

深圳市中洲龙商置业有限公司

财务报表及审计报告

2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间
及 2025 年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4 - 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9 - 38

审计报告

德师报(审)字(26)第 S00596 号
(第 1 页, 共 3 页)

深圳市中洲龙商置业有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了深圳市中洲龙商置业有限公司(以下简称“龙商置业”)的财务报表, 包括 2026 年 5 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的资产负债表、2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了龙商置业 2026 年 5 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐释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, 我们独立于龙商置业, 并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

龙商置业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, 管理层负责评估龙商置业的持续经营能力, 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龙商置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙商置业的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 S00596 号
(第 2 页, 共 3 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (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,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (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,就可能导致对龙商置业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龙商置业不能持续经营。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 S00596 号
(第 3 页, 共 3 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (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。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



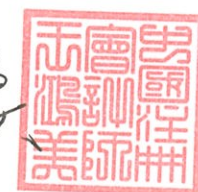
中国注册会计师

彭金勇
中国注册会计师



中国注册会计师

王洪飞



2026 年 8 月 12 日

资产负债表

2026年5月31日及2025年12月31日

		附注八	2026年 5月31日 人民币元	2025年 12月31日 人民币元
<u>资产</u>				
流动资产：				
货币资金	1		26,038,820.06	6,457,511.90
预付款项	2		10,293,233.43	15,189,850.14
其他应收款	3		175,690,881.90	175,689,650.65
存货	4		4,846,228,133.22	4,773,004,332.74
其他流动资产	5		3,995,701.74	2,967,572.59
流动资产合计			5,062,246,770.35	4,973,308,918.02
非流动资产：				
固定资产			12,852.34	11,921.18
非流动资产合计			12,852.34	11,921.18
资产总计			5,062,259,622.69	4,973,320,839.20



	附注八	2026年 5月31日 人民币元	2025年 12月31日 人民币元
<u>负债及所有者权益</u>			
流动负债:			
应付账款	6	281,898,801.42	257,812,688.65
应交税费		12,485.56	372,783.37
其他应付款	7	866,351,775.52	866,875,322.12
一年内到期的非流动负债	8	204,974,897.20	151,315,913.67
流动负债合计		1,353,237,959.70	1,276,376,707.81
非流动负债:			
长期借款	9	2,072,886,543.76	2,072,886,543.76
其他非流动负债	10	1,000,000,000.00	900,000,000.00
非流动负债合计		3,072,886,543.76	2,972,886,543.76
负债合计		4,426,124,503.46	4,249,263,251.57
所有者权益:			
实收资本	11	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	12	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
累计亏损	13	(863,864,880.77)	(775,942,412.37)
所有者权益合计		636,135,119.23	724,057,587.63
负债和所有者权益总计		5,062,259,622.69	4,973,320,839.20

附注为财务报表的组成部分

第4页至第38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

利润表

2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度

	附注八	2026年1月1日至 5月31日止期间 人民币元	2025年度 人民币元
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		-	355,250.74
管理费用	14	649,810.04	789,026.20
财务费用	15	5,843,227.56	9,904,943.11
其中：利息支出		-	-
利息收入		14,975.04	2,673.44
加：其他收益		632,846.26	6,511.74
投资收益		-	510.88
信用减值利得(损失)	16	(1.23)	(71,328.97)
资产减值利得(损失)	17	(82,062,275.83)	(98,810,052.82)
二、营业利润(亏损)		(87,922,468.40)	(109,923,579.22)
减：营业外支出		-	62,230.76
三、利润总额(亏损总额)		(87,922,468.40)	(109,985,809.98)
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损)		(87,922,468.40)	(109,985,809.98)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(87,922,468.40)	(109,985,809.98)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(87,922,468.40)	(109,985,809.98)

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度

	附注八	2026年1月1日至 5月31日止期间 人民币元	2025年度 人民币元
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		685,338.23	139,176,973.98
经营活动现金流入小计		685,338.23	139,176,973.98
购买商品、接受劳务支付的现金		53,645,210.67	53,295,009.73
支付给职工以及为职工支付的现金		1,316,745.66	2,696,138.34
支付的各项税费		360,297.81	9,645.19
支付其他与经营活动有关的现金		564,350.02	71,972,659.90
经营活动现金流出小计		55,886,604.16	127,973,453.16
经营活动产生的现金流量净额	19(1)	(55,201,265.93)	11,203,520.82
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资受益所收到的现金		-	510.88
投资活动现金流入小计		-	510.88
购建固定资产，无形资产和 其他长期资产所支付的现金		3,097.35	-
投资活动现金流出小计		3,097.35	-
投资活动产生的现金流量净额		(3,097.35)	510.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	153,000,000.00
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	153,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	15,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		24,403,007.80	117,738,673.82
支付的其他与筹资活动有关的现金		811,320.76	25,035,080.98
筹资活动现金流出小计		25,214,328.56	157,773,754.80
筹资活动产生的现金流量净额		74,785,671.44	(4,773,754.80)
四、现金及现金等价物净增加额	19(3)	19,581,308.16	6,430,276.90
加：期/年初现金及现金等价物余额	19(3)	6,457,511.90	27,235.00
五、期/年末现金及现金等价物余额	18	26,038,820.06	6,457,511.90

附注为财务报表的组成部分

所有者权益变动表

2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	累计亏损 人民币元	所有者权益 合计 人民币元
一、2025年12月31日余额 及2026年1月1日余额	100,000,000.00	1,400,000,000.00	(775,942,412.37)	724,057,587.63
二、本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	(87,922,468.40)	(87,922,468.40)
(二) 其他	-	-	-	-
三、2026年5月31日余额	100,000,000.00	1,400,000,000.00	(863,864,880.77)	636,135,119.23
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	累计亏损 人民币元	所有者权益 合计 人民币元
一、2024年12月31日余额 及2025年1月1日余额	100,000,000.00	-	(665,956,602.39)	(565,956,602.39)
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	(109,985,809.98)	(109,985,809.98)
(二) 所有者投入的资本	-	1,400,000,000.00	-	1,400,000,000.00
三、2025年12月31日余额	100,000,000.00	1,400,000,000.00	(775,942,412.37)	724,057,587.63

附注为财务报表的组成部分



一、基本情况

深圳市中洲龙商置业有限公司(以下简称“本公司”)是一家于2013年7月23日在深圳市龙华新区注册成立的有限责任公司,本公司位于广东省深圳市。本公司主要从事房地产的开发与销售业务、物业管理、计算机软件开发等。

二、财务报表的编制基础

持续经营

截至2026年05月31日止,本公司累计亏损人民币863,864,880.77元,流动负债合计人民币1,353,237,959.70元,货币资金余额为人民币26,038,820.06元,可使用的流动资金较为紧张。针对上述可能导致对本公司持续经营能力产生疑虑的事项及情况,本公司管理层编制了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、行业政策和本公司过去的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素,本公司将能够获得足够的营运资金,以确保未来12个月内能够清偿到期的债务,开展正常的经营活动。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、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2026年5月31日及2025年12月31日的财务状况以及2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

1.会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2.记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本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。

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

3.记账基础和计价原则

本公司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的，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。

4.现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短(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。

5.金融工具

本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关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。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

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

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司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，且本公司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，则本公司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和其他应收款。

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，且本公司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。

初始确认时，本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

以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。

本公司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，本公司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，本公司自初始确认起，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，本公司在后续期间，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，本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账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，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司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，本公司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。

5.2.1 信用风险显著增加

本公司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。

本公司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)。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (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) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本公司认为当金融工具合同付款已发生逾期超过(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，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司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。

基于本公司内部信用风险管理，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公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

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，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款和其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失。

对于金融资产，信用损失为本公司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。

本公司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。

5.2.4 减记金融资产

当本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.3 金融负债和权益工具的分类

本公司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。

5.3.1 金融负债的分类、确认及计量

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

5.3.1.1 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，表明本公司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。

本公司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)根据本公司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，并在本公司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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.3.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

5.3.1.2 其他金融负债

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。

本公司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，本公司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，本公司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，本公司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。

5.3.2 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。本公司(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，本公司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。

5.3.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

本公司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。

5.4 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

6.存货

本公司的存货主要包括房地产开发成本。存货按成本进行初始计量。房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

7.固定资产

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公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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。

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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命 年	预计净残值率 %	年折旧率 %
电子及其他设备	5	10	18

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，本公司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。

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

7.固定资产 - 续

当固定资产处于处置状态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。

本公司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。

8.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。

9.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。

10.非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、长期待摊费用及与合同成本有关的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。

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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10.非金融资产减值 - 续

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；然后，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)本公司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。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。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。

11.职工薪酬

本公司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。本公司发生的职工福利费，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。

本公司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，以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

本公司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。

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

12.收入

本公司的收入主要来源于房地产销售收入。

本公司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，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品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公司预期将退还给客户的款项。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

12.收入 - 续

本公司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，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本公司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，本公司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。

本公司向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司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，本公司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。

12.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司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。

12.2 履行合同的成本

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

13.所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

13.所得税 - 续

13.1 当期所得税

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

13.2 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，本公司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。

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所有者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所有者权益，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。

13.3 所得税的抵销

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

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

13.所得税 - 续

13.3 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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

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

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

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

存货减值

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

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

六、 会计政策变更

财政部于 2025 年 12 月 5 日发布了《企业会计准则解释第 19 号》(以下简称“解释第 19 号”)。

解释第 19 号规范了关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理、关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理、关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认、关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露、关于指定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的披露，自 2026 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2026 年 1 月 1 日起执行上述规定，经评估，本公司认为采用该规定对财务报表无重大影响。

七、 税项

税种	计税依据	税率/税额
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售不动产的营业额	征收率：5%；税率：9%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%

八、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
银行存款 人民币	26,038,820.06	6,457,511.90

财务报表附注

2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度

八、 财务报表项目附注 - 续

2. 预付款项

	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
保函担保费	10,093,233.43	15,139,850.14
工程预付款	200,000.00	50,000.00
合计	10,293,233.43	15,189,850.14

3. 其他应收款

(1)其他应收款

	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
保证金	175,625,516.22	175,625,516.22
押金	224,705.76	224,705.76
其他	16,526.66	15,294.18
	175,866,748.64	175,865,516.16
减：坏账准备	175,866.74	175,865.51
其他应收款账面价值	175,690,881.90	175,689,650.65

(2)其他应收款坏账准备变动情况

类别	2026 年 5 月 31 日 坏账准备	2025 年 12 月 31 日 坏账准备
期/年初余额	175,865.51	104,536.54
本期/年计提	1.23	71,328.97
本期/年转回	-	-
期/年末余额	175,866.74	175,865.51

财务报表附注
2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度

八、 财务报表项目附注 - 续

4. 存货

	2026 年 5 月 31 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	账面余额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
房地产开发成本	5,624,602,073.67	778,373,940.45	4,846,228,133.22	5,469,315,997.36	696,311,664.62	4,773,004,332.74

房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计 总投资额 人民币元	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
龙华商业中心城市 更新项目中片区	2026.10	2031.12	15,161,732,304.81	4,846,228,133.22	4,773,004,332.74

本期本公司存货中借款费用资本化金额为人民币 78,061,991.33 元(2025 年度：人民币 195,373,426.11 元)。

本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为 5.40%至 8.0%(2025 年度：5.40%至 12.0%)。

存货跌价准备如下：

项目	2026 年 1 月 1 日 人民币元	本期增加		本期减少		2026 年 5 月 31 日 人民币元
		计提 人民币元	其他 人民币元	转回 人民币元	转销 人民币元	
龙华商业中心城市 更新项目中片区	696,311,664.62	82,062,275.83	-	-	-	778,373,940.45

项目	2025 年 1 月 1 日 人民币元	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日 人民币元
		计提 人民币元	其他 人民币元	转回 人民币元	转销 人民币元	
龙华商业中心城市 更新项目中片区	597,501,611.80	100,184,970.05	-	(1,374,917.23)	-	696,311,664.62

5. 其他流动资产

项目	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
待抵扣增值税进项税	3,995,701.74	2,967,572.59

财务报表附注

2026年1月1日至5月31日止期间及2025年度

八、 财务报表项目附注 - 续

6. 应付账款

<u>项目</u>	<u>2026年</u> <u>5月31日</u> 人民币元	<u>2025年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
拆迁安置费	237,776,555.46	223,926,496.25
拆迁现金补偿款	26,471,842.20	26,471,842.20
联合建设管理费	11,929,223.74	1,027,397.26
工程款	5,721,180.02	6,386,952.94
合计	<u>281,898,801.42</u>	<u>257,812,688.65</u>

7. 其他应付款

<u>性质</u>	<u>2026年</u> <u>5月31日</u> 人民币元	<u>2025年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
关联方往来款(附注九、(3)(b))	865,903,929.72	865,903,929.72
押金、保证金	5,600.00	5,600.00
其他	442,245.80	965,792.40
合计	<u>866,351,775.52</u>	<u>866,875,322.12</u>

注： 关联方往来款主要系本公司支付拆迁款所使用的股东资金。

8. 一年内到期的非流动负债

<u>类别</u>	<u>2026年</u> <u>5月31日</u> 人民币元	<u>2025年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
一年内到期的长期借款	195,863,786.09	148,915,913.67
一年内到期的其他非流动负债	9,111,111.11	2,400,000.00
一年内到期的非流动负债	<u>204,974,897.20</u>	<u>151,315,913.67</u>

财务报表附注
2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度

八、 财务报表项目附注 - 续

9. 长期借款

类别	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
保证、质押借款	2,268,750,329.85	2,221,802,457.43
减：一年内到期的长期借款	195,863,786.09	148,915,913.67
一年后到期的长期借款	2,072,886,543.76	2,072,886,543.76

上述借款年利率为 5.40% (2025 年度：5.40%至 5.50%)，质押担保情况详见附注九、(3)。

10. 其他非流动负债

类别	2026 年 5 月 31 日 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
关联方借款	1,009,111,111.11	902,400,000.00
减：一年内到期的其他非流动负债	9,111,111.11	2,400,000.00
一年后到期的其他非流动负债	1,000,000,000.00	900,000,000.00

上述关联方借款年利率为 8% (2025 年度：8%)，担保情况详见附注九、(3)。

11. 实收资本

本公司注册资本为人民币 100,000,000.00 元，截至 2026 年 5 月 31 日止已全部到位，投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2026 年 5 月 31 日		2025 年 12 月 31 日	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00	100.00	30,000,000.00	30.00
深圳市骏达管理咨询有限公司	-	-	40,000,000.00	40.00
深圳新宏隆地产投资有限公司	-	-	20,000,000.00	20.00
深圳市前海君诚投资有限公司	-	-	10,000,000.00	10.00
合计	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100.00

财务报表附注

2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度

八、 财务报表项目附注 - 续

12. 资本公积

项目	2026 年 1 月 1 日 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	2026 年 5 月 31 日 人民币元
资本溢价	1,400,000,000.00	-	-	1,400,000,000.00

项目	2025 年 1 月 1 日 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	2025 年 12 月 31 日 人民币元
资本溢价	-	1,400,000,000.00	-	1,400,000,000.00

2025 年度，本公司资本公积余额增加人民币 1,400,000,000.00 元，为本公司股东的其他应付款转增资本公积。

13. 累计亏损

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
期/年初累计亏损	(775,942,412.37)	(665,956,602.39)
加：本期/年累计亏损	(87,922,468.40)	(109,985,809.98)
期/年末累计亏损	(863,864,880.77)	(775,942,412.37)

14. 管理费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
业务招待、企业文化费	479,035.91	358,195.80
折旧及租赁费	71,070.15	172,111.65
中介机构费用	-	37,277.71
职工薪酬	14,650.00	47,852.40
其他	85,053.98	173,588.64
合计	649,810.04	789,026.20

财务报表附注

2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度

八、 财务报表项目附注 - 续

15. 财务费用

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
利息支出	78,061,991.33	195,373,426.11
减：已资本化的利息费用	78,061,991.33	195,373,426.11
减：利息收入	14,975.04	2,673.44
融资辅助费	5,857,937.47	9,895,230.84
银行手续费及其他	265.13	12,385.71
合计	5,843,227.56	9,904,943.11

16. 信用减值利得(损失)

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
其他应收款信用减值利得(损失)	(1.23)	(71,328.97)

17. 资产减值利得(损失)

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
存货跌价利得(损失)	(82,062,275.83)	(98,810,052.82)

18. 现金及现金等价物

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
现金		
其中：可随时用于支付的银行存款	26,038,820.06	6,457,511.90
现金及现金等价物余额	26,038,820.06	6,457,511.90

财务报表附注

2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间及 2025 年度

八、 财务报表项目附注 - 续

19. 现金流量表补充资料

	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间 人民币元	2025 年度 人民币元
(1) 将净利润(亏损)调节为经营活动现金流量		
净利润(亏损)	(87,922,468.40)	(109,985,809.98)
加：资产减值准备	82,062,275.83	98,810,052.82
信用减值损失	1.23	71,328.97
固定资产折旧	2,166.19	11,696.94
投资损失(收益)	-	(510.88)
财务费用	5,857,937.47	9,895,230.84
存货的减少(增加)	(77,224,084.98)	(133,589,090.12)
经营性应收项目的减少(增加)	(1,179,361.63)	(73,096,127.38)
经营性应付项目的增加	23,202,268.36	219,086,749.61
经营活动产生的现金流量净额	(55,201,265.93)	11,203,520.82
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	1,400,000,000.00
(3) 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期/年末余额	26,038,820.06	6,457,511.90
减：现金的期/年初余额	6,457,511.90	27,235.00
现金及现金等价物净增加额	19,581,308.16	6,430,276.90

九、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

母公司名称	注册地点	业务性质	持股比例 %	表决权比例 %
天津信龙企业管理 合伙企业(有限合伙)	天津市	商务服务业	100.00	100

本公司的控股股东为天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)。

九、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

关联方名称	关联方关系
深圳市骏达管理咨询有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳新宏隆地产投资有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳市前海君诚投资有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳中洲城市开发有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳中洲集团有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
惠州联成投资有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳市金力投资管理咨询有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
深圳市智诚机电有限公司	对本公司有重大影响的投资方之关联方
黄光亮	对本公司有重大影响的投资方之关联方

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易

(a) 关联交易情况

关联方资金拆借：

2025 年度资金拆入：

资金往来方名称	2025 年年初 往来资金余额 人民币元	2025 年度 往来累计发生金额 人民币元	2025 年度 偿还累计发生金额 人民币元	2025 年年末 往来资金余额 人民币元
深圳中洲集团有限公司	347,924,648.72	3,440,000.00	-	351,364,648.72
深圳市骏达管理咨询有限公司	1,485,145,000.00	-	1,347,462,500.00	137,682,500.00
深圳市智诚机电有限公司	241,136,781.00	-	241,136,781.00	-
深圳中洲城市开发有限公司	420,000,000.00	-	417,280,000.00	2,720,000.00
深圳新宏隆地产投资有限公司	280,000,000.00	-	280,000,000.00	-
深圳市前海君诚投资有限公司	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-
深圳市金力投资管理咨询有限公司	-	57,050,000.00	19,950,000.00	37,100,000.00
天津信龙企业管理合伙企业 (有限合伙)	-	900,000,000.00	-	900,000,000.00
惠州联成投资有限公司	-	337,036,781.00	-	337,036,781.00
合计	2,914,206,429.72	1,297,526,781.00	2,445,829,281.00	1,765,903,929.72

注： 偿还累计发生金额包含 2025 年度其他应付款中应付股东的往来款转增资本公积人民币 1,400,000,000.00 元；其他应付款中应付深圳市骏达管理咨询有限公司的往来款人民币 747,000,000.00 元转为对天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)对本公司的股东借款，放在其他非流动负债核算。

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易 - 续

(a) 关联交易情况 - 续

关联方资金拆借：- 续

2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间资金拆入：

资金往来方名称	2026 年年初 往来资金余额 人民币元	2026 年 1 月 1 日 至 5 月 31 日 止期间往来累计 发生金额 人民币元	2026 年 1 月 1 日 至 5 月 31 日 止期间偿还累计 发生金额 人民币元	2026 年 5 月 31 日 往来资金余额 人民币元
深圳中洲集团有限公司(注)	351,364,648.72	-	351,364,648.72	-
深圳市骏达管理咨询有限公司	137,682,500.00	-	-	137,682,500.00
深圳中洲城市开发有限公司	2,720,000.00	-	-	2,720,000.00
深圳市前海君诚投资有限公司(注)	-	351,364,648.72	-	351,364,648.72
深圳市金力投资管理咨询 有限公司	37,100,000.00	-	-	37,100,000.00
天津信龙企业管理合伙企业 (有限合伙)	900,000,000.00	100,000,000.00	-	1,000,000,000.00
惠州联成投资有限公司	337,036,781.00	-	-	337,036,781.00
合计	1,765,903,929.72	451,364,648.72	351,364,648.72	1,865,903,929.72

注： 系根据协议约定，应付深圳中洲集团有限公司的款项人民币 351,364,648.72 元转为应付深圳市前海君诚投资有限公司款项。

(b) 债权债务往来余额

科目	关联方名称	本期期末余额 人民币元	上年年末余额 人民币元
其他非流动负债	天津信龙企业管理 合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	900,000,000.00
其他应付款	深圳市前海君诚投资有限公司	351,364,648.72	-
其他应付款	惠州联成投资有限公司	337,036,781.00	337,036,781.00
其他应付款	深圳市骏达管理咨询有限公司	137,682,500.00	137,682,500.00
其他应付款	深圳市金力投资管理咨询有限公司	37,100,000.00	37,100,000.00
其他应付款	深圳中洲城市开发有限公司	2,720,000.00	2,720,000.00
其他应付款	深圳中洲集团有限公司	-	351,364,648.72
	合计	1,865,903,929.72	1,765,903,929.72

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易 - 续

(c) 关联担保情况

截至2025年12月31日本公司作为被担保方

担保方	担保金额 人民币元	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行完毕
深圳市骏达管理咨询有限公司(注1)	3,750,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
深圳新宏隆地产投资有限公司(注1)	3,750,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
深圳市前海君诚投资有限公司(注1)	3,750,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
天津信龙企业管理合伙企业 (有限合伙)(注2)	2,500,000,000.00	16/12/2025	12/01/2029	否
深圳中洲集团有限公司(注2)	2,500,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
黄光亮(注2)	2,500,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
深圳中洲集团有限公司(注3)	2,553,000,000.00	19/12/2025	19/12/2033	否
深圳中洲集团有限公司	713,255,162.20	21/03/2025	21/03/2028	否

注1：本公司投资方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和深圳市前海君诚投资有限公司以其持有的本公司合计70%股权提供银行借款质押担保，担保最高限额为人民币3,750,000,000.00元。

注2：本公司投资方天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)以其持有的本公司30%股权提供银行借款质押担保，担保最高限额为人民币2,500,000,000.00元。同时，本公司投资方之关联方深圳中洲集团有限公司、黄光亮提供连带责任保证担保。

注3：详见附注八、10。本公司投资方之关联方深圳中洲集团有限公司为天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)借款提供连带责任保证担保，担保最高限额为人民币2,553,000,000.00元。

截至2026年5月31日本公司作为被担保方

担保方	担保金额 人民币元	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(注1)	2,500,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
黄光亮(注1)	2,500,000,000.00	13/01/2021	12/01/2029	否
天津信龙企业管理合伙企业 (有限合伙)(注1)	2,500,000,000.00	16/12/2025	12/01/2029	否
深圳中洲集团有限公司(注2)	2,553,000,000.00	19/12/2025	19/12/2033	否
深圳中洲集团有限公司	713,255,162.20	21/03/2025	21/03/2028	否

九、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易 - 续

(c) 关联担保情况 - 续

截至2026年5月31日本公司作为被担保方 - 续

注1： 详见附注八、9。该担保系由本公司投资方天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)以其持有的本公司100%股权提供银行借款质押担保，担保最高限额为人民币2,500,000,000.00元。同时，本公司投资方之关联方深圳中洲集团有限公司、黄光亮提供连带责任保证担保。

注2： 详见附注八、10。本公司投资方之关联方深圳中洲集团有限公司为天津信龙企业管理合伙企业(有限合伙)借款提供连带责任保证担保，担保最高限额为人民币2,553,000,000.00元。

十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、其他应收款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见财务报表附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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。

1. 风险管理目标和政策

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本行所面临的各种风险，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 利率风险

本公司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。本公司持续密切关注利率变动对于本公司利率风险的影响，本公司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。

十、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 利率风险 - 续

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所有者权益的税前影响如下：

项目	利率变动	2026 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止期间		2025 年度	
		对利润的影响 人民币元	对所有者 权益的影响 人民币元	对利润的影响 人民币元	对所有者 权益的影响 人民币元
对外借款	增加 1%	(20,728,865.44)	(20,728,865.44)	(20,728,865.44)	(20,728,865.44)
对外借款	减少 1%	20,728,865.44	20,728,865.44	20,728,865.44	20,728,865.44

1.2 信用风险

2026 年 5 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司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公司金融资产产生的损失，具体包括：货币资金、其他应收款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排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，本公司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，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

1.3 流动性风险

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

十、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动性风险

本公司持有的截至 2026 年 5 月 31 日的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

<u>项目</u>	<u>总值</u> 人民币元	<u>1 年以内</u> 人民币元	<u>1 至 5 年</u> 人民币元
应付账款	281,898,801.42	281,898,801.42	-
其他应付款	866,351,775.52	866,351,775.52	-
一年内到期的非流动负债	204,974,897.20	204,974,897.20	-
长期借款	2,426,728,276.78	113,490,538.27	2,313,237,738.51
其他非流动负债	1,369,333,333.33	81,111,111.11	1,288,222,222.22

本公司持有的截至 2025 年 12 月 31 日的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

<u>项目</u>	<u>总值</u> 人民币元	<u>1 年以内</u> 人民币元	<u>1 至 5 年</u> 人民币元
应付账款	257,812,688.65	257,812,688.65	-
其他应付款	866,875,322.12	866,875,322.12	-
一年内到期的非流动负债	151,315,913.67	151,315,913.67	-
长期借款	2,473,679,157.00	113,490,538.27	2,360,188,618.73
其他非流动负债	1,262,600,000.00	73,000,000.00	1,189,600,000.00

2. 公允价值

本公司管理层认为，本公司不持有以公允价值计量的金融工具，按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十一、承诺及或有事项

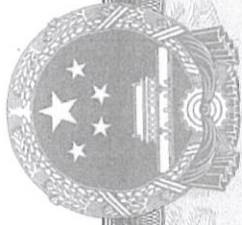
1. 重要承诺事项

(1) 资本承诺

项目	本期期末金额 人民币元	上年年末金额 人民币元
已签约但尚未于财务报表中确认的 房地产开发项目	4,619,214,149.83	4,588,945,035.73

十二、财务报表之批准

本公司的财务报表于 2026 年 8 月 12 日已经本公司管理层批准。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202603230012

扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



此复印件与原件相符
仅供审计报告使用

出资额 人民币9030.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

执行事务合伙人 唐恋炯

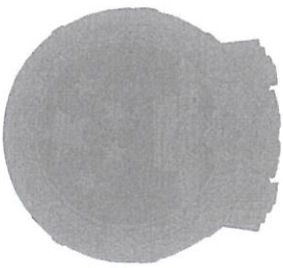
经营范围

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



登记机关

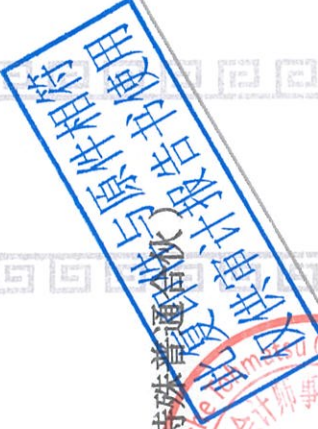
2026 年 03 月 23 日



会计师事务所
执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 唐恋炯
主任会计师:
经营场所: 上海市延安东路222号30号楼

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 31000012
批准执业文号: 财会函〔2012〕40号
批准执业日期: 二〇一二年九月十四日



证书序号: 0004089

说明

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



发证机关:

二〇一二年九月十四日

中华人民共和国财政部制