

公司代码：600743

公司简称：华远控股

北京华远新航控股股份有限公司

2025 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人王乐斌、主管会计工作负责人靳慧玲及会计机构负责人（会计主管人员）李艳娇声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

公司在本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第三节、五、（一）“可能面对的风险”。

十一、 其他

☒适用 ☐不适用

公司于 2025 年 4 月 28 日召开第八届董事会第三十次会议和监事会第二十二次会议、于 2025 年 5 月 22 日召开 2024 年年度股东会，审议通过了《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使。

公司于 2025 年 5 月 30 日发布《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》，公司名称变更为“北京华远新航控股股份有限公司”；公司证券简称于 2025 年 6 月 5 日变更为“华远控股”，证券代码“600743”保持不变。

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 13

第五节 重要事项 15

第六节 股份变动及股东情况 20

第七节 债券相关情况 22

第八节 财务报告 28

备查文件目录	(一)载有公司董事长签名的 2025 年半年度报告
	(二)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2025 年半年度财务报告
	(三)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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远控股	指	北京华远新航控股股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	北京市华远置业有限公司
华远好天地、华远智慧物业	指	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司
长沙橘韵	指	长沙橘韵投资有限公司
华远新航	指	北京华远新航酒店管理有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	北京华远新航控股股份有限公司
公司的中文简称	华远控股
公司的外文名称	Beijing Huayuan Xinhang Holding Co.,Ltd.
公司的法定代表人	王乐斌

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	白雪
联系地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
电话	010-68036966	010-68036966
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	baix@hy-online.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于 2014 年由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更为“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼”，于 2025 年 5 月变更为“北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307”
公司办公地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com
报告期内变更情况查询索引	详见公司于2025年5月30日发布的《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》（公告编号：临2025-022）

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	报告期内无变更

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华远控股	600743	ST幸福、华远地产

六、其他有关资料

√适用 □不适用

报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层
	签字的财务顾问主办人姓名	陈奕彤、张芸维、吕吉
	持续督导的期间	2024 年 12 月 27 日-2025 年 12 月 31 日

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	14,856.16	282,697.12	281,252.87	-94.74
利润总额	-1,894.67	-27,416.18	-27,443.55	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-2,248.19	-39,168.80	-39,196.17	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-2,629.16	-43,269.04	-43,269.04	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-1,231.61	-123,510.85	-123,621.29	不适用
	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	64,690.38	66,938.57	66,938.57	-3.36
总资产	204,663.05	210,212.91	210,212.91	-2.64

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	-0.010	-0.215	-0.215	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.010	-0.215	-0.215	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.010	-0.232	-0.232	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-3.42	-100.93	-103.92	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-3.99	-109.15	-112.32	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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		
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	80,000.00	七、67
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	1,730,875.00	七、68
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,444,116.18	七、61
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	654,969.85	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	56,004.14	
减：所得税影响额	156,281.72	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	3,809,683.45	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

□适用 √不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2025 年上半年，华远控股聚焦于酒店管理、物业管理和长租公寓经营管理等轻资产业务，重筑“核心资产”护城河。公司通过管理赋能、资源整合，推动轻资产扩张，为未来健康、可持续发展奠定坚实基础。在确保现有业务稳健运营的同时，公司积极拓展，强化竞争优势，努力实现高质量发展。

（一）物业管理行业

近年来，受到房地产市场供需关系的影响，物业管理行业的规模增速逐步放缓，中国物业管理行业正经历着从“规模驱动”向“质量效益”的关键转型期。截至 2024 年底，全国物业管理行业总管理面积已达 314.14 亿平方米，同比增长 4.01%，存量空间巨大，已超越餐饮业、住宿业等传统服务业，展现出较强的市场韧性和增长潜力。然而，受到房地产市场深度的调整，物管行业增速明显放缓。在此背景下，物业企业由追求规模转向注重经营质量，以实现服务质价相符为核心目标。同时，“弹性定价”的推出为行业灵活定价提供了新的思路，有望助力行业形成“提质”与“优价”的良性循环。

行业整体盈利能力仍然承压，央国企背景物管企业盈利及回款能力较稳健。在宏观经济及房地产市场格局调整的冲击下，物业板块与地产板块同频共振。从企业运营的角度分析，非业主增值服务的持续缩减，以及部分高毛利率的社区增值服务的调整，对毛利率产生了显著的负面影响；与此同时，关联方的流动性危机以及前期不良并购所引发的连锁反应依然在持续。从市场抗风险能力分析，央国企背景物企显著强于民营物企。相较于民营物业企业，央国企盈利指标波动较小，体现了较强的抗风险能力。从管理面积分析，央国企均值为 1.8 亿平方米，增速 10.1%；民企均值为 1.36 亿平方米，增速仅 4.5%。此外，央国企在采购、运营等方面具备更强的议价能力，有助于降本增效，推动规模扩张与区域优化，实现协同效应和效益最大化。

政策为物管行业拓宽发展空间。2025 年上半年，国家及各地政府密集出台政策，行业政策以规范类政策为主，聚焦行业乱象整治、空置房定价等热点方向，并大力支持城市更新与老旧小区改造，加速行业转型升级。围绕行业乱象问题，探索信托制等创新收费模式，提升行业透明度，并同步完善法制建设与监督机制；围绕空置房定价，政策的制定需平衡业主权益与物业企业正常经营需求，并通过减少房屋空置率，从源头上化解物业费收缴纠纷。与此同时，从中央到地方关于“好房子”建设持续推进。住建部加强监督检查，推动《住宅项目规范》落地实施；国常会部署扎实有力推进“好房子”建设，推动了物业管理进一步向安全、舒适、绿色和智慧化方向迭代，服务标准与住宅品质匹配。特别地，7 月召开的中央城市工作会议提出“大力发展生活性服务业”，为物业管理企业着力拓宽与人民生活息息相关的服务类业务指明方向。

（二）酒店管理行业

市场从增量资产争夺转向存量资产价值挖掘。2025 年上半年，中国旅游业在经历了前一年的复苏之后，继续保持强劲增长势头。根据国家旅游局数据显示，2025 年上半年全国旅游人数达到 32.85 亿人次，同比增长 20.6%；国内居民出游花费 3.15 万亿元，同比增长 15.2%。据国务院新闻办公室发布的数据显示，2025 年上半年假日经济对服务消费的拉动作用显著增强，节日外出人数创新高，相关文体休闲、交通出行服务消费均保持两位数增长。这些数据标志着宏观经济复苏带动旅游及商务需求回升，同时也进一步带来了市场竞争加剧，部分企业营收承压，一

线城市酒店行业已进入“精耕存量”时代，即增长逻辑为从增量市场争夺转向存量资产价值挖掘的阶段。

酒店管理行业呈现品牌连锁化和个性化差异化的特征。品牌连锁化和差异化是酒店业 2025 年上半年的主基调，也是未来酒店业的主流方向。酒店业经过数十年的发展与调整后，通过品牌连锁化来推动整个行业的结构优化，实现整个酒店业的良好循环。截至 2024 年底，我国酒店业设施近 35 万家，客房总数 1,764 万间。其中，连锁客房数约 707 万间，客房连锁化率 40.1%。头部酒店集团增长较快，2024 年度中国规模前 50 家酒店集团营业客房数和营业门店数分别同比增长 13%和 14%，酒店管理行业规模持续增长。因消费升级驱动需求转型，酒店行业需求从“标准化住宿”转向“个性化体验”。根据国家统计局数据显示，2025 年上半年居民人均可支配收入较 2020 年上半年增长 39.4%，与去年同期相比增长 5.4%，这种转变在酒店业表现为消费者对个性化、差异化体验的追求日益增强。未来中高端酒店的需求也将随着消费升级持续快速增长，占据市场的一席之地。

数智化技术赋能行业变革。2025 年上半年，随着人工智能、大数据、物联网等技术的成熟应用，酒店业也迎来了智能化渗透率快速提升的关键点。首先是运营体系的智能化升级。通过人工智能、物联网等技术的深度应用，行业整体运营效率得到显著提升。智能客服、自助入住等系统已经在部分中高端酒店中实现规模化部署，有效地降低人力成本；机器人服务覆盖前台和后勤运维全流程，推动服务标准化进程；动态定价系统和智能能源管理协同优化，以此实现运营效率的最大化。其次是客户体验数字化重构。目前，基于大数据分析的个性化服务体系日趋成熟，智能客房控制系统实现精准服务匹配；VR/AR 技术打造的沉浸式场景体验，正在重塑客户与酒店的互动方式，为品牌建设注入新动能。最后是商业模式创新性突破。行业积极探索“酒店+”生态融合，通过场景零售、元宇宙营销等创新模式开辟第二增长曲线；绿色技术应用不仅实现节能减排，更创造出显著的环保溢价价值。

（三）长租公寓经营行业

报告期内，我国长租公寓市场规模保持结构性增长态势。从全国市场来看，供应端呈现结构性增长，22 个重点城市新增集中式长租公寓房源 11.73 万套（间），其中保租房占比高达 89%，市场化项目占比仅 11%且同比下滑 42.75%，保租房成为市场供应的主导力量。随着人口结构变化以及新一代青年对居住品质的重视，长租公寓凭借标准化管理、完善的配套设施及灵活的服务模式，持续受到以青年单身人士为主的终端消费者的青睐，小户型租赁需求的提升推动长租公寓市场的扩容。中指研究院数据显示，截至 2025 年 6 月底，头部 TOP30 集中式长租公寓企业累计开业房源量达 135.9 万间，较 5 月底增加 2.7 万间，显示出行业扩张的持续动力。

市场租金短期小幅度调整，核心一线城市抗风险能力高。根据 50 城住宅租赁价格指数，2025 上半年重点 50 城住宅平均租金累计下跌 1.37%，跌幅较去年同期扩大 0.47 个百分点。分梯队来看，2025 上半年一线城市住宅平均租金累计下跌 0.56%，跌幅最小，二线城市平均租金累计下跌 1.83%，三四线代表城市平均租金累计下跌 1.47%，市场整体面临需求端与价格端的双重压力。值得一提的是，相较于全国市场的波动，北京市场表现出显著的稳健性。集中式公寓租金下跌幅度有限，其中朝阳区双井板块租金同比上涨 14.2%。整租市场租金月度波动控制在 3%以内，整体运行平稳。需求端表现韧性十足，住房租赁成交量位居 2019 年以来同期第二高位，租客以 85 后、90 后为主力，35-45 岁人群占比明显上升，凸显城市中坚群体对长租市场的持续支撑。从区域布局看，主城区及近郊重点产业区域长租项目出租率表现良好。

政策多措并举，推动行业规范化和规模化。近年来，我国“租购并举”住房制度建设持续深化，“购+租”、“市场+保障”的住房体系加快完善，2025 年上半年长租公寓行业迎来新一轮政策红利。一方面，中央通过推进收购存量商品房，给予地方更大自主权；基础设施 REITs 和保障性住房再贷款等创新金融工具持续推进，通过证券化方式有效激活了市场资金流动，也为企业带来发展机遇。另一方面，地方政府积极落实租赁用地供应、税费减免、公积金支持等配套措施，不仅优化了住房租赁市场结构，更通过多元化供给渠道为行业长期健康发展提供了有力支撑。这些政策组合拳的持续发力，正在推动行业向更加规范、可持续的方向迈进。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

从物业管理业务来看，报告期内，华远智慧物业在管面积逾百万平方米，其中新增项目 10 个，新增管理面积约 15 万平方米；在管物业类型为商业、写字楼、住宅、城市服务。华远智慧物业紧密围绕业务发展需求，坚持党建引领，聚焦主责主业，经营提升和降本增效成绩显著，拓展多个优质项目，提升营收规模及盈利水平。在团队建设方面，加强组织赋能、吸引行业优秀人才、提升组织能力、支撑业绩目标达成；在智管平台运营方面，华远智慧物业数字可视化智管平台已正式上线并投入使用，通过远程监控巡查和实时消防数据监测分析，定期根据平台数据形成消防系统巡查月报，为公司日常管理提供强有力的数字化支撑和风险控制能力的提升。同时，平台新版本进入调研与规划阶段，将聚焦物业能耗数据采集、多维度数据分析和可视化展示，同步增加物料库存管理及数据化能力建设解决方案，进一步提升平台的综合数字化管理能力。

从酒店管理业务来看，报告期内，长沙君悦酒店实现营业总收入为 8,713 万元，客房入住率保持在 80%以上，酒店市场占有率指数 219(RGI)。通过“轻改造、重运营”的策略，多项指标在市场同类型酒店中稳居前列。**首先**，不断推动市场营销创新战略。通过高端婚礼定制品牌合作，打造婚庆主题沙龙实现超额预订；打造跨区域餐饮合作，实现“四手联弹”打开全国市场知名度；打通友邻商场会员消费通道，增强客户黏性及市场份额。**其次**，持续深化品牌建设本土文化创新。通过完成嘉宾轩礼遇升级，提升品牌溢价能力；借势湖南“中国智造机械之都”品牌形象，打造“工业文化+奢华服务”独特标签；联合运动品牌社群举办春日活动，提升高端客户体验。**第三**，酒店组建新媒体团队，通过私域流量运营、搜索引擎优化、官网升级及社交媒体种草等数字化手段实现全员营销，有效降低获客成本、提升转化效率。**第四**，通过严格精细化预算管理，动态跟踪控制酒店变动成本，从源头控制采购价格，通过人效管理和技术赋能提高运营效率，加强现场巡查减少浪费一系列举措，确保服务质量的前提下降本增效。报告期内，酒店获得“2024 年度城市地标酒店”、“2024 抖音生活服务华中游玩年度先锋品牌”，“2024 携程口碑榜豪华酒店”、“2024 湖南最受宾客喜爱酒店”等荣誉。

从长租公寓业务来看，报告期内，将长租公寓品牌“华远铂园”作为战略转型核心举措，目前已有存量改造项目进入实质推进阶段。该品牌定位“可居、可社交、可成长”的品质租住空间，通过优化居住功能设计，响应国家“租购并举”政策，助力区域职住平衡。依托北京西城等核心区优质存量资产，构建“资方+代建+运营”全链条闭环。通过融合商业消费、文化 IP 等多元业态，打造 360° 生活生态；借助数智化运营平台提升管理效率，形成差异化竞争力。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

自 1983 年至今，“华远”品牌创立四十余年，与国家改革开放同频。“华远”秉承与生俱来的国企红色基因，始终坚持“来源于社会，服务于社会”的企业宗旨，坚韧、团结、探索、奋斗的精神已融入一代代华远人跳动的脉搏。

华远控股目前已成功跨越了多个行业周期，拥有健全的组织体系、成熟的团队配置和知名的品牌优势。在当前行业面临多重挑战的环境下，公司凭借在房地产开发投资业务领域积累的丰富行业经验，积极探索、全力推进、加速构建房地产转型发展新模式。公司始终坚持全面推动党建与经营相融合，时刻关注行业宏观政策的调整方向，凭借着多年经验灵活调整经营策略，应对多变的市场环境，不断强化和创新公司核心竞争力，促进公司长期稳健的发展。

1、坚持党建引领，蓄势赋能，凝心聚力谋发展

党建引领已经融入到公司发展的各个环节，成为把握全局的“压舱石”。**在战略决策上**，党组织充分发挥领导核心和政治核心作用，结合行业趋势和企业实际，科学谋划发展方向，确保企业发展的每一步都与国家战略、经济形势相契合，以党建引领企业站得更高、看得更远；**在凝聚人心上**，党组织通过开展丰富多彩的主题党日活动、形势任务教育等，将党的先进理论与企业的价值观深度融合，引导广大党员干部和职工坚定理想信念，增强对企业发展目标的认同感和责任

感。党员先锋模范作用充分发挥，带动全体职工积极投身企业建设，形成强大的发展合力；在人才培养上，党组织坚持党管人才原则，注重培养和选拔既懂专业技术又政治素质过硬的干部，为企业发展提供源源不断的智力支持和人才保障；在风险防控上，党内监督与企业内部监督相互结合、协同发力，建立健全廉洁风险防控体系，营造风清气正的企业生态，为企业的健康稳定发展保驾护航。

2、发挥国资效能，强化品牌，聚力蓄势开新局

公司控股股东华远集团为北京市西城区国有企业，业务涵盖智慧科技与服务业务、城市更新与运营、资产管理与经营三个板块，系立足西城、深耕北京、面向全国的综合性企业集团。公司秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的企业宗旨，依托区属企业优势，坚持将践行国企责任、打造专业能力和提升产品品质视为长久稳健发展的根基，以强大的国有资本作为坚强后盾，深挖资源优势，助力转型发展，并为公司长期稳定的可持续发展提供有力的支持。

3、树立良好口碑，服务先行，科技助力新发展

华远控股始终秉承“坚韧、团结、探索、奋斗”的企业精神，坚持长期主义，走高质量、可持续发展道路。经过近年培育、发展与积淀，物业管理专业素养扎实、服务细节极致、智能化管理水平先进；酒店管理行业经验丰富、高效运营管控、标准化运维体系完善；长租公寓暖心宾客维护、数据驱动提效、社交化设计共享体验。公司各板块以全维度运营理念，从不同客户需求出发，向社会提供标准化、精细化、规范化的优质服务。

4、夯实人才根基，创新机制，激发活力促转型

公司始终深入贯彻习近平总书记关于新时代人才工作的新理念、新战略、新举措，以战略发展为导向，紧跟业务转型，加强新形势下组织能力建设，深化人力体系改革，落实新业务人才建设工作，秉持“重构心态”与“创业精神”，坚持“党管干部，党管人才”的原则，以人为本，从人才方面深化战略落地保障，持续建设高素质专业化中高级管理队伍，打造具备市场竞争力的人才梯队，深化团队文化和组织氛围建设，凝心聚力助推业务发展，聚焦新业务转型升级。同时，推行开展骨干人才盘点，以保留骨干人才为人才管理目标，塑造稳定的人才队伍。全年骨干人才流失率远低于目标值，为公司长期发展提供坚实的人才支撑。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	14,856.16	282,697.12	-94.74
营业成本	9,725.39	228,391.84	-95.74
销售费用	456.56	8,602.27	-94.69
管理费用	3,052.21	15,425.10	-80.21
财务费用	2,940.72	32,166.47	-90.86
经营活动产生的现金流量净额	-1,231.61	-123,510.85	不适用
投资活动产生的现金流量净额	32,919.95	-8,101.98	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-6,462.37	-5,860.07	不适用

营业收入变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
营业成本变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
销售费用变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
管理费用变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
财务费用变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收到重组交易对价尾款
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含

重组前地产业务数据

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

2024 年，公司完成重大资产重组，将持有的房地产开发业务相关资产及负债置出给华远集团，实现了上市公司的战略转型。通过本次重大资产重组，未来公司将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	44,604.36	21.79	20,131.85	9.58	121.56	本期收到重组交易对价尾款
应收款项	4,518.15	2.21	1,638.70	0.78	175.71	本期物业板块应收款项增加
其他应收款	803.45	0.39	37,274.64	17.73	-97.84	本期收到重组交易对价尾款
使用权资产	4,560.24	2.23	31.23	0.01	14,503.16	本期租赁办公区增加，相应确认使用权资产
递延所得税资产	2,688.35	1.31	1,629.86	0.78	64.94	本期租赁办公区增加，相应确认递延所得税资产
应付职工薪酬	679.25	0.33	1,020.54	0.49	-33.44	本期发放计提职工薪酬所致
其他应付款	2,493.24	1.22	8,877.16	4.22	-71.91	本期支付集团担保费
一年内到期的非流动负债	32,400.21	15.83	3,796.56	1.81	753.41	本期应付债券重分类至一年内到期
应付债券			28,401.77	13.51	-100.00	本期重分类到一年内到期
租赁负债	3,788.74	1.85	39.71	0.02	9,440.49	本期租赁办公区增加，相应确认租赁负债
递延所得税负债	2,231.34	1.09	1,099.09	0.52	103.02	本期租赁办公区增加，相应确认递延所得税负债

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1). 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2). 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 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

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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
华远好天地	子公司	物业管理	5,000.00	7,045.86	2,761.22	5,217.51	1,115.68	884.12
长沙橘韵	子公司	酒店及房地产租售	28,500.00	153,123.68	38,299.87	9,416.21	-1,495.14	-1,499.03

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1、市场风险

宏观经济环境变化、突发事件均可能对物业租赁需求及旅游出行需求产生影响，同时物业管理和酒店行业均面临激烈的市场竞争。物业管理市场中，新进入者可能通过低价策略抢占份额，而酒店行业中，新酒店的涌现和现有酒店的升级可能加剧竞争，导致公司面临价格压力和客户流失风险。

公司将加强市场调研，灵活调整定价策略，优化客户结构，增加长期稳定客户比例。建立灵活的市场应对机制，及时调整业务策略，减少对单一市场的依赖，增强市场响应灵活性。

2、政策风险

上级监管部门对物业管理和酒店行业的监管政策可能发生变化，如出台更严格的环保要求、消防安全标准或数据隐私保护规定等，可能会导致公司合规成本增加。

公司将及时跟踪政策变化，确保业务合规；提前布局绿色物业管理、节能减排等技术，推行绿色酒店理念，引入节能设备和技术，降低能源消耗和运营成本。

3、财务风险

公司在扩展业务时可能面临资金链紧张的风险，尤其是在融资环境收紧的情况下。

针对此类风险公司将加强现金流管理，压降经营成本，优化融资结构，拓展多元化融资渠道，建立资金预警机制，确保流动性充足。

4、运营风险

物业管理和酒店业务均高度依赖服务质量。若服务质量不达标，可能面临客户投诉、合同终止甚至法律纠纷，影响公司声誉和收入的风险。随着人工成本、能源成本、维修材料成本等持续上升可能会压缩公司利润空间。

公司将加强员工培训，推行标准化服务流程，加强客户满意度调查，及时改进服务短板，完善服务质量监督机制，建立客户反馈快速响应机制。同时将推行精细化管理，加强成本控制，优化采购流程，提升运营效率。

5、突发事件风险

地震、洪水、台风等自然灾害可能导致物业设施损坏，公共卫生事件可能导致酒店客流量下降，影响公司整体运营和收入。

针对不可抗力带来的无法预测的突发风险，公司将加强设施维护和保险覆盖，建立完善的应急预案及应对机制，确保在突发事件中快速恢复运营。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、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	变动情形
张蔚欣	董事	离任
杨云燕	董事	离任

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司董事会分别于 2025 年 5 月 13 日及 2025 年 8 月 1 日收到董事张蔚欣女士和董事杨云燕先生的《辞职书》。因均已退休，张蔚欣女士申请辞去公司董事及审计委员会委员职务，杨云燕先生申请辞去公司董事职务。详情请见公司于 2025 年 5 月 15 日披露的《关于董事离任公告》（公告编号：临 2025-019）及于 2025 年 8 月 5 日披露的《关于公司董事离任的公告》（公告编号：临 2025-024）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 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或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	在 36 个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	避免同业竞争。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	解决关联交易	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	减少及规范关联交易。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	其他	北京市华远集团有限公司	与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120 号文”及“证监发[2003]56 号文”。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
其他承诺	其他	北京市华远集团有限公司	华远集团 2024 年 2 月 8 日发布增持计划，自 2024 年 2 月 7 日起 12 个月内，后延期至 24 个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于 3,500 万元，不超过 6,569 万元，且合计增持比例不超过公司总股本的 2%。华远集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024 年 2 月 7 日	是	2024 年 2 月 7 日至 2026 年 2 月 6 日	是	--	--
与重	解决同	北京市华远集团	避免同业竞争。本承诺不违反本公司原有《关于避免同业竞争的承诺	2024 年	否	在本公司	是	--	--

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
大资产重组相关的承诺	业竞争	有限公司	函》的相关内容，不涉及《上市公司监管指引第 4 号—上市公司及其相关方承诺》规定的变更承诺情形，符合法律法规的要求。	10 月 9 日		作为上市公司控股股东期间持续有效			
	解决关联交易		减少和规范关联交易。	2024 年 10 月 9 日	否		是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立。	2024 年 10 月 9 日	否		是	--	--
	其他		关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺函。	2024 年 10 月 9 日	是	自本次交易首次披露之日起至本次交易实施完毕期间	是	--	--
	其他	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	关于本次交易期间减持计划的承诺。	2024 年 10 月 9 日	是		是	--	--

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2019年至2025年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司控股股东华远集团主体信用等级为AA+；报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司 2024 年年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2025 年度将向公司提供不超过 20 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或公司控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。截至本报告期末，华远集团及其控股的关联公司向公司及公司控股子公司提供周转资金共计 0 亿元。	公司 2024 年年度股东大会决议公告于 2025 年 5 月 23 日在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ） 和《中国证券报》披露。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☒适用 ☐不适用

公司于 2025 年 5 月 22 日召开 2024 年年度股东大会审议通过了《关于 2025 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2025 年 5 月 23 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2025 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 20 亿元。结合市场情况，华远集团按不高于 0.6%向公司收取担保费。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 3.26 亿元。

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙航立实业有限公司	6,630.00	2020/2/20	2020/2/20	2030/2/20	连带责任担保	13,000.00	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙航开房地产开发有限公司（注1）	20,166.67	2022/8/31	2022/8/31	2025/8/23	连带责任担保	20,166.67	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	6,062.50	2021/10/8	2021/10/8	2027/3/13	连带责任担保	12,125.00	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	3,937.50	2022/7/26	2022/7/26	2027/3/13	连带责任担保	7,875.00	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）					-3,504.16										
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					36,796.67										
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计					-240.00										
报告期末对子公司担保余额合计（B）					88,926.72										
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）					125,723.39										
担保总额占公司净资产的比例（%）					194.34%										
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					36,796.67										
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金额（D）					105,556.72										
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）					93,376.93										
上述三项担保金额合计（C+D+E）					235,730.32										
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明		截至2025年6月30日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为820,058.69元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。													

注 1：该笔担保对应的借款已于 2025 年 8 月 22 日偿还。

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 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

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,504
------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市华远集团 有限公司	0	1,111,769,408	47.39	0	质押	220,000,000	国有法人
天津华远浩利企 业管理咨询股份 有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有 法人
北京北控京泰投	-2,151,000	88,236,300	3.76	0	无		国有法人

资产管理有限公司							
中央汇金资产管理 有限责任公司	0	43, 418, 720	1. 85	0	无		国有法人
沈淑英	6, 517, 300	31, 332, 500	1. 34	0	无		境内自然人
南京栖霞建设股 份有限公司	0	27, 000, 080	1. 15	0	无		境内非国有 法人
杨佩玲	-230, 000	8, 750, 000	0. 37	0	无		境内自然人
刘杰	2, 047, 500	6, 697, 500	0. 29	0	无		境内自然人
杨霞	-154, 996	6, 296, 499	0. 27	0	无		境内自然人
王晓东	-100, 000	5, 400, 000	0. 23	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称		持有无限售条件流通股的 数量		股份种类及数量			
				种类		数量	
北京市华远集团有限公司		1, 111, 769, 408		人民币普通股		1, 111, 769, 408	
天津华远浩利企业管理咨询股份有限 公司		160, 449, 031		人民币普通股		160, 449, 031	
北京北控京泰投资管理有限公司		88, 236, 300		人民币普通股		88, 236, 300	
中央汇金资产管理有限责任公司		43, 418, 720		人民币普通股		43, 418, 720	
沈淑英		31, 332, 500		人民币普通股		31, 332, 500	
南京栖霞建设股份有限公司		27, 000, 080		人民币普通股		27, 000, 080	
杨佩玲		8, 750, 000		人民币普通股		8, 750, 000	
刘杰		6, 697, 500		人民币普通股		6, 697, 500	
杨霞		6, 296, 499		人民币普通股		6, 296, 499	
王晓东		5, 400, 000		人民币普通股		5, 400, 000	
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有 限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间 是否存在关联关系或一致行动人关系。					

注：2024 年 2 月 8 日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自 2024 年 2 月 7 日起 12 个月内，后延期至 24 个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于 3,500 万元，不超过 6,569 万元，且合计增持比例不超过公司总股本的 2%。截至本报告披露日，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司 A 股股份 23,184,600 股，占公司总股本的 0.99%，累计增持金额为人民币 25,155,877 元（不含交易费用）。

持股 5%以上股东、前十名股东及前十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

前十名股东及前十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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%

是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为2.9亿元和2.9亿元，报告期内有息债务余额同比变动0%。

单位：亿元 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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券					
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		2.90		2.90	100
合计		2.90		2.90	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额2.9亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为12.19亿元和12.08亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.91%。

单位：亿元 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	1 年以内 (含)	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券					
银行贷款		0.25	8.93	9.18	76.00
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		2.90		2.90	24.00
合计		3.15	8.93	12.08	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额2.90亿元。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息 方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易机 制	是否存在 终止上市 交易的风 险
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具	24 华远地产 PPN001(资产担保)	032480079	2024 年 1 月 25 日	2024 年 1 月 26 日	2026 年 1 月 26 日	0	5.50	每 12 个月付息一次，到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

注：“24 华远地产 PPN001(资产担保)”已于 2025 年 8 月 8 日兑付。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具由华远集团提供担保，担保范围包括本期债权融资计划的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用及其他应支付合理费用。	正常	否	--	--		--

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(七) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.80	3.82	-52.89	本期应付债券重分类至一年内到期债务导致流动负债增加所致
速动比率	1.28	2.83	-54.89	
资产负债率(%)	68.39	68.16	0.34	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-2,629.16	-43,269.04	不适用	公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据
EBITDA全部债务比	0.1915	0.0079	2,324.05	
利息保障倍数	0.30	0.14	111.81	
现金利息保障倍数	0.72	-0.80	不适用	
EBITDA利息保障倍数	7.92	0.44	1,700.00	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	446,043,572.10	201,318,479.82
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			
应收账款	七、5	45,181,532.80	16,387,048.30
应收款项融资			
预付款项	七、8	4,812,357.92	6,611,137.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	8,034,548.33	372,746,370.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	229,522,744.45	228,982,233.50
其中：数据资源			
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	七、13	55,793,916.10	57,440,155.43
流动资产合计		789,388,671.70	883,485,425.01
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	206,381,333.36	209,346,628.94
固定资产	七、21	977,942,204.19	992,120,166.26
在建工程			
生产性生物资产			

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
油气资产			
使用权资产	七、25	45,602,374.51	312,277.43
无形资产	七、26	54,461.00	59,129.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	378,035.22	506,927.73
递延所得税资产	七、29	26,883,465.32	16,298,578.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,257,241,873.60	1,218,643,708.06
资产总计		2,046,630,545.30	2,102,129,133.07
流动负债：			
短期借款			
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	七、36	57,955,174.53	64,023,586.95
预收款项	七、37	3,847,841.94	4,831,349.74
合同负债	七、38	11,096,647.12	13,430,467.54
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	七、39	6,792,515.59	10,205,404.19
应交税费	七、40	7,663,523.26	9,513,277.13
其他应付款	七、41	24,932,382.26	88,771,629.16
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	七、43	324,002,087.94	37,965,551.68
其他流动负债	七、44	2,451,413.71	2,612,174.85
流动负债合计		438,741,586.35	231,353,441.24
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	900,784,376.00	905,984,376.00
应付债券	七、46		284,017,657.64
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	37,887,419.57	397,122.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
递延收益			
递延所得税负债	七、29	22,313,406.46	10,990,882.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		960,985,202.03	1,201,390,038.25
负债合计		1,399,726,788.38	1,432,743,479.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	2,811,516,410.60	2,811,516,410.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-4,922,659,912.13	-4,900,178,015.47
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		646,903,756.92	669,385,653.58
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益） 合计		646,903,756.92	669,385,653.58
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		2,046,630,545.30	2,102,129,133.07

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		386,348,738.20	81,672,651.92
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		331,741.72	
其他应收款	十九、2	46,482,379.20	439,849,039.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
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		3,488,688.27	3,050,908.86
流动资产合计		436,651,547.39	524,572,600.42
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	十九、3	118,770,932.65	118,770,932.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		131,690.58	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		38,995,185.12	
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,254,390.02	
其他非流动资产			
非流动资产合计		167,152,198.37	118,770,932.65
资产总计		603,803,745.76	643,343,533.07
流动负债：			
短期借款			

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,168,839.44	78,608.85
应交税费		34,703.13	306,297.64
其他应付款		8,278,774.74	73,485,695.68
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		296,568,261.45	14,682,739.68
其他流动负债			
流动负债合计		306,057,578.76	88,553,341.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			284,017,657.64
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		33,651,735.95	
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		9,748,796.28	
其他非流动负债			
非流动负债合计		43,400,532.23	284,017,657.64
负债合计		349,458,110.99	372,570,999.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-2,091,755,239.23	-2,075,328,340.42
所有者权益（或股东权益）合计		254,345,634.77	270,772,533.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		603,803,745.76	643,343,533.07

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	七、61	148,561,566.03	2,826,971,234.07
其中：营业收入		148,561,566.03	2,826,971,234.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		170,032,396.47	2,938,063,463.17
其中：营业成本	七、61	97,253,892.98	2,283,918,401.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	8,283,651.54	92,206,718.41
销售费用	七、63	4,565,601.98	86,022,653.36
管理费用	七、64	30,522,087.14	154,250,960.52
研发费用			
财务费用	七、66	29,407,162.83	321,664,729.80
其中：利息费用		29,031,907.97	334,541,518.60
利息收入		1,198,419.21	13,337,403.97
加：其他收益	七、67	137,259.43	40,075,209.58
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	1,730,875.00	7,571,380.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	7,571,380.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
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）	七、70		708,151.95
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	996.90	-13,214,143.18
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72		-206,459,783.08
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-19,601,699.11	-282,411,413.56
加：营业外收入	七、74	654,969.85	10,390,785.33
减：营业外支出	七、75		2,141,136.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-18,946,729.26	-274,161,764.52
减：所得税费用	七、76	3,535,167.40	47,425,020.19
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-22,481,896.66	-321,586,784.71
（一）按经营持续性分类			

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,481,896.66	-321,586,784.71
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,481,896.66	-391,687,964.51
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			70,101,179.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者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）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			
2. 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			
（二）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		-22,481,896.66	-321,586,784.71
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-22,481,896.66	-391,687,964.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额			70,101,179.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.010	-0.215
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.010	-0.215

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。

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	十九、4	3,341,230.00	
减：营业成本	十九、4		
税金及附加		218.31	46.73
销售费用			
管理费用		9,405,947.46	1,756,201.72
研发费用			
财务费用		11,598,431.92	-10,416,091.11
其中：利息费用		11,035,492.50	-736,748.20
利息收入		701,994.49	9,466,412.30
加：其他收益			2,388.92
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	1,730,875.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			18,226,167.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,932,492.69	26,888,398.75
加：营业外收入		0.14	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,932,492.55	26,888,398.75
减：所得税费用		494,406.26	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,426,898.81	26,888,398.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,426,898.81	26,888,398.75
（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			

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
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			
(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		-16,426,898.81	26,888,398.75
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		120,192,546.37	1,219,439,110.12
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		201,893.88	63,172,682.98
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	14,860,022.96	126,620,911.66
经营活动现金流入小计		135,254,463.21	1,409,232,704.76
购买商品、接受劳务支付的现金		68,694,974.94	1,180,145,610.52
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			
支付给职工及为职工支付的现金		40,208,059.55	140,096,292.83
支付的各项税费		15,866,487.14	718,401,342.11
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	22,801,007.79	605,697,970.63
经营活动现金流出小计		147,570,529.42	2,644,341,216.09
经营活动产生的现金流量净额		-12,316,066.21	-1,235,108,511.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			932,776.45
取得投资收益收到的现金		1,730,875.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		327,700,029.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	1,300,000,000.00	
投资活动现金流入小计		1,629,430,904.00	932,776.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		231,377.50	9,092,604.58
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			72,860,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	1,300,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,300,231,377.50	81,952,604.58

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
投资活动产生的现金流量净额		329,199,526.50	-81,019,828.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			9,435,269,274.90
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	40,821,917.81	641,120,000.00
筹资活动现金流入小计		40,821,917.81	10,076,389,274.90
偿还债务支付的现金		3,600,000.00	9,025,152,153.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,835,518.88	541,259,408.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			541,238,784.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	68,010,120.29	568,578,375.72
筹资活动现金流出小计		105,445,639.17	10,134,989,937.17
筹资活动产生的现金流量净额		-64,623,721.36	-58,600,662.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-10,737.81	36,261.62
五、现金及现金等价物净增加额		252,249,001.12	-1,374,692,740.11
加：期初现金及现金等价物余额		193,637,174.05	2,265,682,061.24
六、期末现金及现金等价物余额		445,886,175.17	890,989,321.13

公司负责人：王乐斌 主管会计工作负责人：靳慧玲 会计机构负责人：李艳娇

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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			
收到的税费返还		201,893.88	
收到其他与经营活动有关的现金		106,025,557.78	2,134,331,764.79
经营活动现金流入小计		106,227,451.66	2,134,331,764.79
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,726,430.45	
支付的各项税费		296,915.95	201,940.61
支付其他与经营活动有关的现金		76,858,352.70	2,143,617,924.69
经营活动现金流出小计		80,881,699.10	2,143,819,865.30
经营活动产生的现金流量净额		25,345,752.56	-9,488,100.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,730,875.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		327,700,029.00	
收到其他与投资活动有关的现金		1,300,000,000.00	
投资活动现金流入小计		1,629,430,904.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		158,399.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			100,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,300,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,300,158,399.00	100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		329,272,505.00	-100,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			6,690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		40,821,917.81	
筹资活动现金流入小计		40,821,917.81	6,690,000,000.00
偿还债务支付的现金			6,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,950,000.00	264,670,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		67,290,120.29	31,453,888.00
筹资活动现金流出小计		83,240,120.29	6,696,123,888.00
筹资活动产生的现金流量净额		-42,418,202.48	-6,123,888.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			264.66
五、现金及现金等价物净增加额		312,200,055.08	-115,611,723.85
加：期初现金及现金等价物余额		74,148,683.12	148,450,737.85
六、期末现金及现金等价物余额		386,348,738.20	32,839,014.00

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度					
	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	2,811,516,410.60	411,946,384.45	-4,900,178,015.47	669,385,653.58	669,385,653.58
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	2,811,516,410.60	411,946,384.45	-4,900,178,015.47	669,385,653.58	669,385,653.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-22,481,896.66	-22,481,896.66	-22,481,896.66
（一）综合收益总额				-22,481,896.66	-22,481,896.66	-22,481,896.66
（二）所有者投入和减少资本						
1．所有者投入的普通股						
2．其他权益工具持有者投入资本						
3．股份支付计入所有者权益的金额						
4．其他						
（三）利润分配						
1．提取盈余公积						
2．提取一般风险准备						
3．对所有者（或股东）的分配						
4．其他						
（四）所有者权益内部结转						
1．资本公积转增资本（或股本）						
2．盈余公积转增资本（或股本）						
3．盈余公积弥补亏损						
4．设定受益计划变动额结转留存收益						
5．其他综合收益结转留存收益						
6．其他						
（五）专项储备						
1．本期提取						
2．本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	2,811,516,410.60	411,946,384.45	-4,922,659,912.13	646,903,756.92	646,903,756.92

项目	2024 年半年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	2,174,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-3,297,825,996.82	2,911,042,450.97	588,408,200.77	3,499,450,651.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他			15,000,000.00		-1,045,342.45	13,954,657.55		13,954,657.55
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	2,174,050,000.00	1,291,771,189.34	411,946,384.45	-3,298,871,339.27	2,924,997,108.52	588,408,200.77	3,513,405,309.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-383,780,000.00			-503,735,124.79	-887,515,124.79	70,101,179.80	-817,413,944.99
（一）综合收益总额					-391,687,964.51	-391,687,964.51	70,101,179.80	-321,586,784.71
（二）所有者投入和减少资本		-383,780,000.00				-383,780,000.00		-383,780,000.00
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本		-383,780,000.00				-383,780,000.00		-383,780,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配					-112,047,160.28	-112,047,160.28		-112,047,160.28
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他					-112,047,160.28	-112,047,160.28		-112,047,160.28
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	1,790,270,000.00	1,291,771,189.34	411,946,384.45	-3,802,606,464.06	2,037,481,983.73	658,509,380.57	2,695,991,364.30

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00			-2,075,328,340.42	270,772,533.58
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00			-2,075,328,340.42	270,772,533.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-16,426,898.81	-16,426,898.81
（一）综合收益总额				-16,426,898.81	-16,426,898.81
（二）所有者投入和减少资本					
1．所有者投入的普通股					
2．其他权益工具持有者投入资本					
3．股份支付计入所有者权益的金额					
4．其他					
（三）利润分配					
1．提取盈余公积					
2．对所有者（或股东）的分配					
3．其他					
（四）所有者权益内部结转					
1．资本公积转增资本（或股本）					
2．盈余公积转增资本（或股本）					
3．盈余公积弥补亏损					
4．设定受益计划变动额结转留存收益					
5．其他综合收益结转留存收益					
6．其他					
（五）专项储备					

项目	2025 年半年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00			-2,091,755,239.23	254,345,634.77

项目	2024 年半年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				26,888,398.75	26,888,398.75
（一）综合收益总额				26,888,398.75	26,888,398.75
（二）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					

项目	2024 年半年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
（五）专项储备					
1．本期提取					
2．本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	-1,426,297,690.97	2,584,764,811.97

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

北京华远新航控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由原湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）吸收合并北京市华远地产股份有限公司后更名而来。2008年2月，幸福实业根据中国证券监督管理委员会“证监许可（2008）120号”《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了65,300.9126万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，并于2008年5月21日办理了工商变更登记，变更后的注册资本为77,812.9126万元。原北京华远于2008年6月11日注销工商登记。2008年10月6日，经湖北省潜江市工商局核准，公司更名为“华远地产股份有限公司”。2009年3月26日，经上海证券交易所核准，公司的股票简称由“ST幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。公司于2025年5月30日发布《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》，公司名称变更为“北京华远新航控股股份有限公司”；公司证券简称于2025年6月5日变更为“华远控股”，证券代码“600743”保持不变。

公司的统一社会信用代码：911100001836721320。2008年10月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产类。

截至2025年6月30日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区西直门外大街南路28号3层307。本公司实际从事的主要经营活动为：房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2025年8月26日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项实际核销	单项金额超过资产总额 0.5%
账龄超过一年的重要预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“七、17、长期股权投资”。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（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。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11、 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

一业务模式是以收取合同现金流量为目标；

一合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

一合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和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，本公司将其余所有的金融资产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，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(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包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 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包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果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；如果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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，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。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款	第三方余额账龄组合	细分客户群体的信用风险特征
应收账款、其他应收款	内部往来余额组合	细分客户群体的信用风险特征

本公司以应收账款、其他应收款确认时点开始计算账龄，按先发生先收回的原则统计各期末账龄。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。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

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

☒适用 ☐不适用

详见金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

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

√适用 □不适用

详见金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

□适用 √不适用

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发产品、合同履约成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17、 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具。

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☐适用 ☒不适用**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**☐适用 ☒不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**☐适用 ☒不适用**18、 持有待售的非流动资产或处置组**☐适用 ☒不适用**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**☒适用 ☐不适用

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的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （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，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记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。

终止经营的认定标准和列报方法☒适用 ☐不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）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；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。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损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，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损益列报。

19、 长期股权投资☒适用 ☐不适用**1、 共同控制、重大影响的判断标准**

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

2、 初始投资成本的确定

- （1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为

金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

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，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	3-5	2.38-3.23
运输设备	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40

22、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

23、 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。
符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率（%）	预计使用寿命的确定依据
办公软件	5-10 年	直线法	0.00	办公软件的可使用年限

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、长期资产减值

☒适用 ☐不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

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。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费	受益期内平均摊销	3

29、合同负债

☒适用 ☐不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

30、 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及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。

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，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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：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；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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

31、 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32、 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

34、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。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或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售合同

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 酒店客房、餐饮服务

公司酒店对外提供客房、餐饮服务时，在已提供且取得收取服务费的权利时予以确认收入。

(3) 物业服务

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内按月确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

36、 政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,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。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 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),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该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,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。

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

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,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体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;
- 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。

38、 租赁

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

本公司作为承租人**(1) 使用权资产**

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:

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;

本公司发生的初始直接费用;

本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“五、27、长期资产减值”所述原则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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），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；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司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。

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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司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；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司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。但是，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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关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。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司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，公司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，本公司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，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融

资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司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。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39、其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、税收优惠

☒适用 ☐不适用

1、《财政部、国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 19 号），（1）对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。（2）增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。（3）本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人增值税减免税收优惠。

2、根据《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，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人、小微企业税收优惠政策。

3、根据《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（2023 年第 15 号）要求，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税留抵退税的税收优惠。

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	90,358.30	111,700.00
银行存款	445,795,816.87	201,077,595.65
其他货币资金	157,396.93	129,184.17
存放财务公司存款		
合计	446,043,572.10	201,318,479.82
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明
受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
其他货币资金：		
阶段性按揭贷款保证金	127,396.93	127,336.97
其他保证金	30,000.00	30,000.00
小计	157,396.93	157,336.97
受限制的银行存款如下：		
预收监管及共管资金		
冻结资金		7,523,968.80
融资监管资金		
复垦费定期存单		
小计		7,523,968.80
合计	157,396.93	7,681,305.77

2、交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1)．应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2)．期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3)．期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4)．按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	45,134,056.00	16,330,599.40
1 年以内	45,134,056.00	16,330,599.40
1 至 2 年	52,752.00	62,721.00
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	45,186,808.00	16,393,320.40

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	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	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提	37,300,558.90	82.55			37,300,558.90	11,340,851.93	69.18			11,340,851.93

类别	期末余额					期初余额				
	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	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
坏账准备										
按组合计提坏账准备	7,886,249.10	17.45	5,275.20	0.07	7,880,973.90	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37
其中：										
账龄组合	7,886,249.10	17.45	5,275.20	0.07	7,880,973.90	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37
合计	45,186,808.00	/	5,275.20	/	45,181,532.80	16,393,320.40	/	6,272.10	/	16,387,048.30

按单项计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
单位一	11,970,591.54			
单位二	10,650,925.35			
单位三	6,731,870.46			
单位四	5,136,247.64			
单位五	1,135,372.72			
其他单位	1,675,551.19			
合计	37,300,558.90			/

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,833,497.10		
1 至 2 年	52,752.00	5,275.20	10
合计	7,886,249.10	5,275.20	0.07

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	6,272.10		996.90			5,275.20
合计	6,272.10		996.90			5,275.20

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末 余额	合同资产期 末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例（%）	坏账准备期 末余额
单位一	11,970,591.54		11,970,591.54	26.49	
单位二	10,650,925.35		10,650,925.35	23.57	
单位三	6,731,870.47		6,731,870.47	14.90	
单位四	5,136,247.64		5,136,247.64	11.37	
单位五	1,135,372.72		1,135,372.72	2.51	
合计	35,625,007.72		35,625,007.72	78.84	

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明：

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,668,451.21	97.01	6,467,230.76	97.83
1 至 2 年	80,000.00	1.66	80,000.00	1.20
2 至 3 年	3,353.11	0.07	3,353.11	0.05
3 年以上	60,553.60	1.26	60,553.60	0.92
合计	4,812,357.92	100	6,611,137.47	100

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
单位 1	720,000.00	14.96
单位 2	412,815.83	8.58
单位 3	321,497.04	6.68
单位 4	267,924.52	5.57
单位 5	250,000.00	5.19
合计	1,972,237.39	40.98

其他说明
☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,034,548.33	372,746,370.49
合计	8,034,548.33	372,746,370.49

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	8,025,635.01	372,737,457.17
1 年以内	8,025,635.01	372,737,457.17
1 至 2 年	2,587.78	2,587.78
2 至 3 年	5,993.31	5,993.31
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年	4,778.00	4,778.00
5 年以上	7,704,673.39	7,704,673.39
合计	15,743,667.49	380,455,489.65

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					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	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	6,603,980.01	41.95			6,603,980.01	371,601,380.60	97.67			371,601,380.60
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,139,687.48	58.05	7,709,119.16	84.35	1,430,568.32	8,854,109.05	2.33	7,709,119.16	87.07	1,144,989.89
合计	15,743,667.49	100.00	7,709,119.16		8,034,548.33	380,455,489.65	100.00	7,709,119.16		372,746,370.49

(2) 重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
单位 1					327,700,029.00	
单位 2					40,821,917.81	
合计					368,521,946.81	

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,421,655.00		0.00
1 至 2 年	2,587.78	258.78	10.00
2 至 3 年	5,993.31	1,797.99	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	4,778.00	2,389.00	50.00
5 年以上	7,704,673.39	7,704,673.39	100.00
合计	9,139,687.48	7,709,119.16	

按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,790,374.44	371,301,380.60

押金保证金	2,528,696.79	972,300.00
代扣代缴款	5,038,651.75	5,026,857.87
代垫款	2,750,586.39	2,751,182.40
其他	635,358.12	403,768.78
合计	15,743,667.49	380,455,489.65

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	7,709,119.16			7,709,119.16
2025年1月1日余额在本期	7,709,119.16			7,709,119.16
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	7,709,119.16			7,709,119.16

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	380,455,489.65			380,455,489.65
上年年末余额在本期	380,455,489.65			380,455,489.65
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	12,088,105.05			12,088,105.05
本期终止确认	376,799,927.21			376,799,927.21
其他变动				
期末余额	15,743,667.49			15,743,667.49

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	7,709,119.16					7,709,119.16
合计	7,709,119.16					7,709,119.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
单位 1	4,790,374.44	30.43	往来款	1 年以内	
单位 2	2,120,000.00	13.47	代垫水电费	5 年以上	2,120,000.00
单位 3	1,386,892.62	8.81	押金保证金	1 年以内	
单位 4	630,586.39	4.01	代垫水电费	5 年以上	630,586.39
单位 5	250,000.00	1.59	押金保证金	1 年以内	
合计	9,177,853.45	58.31	/	/	2,750,586.39

(6). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	270,702,542.87	43,651,826.87	227,050,716.00	270,702,542.87	43,651,826.87	227,050,716.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
合同履约成本	1,440,474.82		1,440,474.82	1,377,601.53		1,377,601.53
其他	1,031,553.63		1,031,553.63	553,915.97		553,915.97
合计	273,174,571.32	43,651,826.87	229,522,744.45	272,634,060.37	43,651,826.87	228,982,233.50

(1) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长沙华中心项目	270,702,542.87			270,702,542.87
合计	270,702,542.87			270,702,542.87

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	43,651,826.87					43,651,826.87
合计	43,651,826.87					43,651,826.87

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

□适用 √不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	43,760,695.28	43,942,762.29
待抵扣增值税	4,899,159.69	4,702,054.37
其他	7,134,061.13	8,795,338.77
合计	55,793,916.10	57,440,155.43

其他说明：

无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

19、 其他非流动金融资产

☐适用 ☒不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币		
项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	326,652,804.90	326,652,804.90
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	326,652,804.90	326,652,804.90
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	53,995,442.81	53,995,442.81

项目	房屋、建筑物	合计
2. 本期增加金额	2,965,295.58	2,965,295.58
(1) 计提或摊销	2,965,295.58	2,965,295.58
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	56,960,738.39	56,960,738.39
三、减值准备		
1. 期初余额	63,310,733.15	63,310,733.15
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
四、账面价值		
1. 期末账面价值	206,381,333.36	206,381,333.36
2. 期初账面价值	209,346,628.94	209,346,628.94

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	977,942,204.19	992,120,166.26
固定资产清理		
合计	977,942,204.19	992,120,166.26

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值:				
1. 期初余额	1,201,484,065.12	39,301,343.13	1,251,228.28	1,242,036,636.53
2. 本期增加金额		239,139.10		239,139.10
(1) 购置		239,139.10		239,139.10
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1, 201, 484, 065. 12	39, 540, 482. 23	1, 251, 228. 28	1, 242, 275, 775. 63
二、累计折旧				
1. 期初余额	212, 135, 207. 31	36, 592, 596. 10	1, 188, 666. 86	249, 916, 470. 27
2. 本期增加金额	14, 223, 591. 66	193, 509. 51		14, 417, 101. 17
(1) 计提	14, 223, 591. 66	193, 509. 51		14, 417, 101. 17
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	226, 358, 798. 97	36, 786, 105. 61	1, 188, 666. 86	264, 333, 571. 44
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	975, 125, 266. 15	2, 754, 376. 62	62, 561. 42	977, 942, 204. 19
2. 期初账面价值	989, 348, 857. 81	2, 708, 747. 03	62, 561. 42	992, 120, 166. 26

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	10,536,909.88	366,770.29	10,903,680.17
2. 本期增加金额	48,609,895.71	41,313.14	48,651,208.85
(1) 新增租赁	48,609,895.71	41,313.14	48,651,208.85
3. 本期减少金额	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
(1) 租赁到期	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
4. 期末余额	48,992,276.25	41,313.14	49,033,589.39
二、累计折旧			
1. 期初余额	10,224,632.45	366,770.29	10,591,402.74
2. 本期增加金额	3,355,373.82	5,737.95	3,361,111.77
(1) 计提	3,355,373.82	5,737.95	3,361,111.77
3. 本期减少金额	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
(1) 租赁到期	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
4. 期末余额	3,425,476.93	5,737.95	3,431,214.88
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	45,566,799.32	35,575.19	45,602,374.51
2. 期初账面价值	312,277.43		312,277.43

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	93,361.00	93,361.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	93,361.00	93,361.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	34,232.00	34,232.00
2. 本期增加金额	4,668.00	4,668.00
(1) 计提	4,668.00	4,668.00
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	38,900.00	38,900.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		

项目	办公软件	合计
四、账面价值		
1. 期末账面价值	54,461.00	54,461.00
2. 期初账面价值	59,129.00	59,129.00

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**28、长期待摊费用**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	506,927.73		128,892.51		378,035.22
合计	506,927.73		128,892.51		378,035.22

29、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**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	51,366,221.23	12,841,555.31	51,367,218.13	12,841,804.54
计提的各项成本费用等形成的可抵扣暂时性差异	12,363,381.84	3,090,845.46	13,429,974.16	3,357,493.54
租赁负债	43,804,258.12	10,951,064.55	397,122.41	99,280.62
合计	107,533,861.19	26,883,465.32	65,194,314.70	16,298,578.70

(2). 未经抵销的递延所得税负债☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
使用权资产	45,602,374.51	11,400,593.63	312,277.43	78,069.37
预交土地增值税	43,651,251.31	10,912,812.83	43,651,251.31	10,912,812.83
合计	89,253,625.82	22,313,406.46	43,963,528.74	10,990,882.20

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债☐适用 ☒不适用**(4). 未确认递延所得税资产明细**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	63,310,733.15	63,310,733.15
可抵扣亏损	129,744,646.25	84,718,533.07
合计	193,055,379.40	148,029,266.22

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	64,331,817.12	64,331,817.12	
2027 年			
2028 年	7,928,412.82	7,928,412.82	
2029 年	26,640,507.06	12,458,303.13	
2030 年	30,843,909.25		
合计	129,744,646.25	84,718,533.07	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	157,396.93	157,396.93	其他	按揭担保保证金等	7,681,305.77	7,681,305.77	其他	融资监管资金及按揭担保保证金等
存货	176,357,193.27	147,966,707.40	抵押	抵押	176,357,193.27	147,966,707.40	抵押	抵押
固定资产	975,125,266.15	975,125,266.15	抵押	抵押	989,348,857.81	989,348,857.81	抵押	抵押
投资性房地产	104,767,023.35	79,919,610.82	抵押	抵押	105,913,757.07	81,066,344.54	抵押	抵押
合计	1,256,406,879.70	1,203,168,981.30	/	/	1,279,301,113.92	1,226,063,215.52	/	/

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付项目款	28,664,849.71	45,021,803.34
应付服务费	29,290,324.82	19,001,783.61
合计	57,955,174.53	64,023,586.95

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心项目	3,847,841.94	4,831,349.74
合计	3,847,841.94	4,831,349.74

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心项目	1,252,608.93	1,252,608.93
服务费	9,844,038.19	12,177,858.61
合计	11,096,647.12	13,430,467.54

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,967,247.69	34,259,889.27	38,130,927.30	6,096,209.66
二、离职后福利-设定提存计划	168,762.35	4,629,958.53	4,532,414.95	266,305.93
三、辞退福利	69,394.15	531,958.06	171,352.21	430,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,205,404.19	39,421,805.86	42,834,694.46	6,792,515.59

(2). 短期薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,737,133.96	28,199,751.72	32,243,616.44	5,693,269.24
二、职工福利费		507,186.76	507,186.76	
三、社会保险费	104,405.47	2,401,184.15	2,307,968.68	197,620.94
其中：医疗保险费	100,314.48	2,247,860.15	2,158,303.22	189,871.41
工伤保险费	4,090.99	153,324.00	149,665.46	7,749.53
生育保险费				
四、住房公积金		2,706,206.00	2,680,802.00	25,404.00
五、工会经费和职工教育经费	125,708.26	445,560.64	391,353.42	179,915.48
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	9,967,247.69	34,259,889.27	38,130,927.30	6,096,209.66

(3). 设定提存计划列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	163,648.00	4,459,287.68	4,366,317.61	256,618.07
2、失业保险费	5,114.35	170,670.85	166,097.34	9,687.86
3、企业年金缴费				
合计	168,762.35	4,629,958.53	4,532,414.95	266,305.93

其他说明：

☐适用 ☒不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,773,129.63	4,178,309.25
企业所得税	2,202,614.78	2,326,323.69
个人所得税	165,572.02	74,050.38
城市维护建设税	1,378,481.80	1,407,273.58
房产税	141,631.43	141,368.09
教育费附加	590,787.05	611,757.13
地方教育费附加	393,858.00	395,894.08
防洪费及水利基金	10,052.66	8,997.53
印花税	7,395.89	369,303.40
合计	7,663,523.26	9,513,277.13

41、其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	24,932,382.26	88,771,629.16
合计	24,932,382.26	88,771,629.16

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	1,327,925.28	56,791,500.81
押金保证金	8,456,676.76	8,355,077.01
应付代收款	1,886,229.04	1,888,660.88
其他	11,749,560.95	20,733,235.59
其他往来款	1,511,990.23	1,003,154.87
合计	24,932,382.26	88,771,629.16

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

42、 持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	24, 882, 812. 00	23, 282, 812. 00
1 年内到期的应付债券	293, 202, 437. 39	14, 682, 739. 68
1 年内到期的租赁负债	5, 916, 838. 55	
合计	324, 002, 087. 94	37, 965, 551. 68

44、 其他流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1, 659, 920. 55	113, 302. 36
其他	791, 493. 16	2, 498, 872. 49
合计	2, 451, 413. 71	2, 612, 174. 85

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	925, 667, 188. 00	929, 267, 188. 00
保证借款		
信用借款		
小计	925, 667, 188. 00	929, 267, 188. 00
减：一年内到期的长期借款	24, 882, 812. 00	23, 282, 812. 00
合计	900, 784, 376. 00	905, 984, 376. 00

长期借款分类的说明：

无

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券	293,202,437.39	298,700,397.32
减：一年内到期的应付债券	293,202,437.39	14,682,739.68
合计	0.00	284,017,657.64

(1). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额(万元)	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 华远地产 PPN001	100.00	5.50	2024/1/25	2 年期	29,000.00	298,700,397.32		7,690,958.93	-2,761,081.14	15,950,000.00	293,202,437.39	否
合计	/	/	/	/	29,000.00	298,700,397.32		7,690,958.93	-2,761,081.14	15,950,000.00	293,202,437.39	/

2024 年非公开发行定向资产担保债券融资工具（第一期）（简称：“24 华远地产 PPN001”，代码：“032480079”）

24 华远地产 PPN001 定向资产担保债券融资工具发行规模 2.9 亿元，期限为 2 年期，票面利率 5.5%，起息日为 2024 年 1 月 26 日，到期日为 2026 年 1 月 26 日，每年付息一次。该笔债券融资工具已于 2025 年 8 月 8 日提前兑付。

(2). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	43,804,258.12	397,122.41
减：一年内到期的租赁负债	5,916,838.55	
合计	37,887,419.57	397,122.41

其他说明：
无

48、长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**55、资本公积**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,748,974,885.90			2,748,974,885.90
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	2,811,516,410.60			2,811,516,410.60

56、库存股☐适用 ☒不适用**57、其他综合收益**☐适用 ☒不适用**58、专项储备**☐适用 ☒不适用**59、盈余公积**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	411,946,384.45			411,946,384.45
合计	411,946,384.45			411,946,384.45

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-4,900,178,015.47	-3,297,825,996.82
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-1,045,342.45
调整后期初未分配利润	-4,900,178,015.47	-3,298,871,339.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-22,481,896.66	-1,406,845,061.61
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		
永续债利息		194,461,614.59
期末未分配利润	-4,922,659,912.13	-4,900,178,015.47

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	145,181,953.01	97,253,892.98	2,806,447,331.11	2,266,321,789.38
其他业务	3,379,613.02		20,523,902.96	17,596,611.70
合计	148,561,566.03	97,253,892.98	2,826,971,234.07	2,283,918,401.08

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 履约义务的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	7,667,634.56	24,152,290.62
城市维护建设税	219,655.09	5,565,535.77
土地使用税	155,763.06	5,400,978.02
教育费附加	157,499.30	4,004,021.27
其他		3,580.31
防洪费及水利基金	59,320.14	271,796.47
印花税	23,779.39	1,389,455.56
营业税		588,196.80

项目	本期发生额	上期发生额
车船使用税		7,940.00
土地增值税		50,764,524.73
环境保护税		58,398.86
合计	8,283,651.54	92,206,718.41

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费		62,292,344.45
营销推广费	2,455,313.32	18,767,657.30
其他费用	2,110,288.66	4,962,651.61
合计	4,565,601.98	86,022,653.36

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	13,568,803.64	75,458,397.01
行政办公费	8,047,744.11	15,033,169.49
其他费用	5,687,131.82	29,600,259.25
中介机构费	1,492,622.47	7,951,711.75
摊销折旧费	1,158,040.48	5,354,630.21
工会经费及职工教育经费	490,697.29	1,413,076.44
交通差旅费	44,340.49	634,720.56
业务招待费	25,165.42	601,668.62
培训费	7,541.42	8,266.99
残保费		15,815.14
开办费		18,179,245.06
合计	30,522,087.14	154,250,960.52

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	28,337,558.95	333,134,793.94
租赁负债的利息支出	694,349.02	1,427,024.66
减：利息收入	1,198,419.21	13,349,140.80
汇兑损益		-36,261.62
其他费用	1,573,674.07	488,313.62
合计	29,407,162.83	321,664,729.80

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组收益		39,618,984.42
政府补助	81,500.00	198,206.51
代扣个人所得税手续费	1,255.29	243,303.12
税收优惠	54,357.16	14,715.53
其他	146.98	
合计	137,259.43	40,075,209.58

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		7,571,380.27
保本型结构性存款利息收益	1,730,875.00	
合计	1,730,875.00	7,571,380.27

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产		708,151.95
合计		708,151.95

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	996.90	-26,701.11
其他应收款坏账损失		-13,187,442.07
合计	996.90	-13,214,143.18

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-206,459,783.08
合计		-206,459,783.08

73、资产处置收益

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及诉讼赔偿款	654,761.98	10,298,701.34	654,761.98
其他	207.87	92,083.99	207.87
合计	654,969.85	10,390,785.33	654,969.85

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		71,469.75	
其中：固定资产处置损失		71,469.75	
罚款支出		489,093.24	
赔偿支出		1,504,780.76	
其他		75,792.54	
合计		2,141,136.29	

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,797,529.76	58,429,190.43
递延所得税费用	737,637.64	-11,004,170.24
合计	3,535,167.40	47,425,020.19

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-18,946,729.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,736,682.32
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-176,765.24
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,448,614.96
所得税费用	3,535,167.40

其他说明：

☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☐适用 ☒不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款		88,230,313.01
投标保证金	100,000.00	3,926,228.12
代收款	8,998,763.63	12,079,138.96
其他	5,761,259.33	22,385,231.57
合计	14,860,022.96	126,620,911.66

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款		437,787,252.64
投标保证金	180,000.00	2,720,094.37
应付代收	5,894,727.23	10,481,218.60
其他	16,726,280.56	154,709,405.02
合计	22,801,007.79	605,697,970.63

(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

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保本型结构性存款	1,300,000,000.00	
合计	1,300,000,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保本型结构性存款	1,300,000,000.00	
合计	1,300,000,000.00	

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到股东提供的周转资金		460,000,000.00
其他	40,821,917.81	181,120,000.00
合计	40,821,917.81	641,120,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回永续债		383,780,000.00
融资费用	62,258,380.73	31,453,888.00
租赁所支付的现金	5,751,739.56	19,344,487.72
其他		134,000,000.00
合计	68,010,120.29	568,578,375.72

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	929,267,188.00		17,885,518.88	21,485,518.88		925,667,188.00
应付债券	298,700,397.32		10,452,040.07	15,950,000.00		293,202,437.39
租赁负债	397,122.41		49,158,875.27	5,751,739.56		43,804,258.12
其他应付款			63,538,420.74	62,258,380.73		1,280,040.01
合计	1,228,364,707.73		141,034,854.96	105,445,639.17		1,263,953,923.52

注：上述列表中的长期借款、应付债券、租赁负债均包括重分类至一年内到期的非流动负债的金额。

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-22,481,896.66	-321,586,784.71
加：资产减值准备		206,459,783.08

补充资料	本期金额	上期金额
信用减值损失	-996.90	13,214,143.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,417,101.17	25,496,293.98
投资性房地产折旧	2,965,295.58	74,741,624.21
使用权资产摊销	3,361,111.77	26,847,111.49
无形资产摊销	4,668.00	636,553.08
长期待摊费用摊销	128,892.51	106,568.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		71,469.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-708,151.95
财务费用（收益以“-”号填列）	29,031,907.97	334,525,556.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,730,875.00	-7,571,380.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,584,886.62	-2,331,674.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,322,524.26	-8,672,495.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	-540,510.95	2,245,775,498.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-29,159,590.27	151,171,906.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,048,811.07	-3,973,284,533.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,316,066.21	-1,235,108,511.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	445,886,175.17	891,019,321.13
减：现金的期初余额	193,637,174.05	2,265,712,061.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	252,249,001.12	-1,374,692,740.11

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	327,700,029.00
收到资产重组交易尾款	327,700,029.00
处置子公司收到的现金净额	327,700,029.00

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	445,886,175.17	193,637,174.05
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	445,886,175.17	193,637,174.05
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	445,886,175.17	193,637,174.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
华远新航	北京	10,000.00	北京	酒店管理及商业管理	100.00		设立
华远好天地	北京	5,000.00	北京	物业管理	100.00		同一控制下合并
长沙橘韵	长沙	28,500.00	长沙	酒店及房地产租售		100.00	设立

(2). 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☐适用 ☒不适用

4、 重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、 计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	81,500.00	194,384.61
合计	81,500.00	194,384.61

十二、与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等相关金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本公司客户通常具有良好的信用记录，信用风险较小，本公司尚未发生过大额应收账款逾期的情况。本公司根据对联营及合营公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，并持续监控项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

（二）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						账面价值
	即时 偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款		57,955,174.53				57,955,174.53	57,955,174.53
其他应付款		24,932,382.26				24,932,382.26	24,932,382.26
长期借款		24,882,812.00	30,243,750.00	198,510,938.00	672,029,688.00	925,667,188.00	925,667,188.00
应付债券		301,038,134.25				301,038,134.25	293,202,437.39
租赁负债		7,988,524.62	8,065,309.68	17,267,552.16	21,557,628.08	54,879,014.54	43,804,258.12
合计		416,797,027.66	38,309,059.68	215,778,490.16	693,587,316.08	1,364,471,893.58	1,345,561,440.30

项目	上年年末余额						
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
应付账款		64,023,586.95				64,023,586.95	64,023,586.95
其他应付款		88,771,629.16				88,771,629.16	88,771,629.16
长期借款		58,877,783.70	64,784,022.17	290,434,737.22	777,267,046.55	1,191,363,589.64	929,267,188.00
应付债券		15,950,000.00	305,950,000.00			321,900,000.00	298,700,397.32
租赁负债			153,570.12	307,140.24		460,710.36	397,122.41
合计		227,622,999.81	370,887,592.29	290,741,877.46	777,267,046.55	1,666,519,516.11	1,381,159,923.84

注：上述列表中的长期借款、应付债券、租赁负债均包括重分类至一年内到期的非流动负债的金额。

2、套期

(1)．公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2)．公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3)．公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☐适用 ☒不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

3、持续和非持续第二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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、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

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	47.39	47.39

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

本公司子公司的情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☐适用 ☒不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京市华远置业有限公司	母公司的全资子公司
北京华远三农科技产业有限公司	母公司的全资子公司
北京华远大数科技有限公司	母公司的全资子公司
北京金泽通宝典当行有限公司	母公司的控股子公司
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京华远西单购物中心有限公司	母公司的控股子公司
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
北京华远典当有限公司	母公司的控股子公司
北京华控技术有限责任公司	母公司的控股子公司
华远金科（北京）经营管理有限公司	母公司的控股子公司
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
长沙航开房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京新润致远房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
北京新都致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京嘉华利远商业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京更欣汇商业管理有限公司	母公司的全资子公司
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京誉成置业有限公司	母公司的全资子公司
广州高雅房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
长沙航立实业有限公司	母公司的控股子公司
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	母公司的控股子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京华方投资有限公司	母公司的全资子公司
北京华远云智能技术有限公司	母公司的全资子公司
北京华方文化发展有限公司	母公司的全资子公司
北京月坛雅集文化发展有限公司	母公司的控股子公司
天津瑞腾商业管理有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
长沙海信广场实业有限公司	其他
北京盛鑫华远运营管理有限公司	其他
北京市圣瑞物业服务有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	担保费及融资服务费	1,642,770.73	55,089,077.15
北京市圣瑞物业服务有限公司	服务费	600,425.03	7,961,097.06
北京华远大数科技有限公司	服务费	291,269.05	449,448.36
北京新润致远房地产开发有限公司	服务费	102,465.38	
北京更欣汇商业管理有限公司	服务费	23,236.08	
北京盛鑫华远运营管理有限公司	代理费		1,177,025.40
北京华远三农科技产业有限公司	商品采购	156,520.79	1,250.00
天津瑞腾商业管理有限公司	劳务费		1,042,631.04
天津瑞悦商业管理有限公司	劳务费		454,399.27

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	物业费	5,861,812.75	
北京市华远集团有限公司	销售商品	124,112.48	
北京新润致远房地产开发有限公司	物业费	9,042,250.02	
华远金科（北京）经营管理有限公司	物业费	6,741,233.29	7,581,661.38
北京更欣汇商业管理有限公司	物业费	4,750,225.56	
北京嘉华利远商业管理有限公司	租赁费	2,962,825.90	
北京月坛雅集文化发展有限公司	物业费	974,473.30	
长沙航开房地产开发有限公司	物业费	680,837.15	
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	物业费	664,473.00	
北京华方投资有限公司	物业费	635,220.60	
北京市华远置业有限公司	物业费	531,446.23	
北京新都致远房地产开发有限公司	物业费	285,849.06	
北京华控技术有限责任公司	物业费	149,421.05	
北京华方文化发展有限公司	物业费	64,329.13	
北京金泽通宝典当行有限公司	物业费	48,272.96	
北京华远三农科技产业有限公司	物业费	16,123.36	
北京华远云智能技术有限公司	物业费	15,358.66	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京华远典当有限公司	物业费	11,361.62	
北京华远资产管理有限公司	物业费	8,070.89	
长沙海信广场实业有限公司	劳务费		755,278.07
北京市圣瑞物业服务有限公司	提供劳务		470,003.70

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明
☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：
☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明
☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：
☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币										
出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	增加的租赁负债利息支出
华远金科（北京）经营管理有限公司	房屋建筑物			5,017,339.56	583,055.35	41,010,115.69				
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物									6,322,631.55

关联租赁情况说明
☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方-对子公司担保
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币				
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

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
长沙橘韵（注）	64,885.16	2023/5/17	2037/4/17	否
长沙橘韵（注）	13,001.56	2023/6/12	2037/4/17	否
长沙橘韵	11,040.00	2023/6/30	2038/6/30	否

注：该笔担保对应的长期借款已于 2025 年 8 月 21 日偿还。

本公司作为担保方-对其他关联方担保

单位：万元 币种：人民币

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
长沙航立实业有限公司	6,630.00	2020/2/20	2030/2/20	否
长沙航开房地产开发有限公司（注 1）	20,166.67	2022/8/31	2025/8/23	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	6,062.50	2021/10/8	2027/3/13	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	3,937.50	2022/7/26	2027/3/13	否

注 1：本公司为长沙航开房地产开发有限公司提供 20,166.67 万元担保，重庆金科房地产开发有限公司为此笔担保提供反担保，金额为 9,881.67 万元。该借款已于 2025 年 8 月 22 日偿还。

注 2：北京市华远集团有限公司为上述担保事项提供反担保，金额 36,796.67 万元。

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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
广州高雅房地产开发有限公司、北京誉成置业有限公司、华远集团、长沙隆熙致远房地产开发有限公司（注）	29,000.00	2024-1-26	2026-1-26	否
长沙橘韵、华远集团	3,760.00	2024-3-5	2034-2-17	否

注：该笔担保对应的债务融资工具“24 华远地产 PPN001”已于 2025 年 8 月 8 日兑付。

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	167.09	287.92

(8). 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币					
项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市华远集团有限公司	6,731,870.46		913,769.46	
	北京华远资产管理有限公司	8,555.14			
	北京市华远置业有限公司	282,702.00		280,461.00	
	北京金泽通宝典当行有限公司	12,000.00		3,000.00	
	北京华控技术有限责任公司	30,435.96		15,938.70	
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	357,053.60		202,489.22	
	长沙航开房地产开发有限公司	717,224.33		66,440.21	
	北京新润致远房地产开发有限公司	10,650,925.35		4,539,907.79	
	北京新都致远房地产开发有限公司	151,500.00		101,000.00	
	北京嘉华利远商业管理有限公司	1,135,372.72		58,709.68	
	北京更欣汇商业管理有限公司	5,136,247.64		75,192.64	
	华远金科（北京）经营管理有限公司	11,970,591.54		5,025,839.06	
	北京月坛雅集文化发展有限公司	116,080.16			
	北京华远典当有限公司			399.54	
	涿州盛丰和华房地产开发有限公司			57,704.63	
预付款项					
	北京市华远集团有限公司	2,616.00		18,312.00	
	长沙航开房地产开发有限公司	70,000.00		70,000.00	
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00		250,000.00	
	北京更欣汇商业管理有限公司	5,683.84		871.20	
其他应收款					
	北京市华远集团有限公司			327,700,029.00	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	630,586.39	630,586.39	630,586.39	630,586.39

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	长沙海信广场实业有限公司	2,120,000.00	2,120,000.00	2,120,000.00	2,120,000.00
	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,386,892.62			
	长沙航开房地产开发有限公司	4,790,374.44		2,779,433.79	
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00		250,000.00	
	北京更欣汇商业管理有限公司	112,282.95		50,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京市华远集团有限公司	347,034.72	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	1,863,516.42	1,845,591.87
	北京华远大数科技有限公司		136,460.58
	华远电气股份有限公司		352,560.00
	北京华远三农科技产业有限公司	160,990.79	408,904.00
	北京新润致远房地产开发有限公司		69,891.94
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	1,280,040.01	56,748,101.60
	北京华控技术有限责任公司	7,126.40	7,126.40
	北京华远典当有限公司	10,208.26	
	华远电气股份有限公司	27,240.00	27,240.00
	长沙航开房地产开发有限公司	3,310.61	3,310.61
	华远金科（北京）经营管理有限公司		5,722.20
合同负债			
	北京市华远集团有限公司	532,075.46	629,501.62
	北京华远典当有限公司	1,769.38	
	北京华远大数科技有限公司	723,898.33	
	北京华控技术有限责任公司	26,886.80	53,773.58
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	344,441.13	344,441.13
	长沙航开房地产开发有限公司	205,266.22	205,266.22
	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	104,335.18	104,335.18
	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,372,078.80	1,372,078.80
	北京华方投资有限公司	40,354.41	
	北京金泽通宝典当行有限公司		6,966.74

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

(1). 明细情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押资产情况

抵押权人	借款期限		抵押借款余额（万元）	抵押物类别	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
交通银行股份有限公司湖南省分行（注）	2023-05-17	2037-04-17	64,885.16	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
交通银行股份有限公司湖南省分行（注）	2023-06-12	2037-04-17	13,001.56	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023-06-30	2038-06-30	11,040.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
浙商银行股份有限公司长沙分行	2024-03-05	2034-02-17	3,640.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
合计			92,566.72			

注：长沙橘韵已于 2025 年 8 月 21 日偿还该笔长期借款，撤押手续正在按流程办理。

(2) 质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额（万元）	备注
长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入	恒丰银行股份有限公司长沙分行	11,040.00	注

注：本公司与恒丰银行股份有限公司长沙分行（质押权人）签订质押担保合同，本公司以其合法拥有的长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入作为质押担保物，就长沙橘韵与恒丰银行签订的合同号为 2023 年恒银长借字第 00046 号固定资产借款合同项下债务之及时足额履行向恒丰银行提供质押担保。质押权人以质押物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1、未决诉讼

公司已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。截至2025年6月30日，上述事项本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为1,370,030.60元，本公司作为原告涉及的诉讼标的额为14,479,908.21元。

2、截至2025年6月30日公司与其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至2025年6月30日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为820,058.69元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2). 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	46,482,379.20	439,849,039.64
合计	46,482,379.20	439,849,039.64

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	46,482,379.20	439,849,039.64
1 年以内	46,482,379.20	439,849,039.64
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	46,482,379.20	439,849,039.64

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	45,031,056.58	439,609,039.64
其他	1,451,322.62	240,000.00
合计	46,482,379.20	439,849,039.64

(3). 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明:

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
单位 1	38,764,859.04	83.40	往来款	1 年以内	
单位 2	4,790,374.44	10.31	往来款	1 年以内	
单位 3	1,386,892.62	2.98	押金	1 年以内	
单位 4	1,300,000.00	2.80	往来款	1 年以内	
单位 5	175,823.10	0.38	押金	1 年以内	
合计	46,417,949.20	99.86	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65
对联营、合营企业投资						
合计	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京华远新航酒店管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京华远好天地智慧物业服务有 限公司	18,770,932.65						18,770,932.65	
合计	118,770,932.65						118,770,932.65	

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	3,341,230.00			
合计	3,341,230.00			

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保本型结构性存款利息收益	1,730,875.00	
合计	1,730,875.00	

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
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	80,000.00	七、67
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，	1,730,875.00	七、68

项目	金额	说明
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	1,444,116.18	七、61
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	654,969.85	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	56,004.14	
减：所得税影响额	156,281.72	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	3,809,683.45	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

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	-3.42	-0.010	-0.010

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
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	-3.99	-0.010	-0.010

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 26 日

修订信息

☐适用 ☒不适用