10%。

##### （1）会计估计变更的原因

依据《企业会计准则第 4 号—固定资产》相关规定，“企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命。”

同时，根据公司会计政策规定，公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。依据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》相关规定：“采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》。”

近年随着集团发展，房屋及建筑物逐步增多，类别日趋复杂，原有折旧年限和残值率已不能准确反映固定资产的实际使用状况。同时，随着房屋建造技术的进步及建筑材料的更新迭代，公司新增房屋建

筑物较原有的房屋建筑物采用了较高的建筑设计、更高规格的建筑材料和施工标准，预计使用寿命相对延长。按照之前的房屋及建筑物折旧年限和残值率，该资产的账面价值不能真实反映其未来的实际使用状况。因此，为了能够更加公允、恰当地反映本公司的财务状况和经营成果，龙华建设公司决定将固定资产中房屋建筑物的折旧年限、投资性房地产中房屋建筑物的预计使用寿命均由 30 年变更为 40-50 年（即：按照不动产权证使用期限，无不动产权证折旧年限统一为 40 年），残值率由 3% 变更为 10%。

#### （2）会计估计变更开始适用的时点

本次变更会计估计自 2025 年 1 月 1 日起执行。

2.2 公司依据信用风险特征新增对其他应收款划分组合，组合类型分得更详细，由原来的账龄组合和其他组合变更为五类组合，分别是：一类为合并范围内的关联方；二类为非合并内关联方借款、政府单位；三类为备用金、保证金、押金；四类为房地产项目预分配款、合作方往来款；五类为正常信用风险组合（账龄组合）。第一类由于几乎无风险，不计提坏账。第二类到第四类由于风险较低，计提 1% 减值准备，第五类根据账龄计提减值准备。

本次我集团拟依据信用风险特征新增对应收票据、应收账款及合同资产划分组合，组合类型分得更详细，变更为三类组合，分别是：一类为合并范围内的关联方；二类为政府单位；三类为正常信用风险组合（账龄组合）。第一类由于几乎无风险，不计提减值准备。第二类由于风险较低，按照 1% 计提减值准备，第三类根据账龄计提减值准备。

#### （1）会计估计变更的原因

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况与经营成果，根据《企业会计准则》并结合公司目前的实际情况，参考同业务会计估计，我集团拟依据信用风险特征新增对应收票据、应收账款及合同资产划分组合，以更加客观、公允地反映以上项目的信用减值损失情况。

#### （2）会计估计变更开始适用的时点

本次变更会计估计自 2025 年 1 月 1 日起执行。

#### （3）会计估计变更的具体内容

本次我集团拟依据信用风险特征新增对应收票据、应收账款及合同资产划分组合，组合类型分得更详细，变更为三类组合，分别是：一类为合并范围内的关联方；二类为政府单位；三类为正常信用风险组合（账龄组合）。第一类由于几乎无风险，不计提减值准备。第二类由于风险较低，按照 1% 计提减值准备，第三类根据账龄计提减值准备。

会计估计变更前，应收票据、应收账款及合同资产计提信用减值损失的组合类型、依据以及计提方法：

A、应收票据：

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
银行承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。
商业承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。

B、应收账款

组合类型	确定组合的依据	坏账准备计提方法
账龄组合	以账龄作为信用风险特征组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他组合	合并范围内的关联方往来组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，预计预期损失。由于风险较低，因此不计提坏账。

C、合同资产

对于划分为组合的合同资产，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本次会计估计变更后，应收票据、应收账款及合同资产计提信用减值损失的组合类型以及计提方法：

组合类型	坏账准备计提方法
其他组合 1：合并范围内的关联方	不计提坏账
其他组合 2：政府单位	发生坏账损失的可能性小，按照 1% 计提减值准备
正常信用风险组合（账龄组合）	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，按照未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	报告期末公司持股比例 (%)	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
汕头市潮华产业园区运营管理有限公司	园区管理服务；创业空间服务；企业管理咨询；市场营销策划；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技	127.68	102.73	36.1	2.73	55%	投资设立	无重大不利影响

	<p>术推 广；土 地使 用 权租 赁；柜 台、摊 位出 租；住 房租 赁；非 居住 地产 租赁；信 息技术 咨询服 务；广 告设 计、代 理；广 告发 布；国 内贸易 代理； 销售代 理；互 联网销 售（除 销售需 要许可 的商品）； 电子产 品销 售；办 公用品 销售； 日用 品销 售；计 算器 设备销 售；办 公设备 租赁服 务；会 议及展 览服 务；合 同能源 管理； 节能管 理服</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>务；工程管理服务；电动汽车充电基础设施运营；以自有资金从事投资活动；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；房地产经纪；房地产咨询；食品销售（仅销售预包装食品）；停车场服务。</p>							
<p>深圳市龙保职业技能培训学校有限公司</p>	<p>业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；教育咨询服务</p>	<p>100.03</p>	<p>100.01</p>	<p>0</p>	<p>0.01</p>	<p>100%</p>	<p>投资设立</p>	<p>无重大不利影响</p>

	<p>(不含 涉许可 审批的 教育培 训活 动); 教育教 学检测 和评价 活动; 科普宣 传服 务; 会 议及展 览服务 (出国 办展须 经相关 部门审 批); 企业管 理咨 询; 家 政服 务; 咨 询策划 服务; 组织文 化艺术 交流活 动; 信 息技术 咨询服 务; 健 康咨询 服务 (不含 诊疗服 务); 日用百 货销 售。 (除依 法须经 批准的 项目 外, 凭 营业执 照依法 自主开 展经营</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	活动) 许可经营项目: 营利性民办职业技能培训机构。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)							
--	---	--	--	--	--	--	--	--

#### 四、资产情况

##### (一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产:

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30%的, 说明变动原因
存货	主要为福城南土地整备、观湖北土地整备、清湖工业园城市更新、华富小区棚户区改造、建泰一期、国际医疗器械城项目 (观湖北二	905,674.4	32.62%	926,666.34	-2.27%	-

	期)、下围土地整备的开发成本。					
长期股权投资	主要为对深圳市红土孔雀创业投资有限公司、深圳市龙华安居有限公司、深圳担保集团有限公司、深圳市龙华深能环保有限公司、深圳市深业龙建地产有限公司股权投资。	728,834.03	26.25%	707,097.03	3.07%	-
投资性房地产	主要为大浪时尚酒店、华馨雅苑、建泰项目等在建工程或固定资产转入。	367,938.58	13.25%	103,248.09	256.36%	华馨雅苑完工结转以及建泰项目厂房和商业完工结转所致

## (二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	177,648.91	21.44		0.01%
投资性房地产	367,938.58	27,804.22		7.56%
固定资产	119,542.04	73,942.98		61.86%
合计	665,129.53	101,768.64	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
固定资产-大浪时尚酒店	120,014.82		73,942.98	2022年4月兴业银行股份有限公司深圳分行与龙华建设	本次土地使用权抵押形成固定资产受限,可能弱化发行人

				<p>公司签订兴银深龙华抵押字（2022）第 0160 号《抵押合同》，龙华建设公司将国有建设用地使用权（宗地号：A844-0979、粤（2020）深圳市不动产权第 0215827 号）设定抵押用于项目贷款，用于大浪时尚小镇五星级酒店+公共管理与服务设施，贷款金额 3.75 亿元人民币。</p>	<p>资产流动性及融资弹性，推高综合融资成本、影响信用资质；若偿债不及预期，存在抵押物处置风险，对公司持续经营及偿债保障存在一定不利影响。</p>
--	--	--	--	--	---

## 五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 1,853.78 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 1,853.78 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0.14%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 621,841.56 万元和 956,709.35 万元，报告期内有息债务余额同比变动 53.85%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不 含)至1年 (含)	超过1年 (不含)		
银行贷款		24,810.69	111,992.64	465,606.02	602,409.35	62.97%
公司信用类 债券			80,000	120,000	200,000	20.9%
非银行金融 机构贷款				85,100	85,100	8.9%
其他有息债 务				69,200	69,200	7.23%
合计		24,810.69	191,992.64	739,906.02	956,709.35	100%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 80,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 740,957.84 万元和 1,131,416.99 万元，报告期内有息债务余额同比变动 52.7%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
银行贷款		26,810.69	113,992.64	636,313.66	777,116.99	68.69%
公司信用类债券			80,000	120,000	200,000	17.68%
非银行金融机构贷款				85,100	85,100	7.52%
其他有息债务				69,200	69,200	6.12%
合计		26,810.69	193,992.64	910,613.66	1,131,416.99	100%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 200,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 80,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2026 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

### (二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

### (三) 负债变动情况

截至报告期末，公司不存在余额变动比例超过 30% 的主要负债项目。

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

#### 七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳担保集团有限公司	
发行人持股比例（%）	23.8%	
主营业务运营情况	主营业务为担保业务及委托贷款业务，其中担保业务分为贷款担保、保函担保及发债担保。公司客户主要为深圳市范围内的中小微企业和民营实体企业，受益于深圳市经济发展情况良好，担保业务承接能力较强。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	190,199.52	209,144.17
主营业务利润	134,688.67	100,568.3
净资产	2,285,333.58	2,222,090.34
总资产	3,885,804.09	3,662,030.76

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市龙旗商业运营管理有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	商业综合体管理服务；园区管理服务；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；餐饮管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	3,456.37	3.75
主营业务利润	-3,079.7	-1,696.18
净资产	-4,725.62	-1,650.27
总资产	1,289.52	544.99

#### 八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 14,817.38 万元，占上年末净资产比例为 1.23%，未超过

10%。

## 九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 18,740.15 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 18,449 万元，占报告期末净资产比例为 1.44%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

## 十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

## 十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

## 十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

## 第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

## 第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2025 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

### 一、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,776,489,128.71	774,151,451.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		109,200
应收账款	352,280,730.71	306,400,672.88
应收款项融资		
预付款项	12,870,139.27	3,593,322.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,146,892,093.29	421,978,876.82
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,056,744,043.02	9,266,663,425.9
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	298,885,333.32	184,912,447.87
流动资产合计	12,644,161,468.32	10,957,809,397.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,288,340,342.06	7,070,970,276.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,679,385,821.82	1,032,480,900.9
固定资产	1,195,420,409.95	1,109,045,713.55
在建工程	11,078,395.91	40,917,253.4
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,049,184,852.04	2,382,422,280.62
无形资产	17,204,800.04	13,775,395.03
开发支出		

商誉	2	2
长期待摊费用	131,225,887.93	164,625,812.69
递延所得税资产	601,073,946.35	671,581,750.69
其他非流动资产	146,174,026.56	91,601,050.25
非流动资产合计	15,119,088,484.66	12,577,420,435.28
资产总计	27,763,249,952.98	23,535,229,832.85
流动负债：		
短期借款	95,000,000	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	845,343,847.71	716,693,678.65
预收款项	679,516.31	3,651,716.44
合同负债	13,589,021.06	12,825,702.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	93,288,839.14	96,327,338.66
应交税费	5,005,733.25	3,360,824.93
其他应付款	78,008,786.04	75,047,484.45
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,409,958,502.06	566,110,502.31
其他流动负债	1,064,305.26	6,854,325.89
流动负债合计	3,541,938,550.83	1,480,871,573.75
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,555,136,633.48	5,000,154,830.47
应付债券	1,214,916,799.39	1,998,769,369.77
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,069,261,865.17	2,324,446,573.41
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,659,525.76	40,693,263.92
递延所得税负债	512,296,213.01	595,580,198.34
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,392,271,036.81	9,959,644,235.91
负债合计	14,934,209,587.64	11,440,515,809.66
所有者权益：		
实收资本（或股本）	7,025,890,000	6,570,910,000

其他权益工具	351,000,000	195,000,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,204,261,292.97	3,917,335,167.22
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
一般风险准备		
未分配利润	1,070,413,321.53	1,231,717,838.32
归属于母公司所有者权益合计	12,834,704,261.24	12,098,102,652.28
少数股东权益	-5,663,895.9	-3,388,629.09
所有者权益合计	12,829,040,365.34	12,094,714,023.19
负债和所有者权益总计	27,763,249,952.98	23,535,229,832.85

法定代表人：方东明主管会计工作负责人：王磊会计机构负责人：蒋春莲

## （二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	585,863,106.14	406,857,462.01
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	221,972,354.34	181,087,233.3

应收款项融资		
预付款项	3,767,433.97	1,073,792.73
其他应收款	2,493,532,983.56	973,495,585.6
其中：应收利息		
应收股利		
存货	89,556,102.23	96,796,456.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,754,921.25	17,301,130.44
流动资产合计	3,415,446,901.49	1,676,611,660.67
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,524,631,323.08	11,458,085,344.64
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,640,964,059.3	1,692,754,640.05
固定资产	15,253,214.53	10,003,101.33
在建工程	8,423,406.03	12,321,990.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,057,714,109.89	2,373,279,431.43

无形资产	12,353,976.79	8,911,380.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	101,561,314.76	132,226,875.77
递延所得税资产	595,807,753.24	666,995,860.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	17,956,709,157.62	16,354,578,625.33
资产总计	21,372,156,059.11	18,031,190,286
流动负债：		
短期借款	95,000,000	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	275,051,374.62	223,695,475.2
预收款项	282,734.31	739,370.9
合同负债		
应付职工薪酬	14,644,625.96	13,226,596.03
应交税费	1,549,880.8	812,829.16
其他应付款	22,501,415.7	138,505,543.35
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,370,884,588.58	554,887,608.19
其他流动负债		

流动负债合计	2,779,914,619.97	931,867,422.83
非流动负债：		
长期借款	5,848,060,153.71	3,808,992,007.37
应付债券	1,214,916,799.39	1,998,769,369.77
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,076,880,822.97	2,324,495,035.82
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	514,428,527.47	593,319,857.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,654,286,303.54	8,725,576,270.81
负债合计	12,434,200,923.51	9,657,443,693.64
所有者权益：		
实收资本（或股本）	7,025,890,000	6,570,910,000
其他权益工具	351,000,000	195,000,000
其中：优先股		
永续债		
资本公积	167,280,392.34	167,280,392.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	183,139,646.74	183,139,646.74
未分配利润	1,210,645,096.52	1,257,416,553.28
所有者权益合计	8,937,955,135.6	8,373,746,592.36
负债和所有者权益总计	21,372,156,059.11	18,031,190,286

### (三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,567,019,245.66	1,619,646,660.56
其中：营业收入	1,567,019,245.66	1,619,646,660.56
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,064,754,734.81	2,063,895,369.1
其中：营业成本	1,649,799,864.44	1,674,498,730.65
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	14,288,214.84	11,063,110.21
销售费用	34,911,610.83	29,737,126.9
管理费用	86,006,721.61	101,199,243.19

研发费用	1,559,595.18	1,653,186.84
财务费用	278,188,727.91	245,743,971.31
其中：利息费用	303,783,569.72	253,679,512.73
利息收入	25,863,793.94	8,080,262.24
加：其他收益	89,873,759.82	228,352,198.51
投资收益（损失以“-”号填列）	276,185,638.75	222,477,387.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	276,185,638.75	222,477,387.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,325,152.39	-3,465,193.1
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-16,055,217.2	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	127,412.76	551,041.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-158,929,047.41	3,666,726.15
加：营业外收入	239,447.24	2,210,013.92
减：营业外支出	2,215,797.61	313,931.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-160,905,397.78	5,562,808.58
减：所得税费用	-12,731,622.06	-27,358,205.3
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-148,173,775.72	32,921,013.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-148,173,775.72	32,921,013.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司所有者的净利润	-141,448,508.91	34,563,018.32
2.少数股东损益	-6,725,266.81	-1,642,004.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-148,173,775.72	32,921,013.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	-141,448,508.91	34,563,018.32
归属于少数股东的综合收益总额	-6,725,266.81	-1,642,004.44
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		

## (二) 稀释每股收益

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：方东明主管会计工作负责人：王磊会计机构负责人：蒋春莲

## (四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	347,141,988.35	313,446,291.08
减：营业成本	451,800,738.38	461,082,697.62
税金及附加	9,314,382.08	8,578,839.21
销售费用	1,870,059.49	1,535,556.46
管理费用	48,499,388.29	41,691,541.14
研发费用		
财务费用	248,288,693.1	229,734,960.5
其中：利息费用	302,121,000.44	254,477,521.1
利息收入	53,909,184.72	24,763,063.45
加：其他收益	85,436,050.56	224,168,571.67
投资收益（损失以“-”号填列）	299,606,812.67	248,454,146.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	276,187,451.28	222,477,387.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-223,628.48	-1,267,864.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,829,191.91	

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,145,276.58	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,786,506.73	42,177,549.82
加：营业外收入	4,039.51	
减：营业外支出	836,205.03	245,719.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,618,672.25	41,931,830.54
减：所得税费用	-7,703,223.37	-29,506,498.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,915,448.88	71,438,328.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,915,448.88	71,438,328.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		

六、综合收益总额	-26,915,448.88	71,438,328.98
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

**（五）合并现金流量表**

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,720,329,713.98	1,138,280,425.94
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		40,883,701.43
收到其他与经营活动有关的现金	284,432,620.67	79,276,162.69
经营活动现金流入小计	2,004,762,334.65	1,258,440,290.06
购买商品、接受劳务支付的现金	2,886,220,783.31	3,605,436,925.47
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	907,766,317.94	1,005,759,969.17
支付的各项税费	27,732,222.36	25,880,059.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,114,761,694.25	101,041,800.95
经营活动现金流出小计	4,936,481,017.86	4,738,118,755.12
经营活动产生的现金流量净额	-2,931,718,683.21	-3,479,678,465.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,700,000
取得投资收益收到的现金	121,991,472.84	212,774,371.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	458,527.46	460,289.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	122,450,000.3	214,934,661.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	232,631,857.56	262,143,342.96
投资支付的现金	63,175,900	91,441,350
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	295,807,757.56	353,584,692.96
投资活动产生的现金流量净额	-173,357,757.26	-138,650,031.55

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	902,356,125.75	1,313,798,139.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,554,554,374.68	2,743,181,134.67
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,456,910,500.43	4,056,979,274.05
偿还债务支付的现金	1,803,176,166.64	497,753,212.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	261,887,016.75	255,527,959.53
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	283,171,156.18	298,595,069.78
筹资活动现金流出小计	2,348,234,339.57	1,051,876,241.76
筹资活动产生的现金流量净额	4,108,676,160.86	3,005,103,032.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,003,599,720.39	-613,225,464.32
加：期初现金及现金等价物余额	772,674,989.06	1,385,900,453.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,776,274,709.45	772,674,989.06

#### （六）母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	332,647,259.16	144,318,801.29
收到的税费返还		17,898,174.53
收到其他与经营活动有关的现金	1,787,423,701.08	895,260,733.17
经营活动现金流入小计	2,120,070,960.24	1,057,477,708.99

购买商品、接受劳务支付的现金	53,397,473.78	82,396,157.44
支付给职工以及为职工支付的现金	55,930,311.15	51,359,251.5
支付的各项税费	8,603,830.9	8,579,413.98
支付其他与经营活动有关的现金	3,310,669,564.84	1,004,884,835.4
经营活动现金流出小计	3,428,601,180.67	1,147,219,658.32
经营活动产生的现金流量净额	-1,308,530,220.43	-89,741,949.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,700,000
取得投资收益收到的现金	145,410,834.23	238,751,130.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,069	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	145,439,903.23	240,451,130.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,758,349.91	209,942,300.34
投资支付的现金	1,912,350,000	1,050,624,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,961,108,349.91	1,260,566,300.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,815,668,446.68	-1,020,115,169.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	610,980,000	248,400,000
取得借款收到的现金	4,778,945,219.27	1,868,692,896.16
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,389,925,219.27	2,117,092,896.16

偿还债务支付的现金	1,579,001,885.98	497,753,212.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,547,865.87	233,449,842.96
支付其他与筹资活动有关的现金	283,171,156.18	298,044,690.75
筹资活动现金流出小计	2,086,720,908.03	1,029,247,746.16
筹资活动产生的现金流量净额	3,303,204,311.24	1,087,845,150
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	179,005,644.13	-22,011,968.85
加：期初现金及现金等价物余额	406,857,462.01	428,869,430.86
六、期末现金及现金等价物余额	585,863,106.14	406,857,462.01

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市龙华建设发展集团有限公司
具体地址	深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路 10 号龙馨家园 A 栋 2201
查阅网站	<a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>

(本页无正文，为《深圳市龙华建设发展集团有限公司公司债券年度报告(2025年)》盖章页)

深圳市龙华建设发展集团有限公司

