阳光新业地产股份有限公司

2025 年半年度财务报告

【2025 年 8 月】

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

□是 ☑否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	30,501,419.56	79,016,537.97
结算备付金	0.00	
拆出资金	0.00	
交易性金融资产	0.00	
衍生金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	15,494,385.97	18,548,824.58
应收款项融资	0.00	
预付款项	1,177,915.88	1,128,555.55
应收保费	0.00	
应收分保账款	0.00	
应收分保合同准备金	0.00	
其他应收款	27,623,191.81	40,206,796.59
其中：应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
买入返售金融资产	0.00	

存货	0.00	
其中：数据资源		
合同资产	0.00	
持有待售资产	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	
其他流动资产	1,219,760.82	948,446.75
流动资产合计	76,016,674.04	139,849,161.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	
债权投资	0.00	
其他债权投资	0.00	
长期应收款	0.00	
长期股权投资	602,836,952.87	603,374,268.50
其他权益工具投资	0.00	
其他非流动金融资产	0.00	
投资性房地产	3,266,820,700.00	3,268,300,700.00
固定资产	42,893,692.11	44,530,912.11
在建工程	0.00	
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
使用权资产	636,369,163.43	664,572,941.51
无形资产	1,768,845.66	1,560,066.24
其中：数据资源		
开发支出	0.00	
其中：数据资源		
商誉	0.00	
长期待摊费用	103,770,424.71	110,033,475.27
递延所得税资产	13,954,851.40	11,335,326.61
其他非流动资产	1,140,000.00	1,293,982.30

非流动资产合计	4,669,554,630.18	4,705,001,672.54
资产总计	4,745,571,304.22	4,844,850,833.98
流动负债：		
短期借款	0.00	
向中央银行借款	0.00	
拆入资金	0.00	
交易性金融负债	0.00	
衍生金融负债	0.00	
应付票据	0.00	
应付账款	42,360,637.55	46,226,597.36
预收款项	27,834,002.11	30,249,279.08
合同负债	3,333,508.78	2,862,465.79
卖出回购金融资产款	0.00	
吸收存款及同业存放	0.00	
代理买卖证券款	0.00	
代理承销证券款	0.00	
应付职工薪酬	7,756,224.79	9,421,792.01
应交税费	48,418,724.53	57,691,402.88
其他应付款	406,889,175.06	439,355,772.82
其中：应付利息	0.00	
应付股利	20,756,165.85	20,756,165.85
应付手续费及佣金	0.00	
应付分保账款	0.00	
持有待售负债	0.00	
一年内到期的非流动负债	76,487,745.01	76,720,751.23
其他流动负债	113,872.90	70,321.98
流动负债合计	613,193,890.73	662,598,383.15
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	

长期借款	323,659,412.95	336,980,000.00
应付债券	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
租赁负债	625,209,277.37	641,486,699.45
长期应付款	54,903,621.58	52,359,503.66
长期应付职工薪酬	0.00	
预计负债	0.00	
递延收益	0.00	
递延所得税负债	370,494,143.05	358,844,745.58
其他非流动负债	0.00	
非流动负债合计	1,374,266,454.95	1,389,670,948.69
负债合计	1,987,460,345.68	2,052,269,331.84
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
资本公积	535,866,234.36	537,037,476.71
减：库存股	0.00	
其他综合收益	135,007,530.82	135,774,673.35
专项储备	0.00	
盈余公积	130,374,067.84	130,374,067.84
一般风险准备	0.00	
未分配利润	717,638,178.60	756,829,513.69
归属于母公司所有者权益合计	2,268,799,320.62	2,309,929,040.59
少数股东权益	489,311,637.92	482,652,461.55
所有者权益合计	2,758,110,958.54	2,792,581,502.14
负债和所有者权益总计	4,745,571,304.22	4,844,850,833.98

法定代表人：陈家贤　　主管会计工作负责人：邱琼明　　会计机构负责人：邱琼明

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	38,798.33	47,189.10
交易性金融资产	0.00	
衍生金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	0.00	
应收款项融资	0.00	
预付款项	0.00	
其他应收款	2,280,976,544.78	2,282,398,121.78
其中：应收利息	0.00	
应收股利	842,850,645.11	842,850,645.11
存货	0.00	
其中：数据资源		
合同资产	0.00	
持有待售资产	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	
其他流动资产	384,606.04	322,984.62
流动资产合计	2,281,399,949.15	2,282,768,295.50
非流动资产：		
债权投资	0.00	
其他债权投资	0.00	
长期应收款	0.00	
长期股权投资	211,172,089.10	211,172,089.10
其他权益工具投资	0.00	
其他非流动金融资产	0.00	

投资性房地产	0.00	
固定资产	0.00	
在建工程	0.00	
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
使用权资产	0.00	
无形资产	0.00	
其中：数据资源		
开发支出	0.00	
其中：数据资源		
商誉	0.00	
长期待摊费用	0.00	
递延所得税资产	0.00	
其他非流动资产	0.00	
非流动资产合计	211,172,089.10	211,172,089.10
资产总计	2,492,572,038.25	2,493,940,384.60
流动负债：		
短期借款	0.00	
交易性金融负债	0.00	
衍生金融负债	0.00	
应付票据	0.00	
应付账款	2,416,650.00	2,220,922.00
预收款项	0.00	
合同负债	0.00	
应付职工薪酬	1,242.98	1,242.98
应交税费	31,486.30	27,419.68
其他应付款	34,056,042.31	34,056,042.31
其中：应付利息	0.00	
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19

持有待售负债	0.00	
一年内到期的非流动负债	0.00	
其他流动负债	0.00	
流动负债合计	36,505,421.59	36,305,626.97
非流动负债：		
长期借款	0.00	
应付债券	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
租赁负债	0.00	
长期应付款	0.00	
长期应付职工薪酬	0.00	
预计负债	0.00	
递延收益	0.00	
递延所得税负债	0.00	
其他非流动负债	0.00	
非流动负债合计	0.00	
负债合计	36,505,421.59	36,305,626.97
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具	0.00	
其中：优先股	0.00	
永续债	0.00	
资本公积	609,752,643.16	609,752,643.16
减：库存股	0.00	
其他综合收益	0.00	
专项储备	0.00	
盈余公积	130,374,067.05	130,374,067.05
未分配利润	966,026,597.45	967,594,738.42

所有者权益合计	2,456,066,616.66	2,457,634,757.63
负债和所有者权益总计	2,492,572,038.25	2,493,940,384.60

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	134,789,944.60	137,670,861.55
其中：营业收入	134,789,944.60	137,670,861.55
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	156,941,724.22	154,780,182.25
其中：营业成本	62,129,906.82	62,866,071.78
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	11,357,129.82	12,862,785.93
销售费用	11,096,452.82	7,868,713.53
管理费用	29,449,947.52	29,108,810.54
研发费用	0.00	0.00
财务费用	42,908,287.24	42,073,800.47
其中：利息费用	43,259,700.93	42,396,082.52
利息收入	420,459.44	343,343.89
加：其他收益	127,094.08	168,928.05
投资收益（损失以“—”号填列）	-537,315.63	-1,462,289.46

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-537,315.63	-1,462,289.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	19,500.00	55,500.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-381,914.98	-14,299.34
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	133,714.61	0.00
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-22,790,701.54	-18,361,481.45
加：营业外收入	1,306,889.46	2,466,214.25
减：营业外支出	92,152.48	-9,987,116.22
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-21,575,964.56	-5,908,150.98
减：所得税费用	10,954,956.62	4,070,954.04
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-32,530,921.18	-9,979,105.02
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-32,530,921.18	-9,979,105.02
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
（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）	-39,191,335.09	-20,181,157.82
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	6,660,413.91	10,202,052.80
六、其他综合收益的税后净额	-768,380.07	-34,957.95
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-767,142.53	-27,532.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00

5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-767,142.53	-27,532.72
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	6,261.97	-8,655.58
7.其他	-773,404.50	-18,877.14
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-1,237.54	-7,425.23
七、综合收益总额	-33,299,301.25	-10,014,062.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	-39,958,477.62	-20,208,690.54
归属于少数股东的综合收益总额	6,659,176.37	10,194,627.57
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.05	-0.02
（二）稀释每股收益	-0.05	-0.02

法定代表人：陈家贤　　主管会计工作负责人：邱琼明　　会计机构负责人：邱琼明

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00
销售费用	771.70	1,200.00
管理费用	1,567,227.74	1,438,082.73
研发费用	0.00	0.00
财务费用	2,511.16	2,060.06
其中：利息费用	0.00	0.00

利息收入	46.81	87.34
加：其他收益	946.63	952.71
投资收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	1,423.00	4,455.54
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,568,140.97	-1,435,934.54
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-1,568,140.97	-1,435,934.54
减：所得税费用	0.00	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,568,140.97	-1,435,934.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,568,140.97	-1,435,934.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00

1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	-1,568,140.97	-1,435,934.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	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	157,799,496.42	161,751,346.86
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	57,507,170.28	66,258,293.61

经营活动现金流入小计	215,306,666.70	228,009,640.47
购买商品、接受劳务支付的现金	36,730,232.22	39,829,542.14
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	39,554,212.92	22,330,863.74
支付的各项税费	27,028,170.83	23,352,346.49
支付其他与经营活动有关的现金	67,246,962.90	89,955,345.23
经营活动现金流出小计	170,559,578.87	175,468,097.60
经营活动产生的现金流量净额	44,747,087.83	52,541,542.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	257,853.52	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	1,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	257,853.52	1,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,568,279.34	8,533,246.40
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	900,000.00
投资活动现金流出小计	2,568,279.34	9,433,246.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,310,425.82	-8,433,246.40
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	24,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	24,000,000.00
偿还债务支付的现金	20,400,000.00	41,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,455,028.47	14,727,295.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	33,543,312.39	34,466,765.42
筹资活动现金流出小计	72,398,340.86	90,294,061.22
筹资活动产生的现金流量净额	-72,398,340.86	-66,294,061.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-14,962.23	22,671.59
五、现金及现金等价物净增加额	-29,976,641.08	-22,163,093.16
加：期初现金及现金等价物余额	56,624,510.46	77,094,600.29
六、期末现金及现金等价物余额	26,647,869.38	54,931,507.13

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	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	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,524,050.24	23,810,397.21
经营活动现金流入小计	1,524,050.24	23,810,397.21
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00	0.00
支付的各项税费	0.00	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,532,441.01	23,848,968.13
经营活动现金流出小计	1,532,441.01	23,848,968.13

经营活动产生的现金流量净额	-8,390.77	-38,570.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.00
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-8,390.77	-38,570.92
加：期初现金及现金等价物余额	47,189.10	74,737.29
六、期末现金及现金等价物余额	38,798.33	36,166.37

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	749,913,309.00				537,037,476.71		135,774,673.35		130,374,067.84		756,829,513.69		2,309,929,040.59	482,652,461.55	2,792,581,502.14
加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	537,037,476.71	0.00	135,774,673.35	0.00	130,374,067.84	0.00	756,829,513.69	0.00	2,309,929,040.59	482,652,461.55	2,792,581,502.14
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,171,242.35	0.00	-767,142.53	0.00	0.00	0.00	-39,191,335.09	0.00	-41,129,719.97	6,659,176.37	-34,470,543.60
（一）综合收益总额							-767,142.53				-39,191,335.09		-39,958,477.62	6,659,176.37	-33,299,301.25
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股													0.00		0.00
2．其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4．其他													0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1．提取盈余公积									0.00		0.00		0.00		0.00
2．提取一般风险准备													0.00		0.00
3．对所有者（或股东）的分配													0.00		0.00
4．其他													0.00		0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
3．盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		0.00
5．其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6．其他													0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取													0.00		0.00
2．本期使用													0.00		0.00
（六）其他					-1,171,242.35								-1,171,242.35		-1,171,242.35
四、本期期末余额	749,913,309.00				535,866,234.36		135,007,530.82		130,374,067.84		717,638,178.60		2,268,799,320.62	489,311,637.92	2,758,110,958.54

上年金额

单位：元

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
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	749,913,309.00				549,990,261.33		157,601,005.10		130,374,067.84		879,643,708.87		2,467,522,352.14	489,130,209.03	2,956,652,561.17
加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	549,990,261.33	0.00	157,601,005.10	0.00	130,374,067.84	0.00	879,643,708.87	0.00	2,467,522,352.14	489,130,209.03	2,956,652,561.17
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,762,044.79	0.00	-27,532.72	0.00	0.00	0.00	-14,306,484.01	0.00	-16,096,061.52	10,194,627.57	-5,901,433.95
（一）综合收益总额							-27,532.72				-14,306,484.01		-14,334,016.73	10,194,627.57	-4,139,389.16
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股													0.00		0.00
2．其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4．其他													0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1．提取盈余公积												0.00		0.00
2．提取一般风险准备												0.00		0.00
3．对所有者（或股东）的分配												0.00		0.00
4．其他												0.00		0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）												0.00		0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）												0.00		0.00
3．盈余公积弥补亏损												0.00		0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益												0.00		0.00
5．其他综合收益结转留存收益												0.00		0.00
6．其他												0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取												0.00		0.00
2．本期使用												0.00		0.00
（六）其他					-1,762,044.79							-1,762,044.79		-1,762,044.79
四、本期期末余额	749,913,309.00				548,228,216.54		157,573,472.38		130,374,067.84		865,337,224.86		2,451,426,290.62	499,324,836.60	2,950,751,127.22

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				130,374,067.05	967,594,738.42		2,457,634,757.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	609,752,643.16	0.00	0.00	0.00	130,374,067.05	967,594,738.42	0.00	2,457,634,757.63
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,568,140.97	0.00	-1,568,140.97
（一）综合收益总额										-1,568,140.97		-1,568,140.97
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股												0.00
2．其他权益工具持有者投入资本												0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4．其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积									0.00	0.00		0.00
2．对所有者（或股东）的分配												0.00
3．其他												0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1．资本公积转增资本（或股本）												0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3．盈余公积弥补亏损												0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5．其他综合收益结转留存收益												0.00
6．其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取												0.00
2．本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	609,752,643.16	0.00	0.00	0.00	130,374,067.05	966,026,597.45	0.00	2,456,066,616.66

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				130,374,067.05	970,310,427.48		2,460,350,446.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	609,752,643.16	0.00	0.00	0.00	130,374,067.05	970,310,427.48	0.00	2,460,350,446.69
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,435,934.54	0.00	-1,435,934.54

（一）综合收益总额										-1,435,934.54		-1,435,934.54
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股												0.00
2．其他权益工具持有者投入资本												0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4．其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积										0.00		0.00
2．对所有者（或股东）的分配												0.00
3．其他												0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）												0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3．盈余公积弥补亏损												0.00
4．设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5．其他综合收益结转留存收益												0.00
6．其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取												0.00
2．本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	749,913,309.00	0.00	0.00	0.00	609,752,643.16	0.00	0.00	0.00	130,374,067.05	968,874,492.94	0.00	2,458,914,512.15

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为广西虎威股份有限公司(以下简称“广西虎威”)，经中国证券监督管理委员会批准，广西虎威于 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股，并于 1996 年 9 月 19 日在深交所上市并交易(股票代码 000608)。1998 年 9 月，广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”；2008 年 5 月，再更名为“阳光新业地产股份有限公司”，即现用名。

截止 2025 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 74,991.33 万股，注册资本为 74,991.33 万元，注册地址：广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区，总部地址：深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路 5016 号蔡屋围京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元，母公司为京基集团有限公司（以下简称“京基集团”），最终控制人为陈华。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及房屋销售业务。

3、合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 34 户，详见本附注八、在其他主体中的权益。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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》（2023 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

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：

本公司及各子公司从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及房屋销售业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况及 2025 年半年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币，本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☑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	50 万元
重要的合营企业或联营企业	单家合营企业或联营企业的账面价值占合并报表总资产 5%以上
重要的账龄超过一年的应付账款及其他应付款	1000 万元
重要的账龄超过一年的预收款项	500 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（3）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售

产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算

差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

12、应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收租赁款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收购房款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收商业运营款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收项目管理费组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

对应划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

1. ） 发行方或债务人发生重大财务困难；

2. ） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3. ） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

4. ） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5. ） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6. ） 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信

用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收子公司往来款项组合	本组合为日常经常活动中应收取子公司往来款项。
应收关联单位往来款项组合	本组合为日常经常活动中应收取关联单位往来款项。
应收资金拆借款组合	本组合为日常经常活动中应收取资金拆借等应收款项。
应收押金、保证金及备用金组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金、及备用金等应收款项。
应收代垫款项组合	本组合为日常经常活动中应收取的代垫款项。
应收政府及相关单位款项组合	本组合为日常经常活动中应收取政府及相关单位等应收款项。
应收其他款项组合	其他

14、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品。

（2）发出的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品。开发产品结转成本时按个别认定法计价。

（3）存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

（5）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

（6）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

（7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

（8）维修基金的核算方法

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

（9）质量保证金的核算方法

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

15、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见本附注三、10、“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，

将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交

易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，

因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似

房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

18、固定资产

（1） 确认条件

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

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	10-40	3-5	2.40-9.70
运输工具	年限平均法	5-9	3-5	10.60-19.40
办公设备	年限平均法	3-9	5	10.60-31.67

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

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

19、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到

设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、22、“长期资产减值”。

20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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。

21、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

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	实际使用年限	土地使用权证	直线法
软件	10 年	受益期限	直线法

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、22、“长期资产减值”。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房屋装修款。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

24、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

25、职工薪酬

（1） 短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2） 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3） 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

26、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

27、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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的情况

（2）收入确认的具体方法

1)销售房地产开发产品收入

公司房地产开发产品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在同时满足以下条件时确认收入：

①开发产品完工并验收合格；

②签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；

③价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；

④已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

2)让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权业务属于在某一时段内履行的履约义务，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3)提供劳务收入

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关收入。在确认收入实现时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

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的情况

28、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

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，本公司将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关成本。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

31、租赁

（1） 作为承租方租赁的会计处理方法

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

1）使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日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：①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；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人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；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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按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，并相应调整使用权资产的账面价值。

3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（价值低于 2000 元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2） 作为出租方租赁的会计处理方法

1、经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

32、其他重要的会计政策和会计估计

分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

33、重要会计政策和会计估计变更

（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调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 ☑不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售、其他应税销售服务行为、简易计税方法	13%、6%、5%或 3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%或 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	按照房产余值（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳瑞成新业商业管理有限公司	20%
北京瑞成新业商业管理有限公司	20%
上海尚东资产管理有限公司	20%
北京瑞和阳光投资有限公司	20%
北京瑞业投资管理有限公司	20%
北京皓达新业科技有限公司	20%
上海新尚东资产管理有限公司	20%
上海坚峰投资发展有限公司	20%

瑞嘉控股有限公司（Regal Holding Co., Limited）	适用香港地区利得税，从 2018 年度开始实行两级制税率，应评税利润不超过 200.00 万港币的部分利得税率为 8.25%，超过 200.00 万港币的部分利得税率为 16.50%。
阳光博瑞有限公司（Yang Guang Bright Co., Limited）	适用香港地区利得税，从 2018 年度开始实行两级制税率，应评税利润不超过 200.00 万港币的部分利得税率为 8.25%，超过 200.00 万港币的部分利得税率为 16.50%。
阳光创投有限公司（YangGuang Entrepre Investments Co.,Ltd）	注册于英属维尔京群岛，根据当地法律法规，公司经营所产生的利润、所得、利得及增值不征税。
阳光发展有限公司（YangGuang Development Co.,Ltd）	注册于英属维尔京群岛，根据当地法律法规，公司经营所产生的利润、所得、利得及增值不征税。
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

2、税收优惠

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）的规定，本公司下属子公司深圳瑞成新业商业管理有限公司、北京瑞成新业商业管理有限公司、上海尚东资产管理有限公司属于小型微利企业，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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	200.00	
银行存款	26,647,669.38	56,624,510.46
其他货币资金	3,853,550.18	22,392,027.51
合计	30,501,419.56	79,016,537.97
其中：存放在境外的款项总额	3,585,675.95	3,652,048.43

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	0.00	18,321,345.96
质押保证金	3,000,000.00	3,000,000.00
按揭贷款保证金	636,717.44	854,049.84
资金监管账户及其他	216,832.74	216,631.71
合计	3,853,550.18	22,392,027.51

在编制现金流量表时，受限制的货币资金已从现金及现金等价物余额中扣除。

2、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	12,749,066.12	17,553,719.05
1 至 2 年	2,454,297.30	2,652,751.51
2 至 3 年	2,652,751.51	227,027.46
3 年以上	783,341.82	613,567.48
3 至 4 年	211,448.46	0.00
4 至 5 年	0.00	333,567.48
5 年以上	571,893.36	280,000.00
合计	18,639,456.75	21,047,065.50

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,628,247.26	8.74%	1,628,247.26	100.00%	0.00	1,668,247.26	7.93%	1,668,247.26	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	17,011,209.49	91.26%	1,516,823.52	8.92%	15,494,385.97	19,378,818.24	92.07%	829,993.66	4.28%	18,548,824.58
其中：										
应收租赁款	11,856,043.70	63.60%	1,125,878.18	9.50%	10,730,165.52	15,199,860.43	72.22%	734,216.58	4.83%	14,465,643.85
应收商业运营款	850,186.74	4.56%	57,562.11	6.77%	792,624.63	1,930,924.63	9.17%	50,816.42	2.63%	1,880,108.21
应收项目管理费	4,304,979.05	23.10%	333,383.23	7.74%	3,971,595.82	2,248,033.18	10.68%	44,960.66	2.00%	2,203,072.52
合计	18,639,456.75	100.00%	3,145,070.78	16.87%	15,494,385.97	21,047,065.50	100.00%	2,498,240.92	11.87%	18,548,824.58

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

应收客户 1	1,388,247.26	1,388,247.26	1,388,247.26	1,388,247.26	100.00%	预计无法收回款项
低于 50 万客户	280,000.00	280,000.00	240,000.00	240,000.00	100.00%	预计无法收回款项
合计	1,668,247.26	1,668,247.26	1,628,247.26	1,628,247.26		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合 1：应收租赁款			
1 年以内	10,018,173.97	200,363.53	2.00%
1 至 2 年	118,064.39	5,903.22	5.00%
2 至 3 年	1,176,755.76	376,561.85	32.00%
3 年以上	543,049.58	543,049.58	100.00%
组合 2：应收商业运营款			
1 年以内	673,946.28	13,478.91	2.00%
1 至 2 年	65,854.99	8,561.13	13.00%
2 至 3 年	110,093.23	35,229.83	32.00%
3 年以上	292.24	292.24	100.00%
组合 3：应收项目管理费			
1 年以内	2,056,945.87	41,138.92	2.00%
1 至 2 年	2,248,033.18	292,244.31	13.00%
合计	17,011,209.49	1,516,823.52	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

□适用 ☑不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,668,247.26	0.00	40,000.00	0.00	0.00	1,628,247.26
按组合计提坏账准备						
其中：应收租赁款	734,216.58	522,419.98	130,758.34	0.00	0.00	1,125,878.22
应收商业运营款	50,816.42	36,278.73	29,533.08	0.00	0.00	57,562.07

应收项目管理费	44,960.66	288,422.57	0.00	0.00	0.00	333,383.23
合计	2,498,240.92	847,121.28	200,291.42	0.00	0.00	3,145,070.78

本期无重要金额的坏账准备收回或转回。

（4） 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

单位：元

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	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市京基百纳商业管理有限公司	2,324,979.05		2,324,979.05	12.47%	293,783.23
深圳市京基房地产股份有限公司	1,980,000.00		1,980,000.00	10.62%	39,600.00
应收客户 2	1,708,472.23		1,708,472.23	9.17%	34,169.44
应收客户 1	1,388,247.26		1,388,247.26	7.45%	1,388,247.26
应收客户 3	1,327,139.36		1,327,139.36	7.12%	26,542.79
合计	8,728,837.90		8,728,837.90	46.83%	1,782,342.72

3、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	27,623,191.81	40,206,796.59
合计	27,623,191.81	40,206,796.59

（1） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收其他单位往来款项	19,489,590.60	21,078,488.97
应收合营公司往来款项	11,150,000.00	11,150,000.00
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	3,789,708.02	3,789,708.02

应收其他代垫款项	40,956.12	11,474,128.43
应收待退回拆迁款	2,405,275.00	2,405,275.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	13,031,713.68	12,858,162.66
减：坏账准备	-22,284,051.61	-22,548,966.49
合计	27,623,191.81	40,206,796.59

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	234,207.14	25,617,823.17
1 至 2 年	12,762,929.04	1,341,100.93
2 至 3 年	1,113,268.26	1,297,166.32
3 年以上	35,796,838.98	34,499,672.66
3 至 4 年	1,297,166.32	1,568,214.66
4 至 5 年	1,568,214.66	1,200,000.00
5 年以上	32,931,458.00	31,731,458.00
合计	49,907,243.42	62,755,763.08

3） 按坏账计提方法分类披露

☑适用 □不适用

单位：元

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	
按单项计提坏账准备	21,776,597.34	43.63%	21,776,597.34	100.00%	0.00	21,776,597.34	34.70%	21,776,597.34	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	28,130,646.08	56.37%	507,454.27	1.80%	27,623,191.81	40,979,165.74	65.30%	772,369.15	1.88%	40,206,796.59
其中：										
应收押金、保证金及备用金	13,031,713.68	26.11%	260,634.27	2.00%	12,771,079.41	12,858,162.66	20.49%	257,163.26	2.00%	12,600,999.40
应收代垫款项	3,830,664.14	7.68%	76,613.29	2.00%	3,754,050.85	15,263,836.45	24.32%	305,276.72	2.00%	14,958,559.73
应收关联单位往来款项	11,150,000.00	22.34%	167,250.00	1.50%	10,982,750.00	11,150,000.00	17.77%	167,250.00	1.50%	10,982,750.00

应收其他款项	118,268.26	0.24%	2,956.71	2.50%	115,311.55	1,707,166.63	2.72%	42,679.17	2.50%	1,664,487.46
合计	49,907,243.42	100.00%	22,284,051.61	44.65%	27,623,191.81	62,755,763.08	100.00%	22,548,966.49	35.93%	40,206,796.59

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他应收 1	18,244,627.00	18,244,627.00	18,244,627.00	18,244,627.00	100.00%	预计回收款项困难
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,275.00	2,405,275.00	2,405,275.00	2,405,275.00	100.00%	预计回收款项困难
其他应收 2	584,100.00	584,100.00	584,100.00	584,100.00	100.00%	预计回收款项困难
其他应收 3	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	100.00%	预计回收款项困难
低于 50 万单位	42,595.34	42,595.34	42,595.34	42,595.34	100.00%	预计回收款项困难
合计	21,776,597.34	21,776,597.34	21,776,597.34	21,776,597.34		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	193,251.02	3,865.02	2.00%
1-2 年	10,957,929.04	219,158.58	2.00%
3 年以上	1,880,533.62	37,610.67	2.00%
组合 2：应收代垫款			
1 年以内	40,956.12	819.13	2.00%
3 年以上	3,789,708.02	75,794.16	2.00%
组合 3：应收关联单位往来款项			
1 年以内	0.00	0.00	
1－2 年	1,800,000.00	27,000.00	1.50%
2－3 年	1,000,000.00	15,000.00	1.50%
3 年以上	8,350,000.00	125,250.00	1.50%
组合 4：应收其他款项			
1－2 年	5,000.00	125.00	2.50%
2－3 年	113,268.26	2,831.71	2.50%
合计	28,130,646.08	507,454.27	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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	772,369.15	0.00	21,776,597.34	22,548,966.49
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	3,828.22			3,828.22
本期转回	268,743.10			268,743.10
2025 年 6 月 30 日余额	507,454.27	0.00	21,776,597.34	22,284,051.61

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按单项计提坏账准备	21,776,597.34					21,776,597.34
按组合计提坏账准备	772,369.15	3,828.22	268,743.10			507,454.27
合计	22,548,966.49	3,828.22	268,743.10	0.00	0.00	22,284,051.61

本期无重要金额的坏账准备收回或转回。

5） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
其他应收 1	往来款项	18,244,627.00	3 年以上	36.56%	18,244,627.00
上海银河宾馆有限公司	资金资助	11,150,000.00	1-3 年及 3 年以上	22.34%	167,250.00
深圳市骏升泰商贸有限公司（以下简称“骏升泰公司”）	保证金	7,045,262.66	1-2 年以内	14.12%	140,905.25
深圳市沙井沙头股份合作公司（以下简称“沙头公司”）	保证金	3,746,666.38	1-2 年以内	7.51%	74,933.33

成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	应收待退回拆迁款	2,405,275.00	3 年以上	4.82%	2,405,275.00
合计		42,591,831.04		85.35%	21,032,990.58

4、预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,177,915.88	100.00%	1,128,555.55	100.00%
合计	1,177,915.88		1,128,555.55	

（2） 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 1,157,926.98 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 98.30%。

5、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	1,219,760.82	948,446.75
合计	1,219,760.82	948,446.75

6、长期股权投资

单位：元

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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
上海银河宾馆有限公司（以下称“上海银河宾馆”）	309,032,767.36	109,654,614.68			-587,616.36						308,445,151.00	109,654,614.68
小计	309,032,767.36	109,654,614.68			-587,616.36						308,445,151.00	109,654,614.68
二、联营企业												

天津友谊新资商贸有限公司(以下称"友谊新资")	83,243,850.59				-343,459.23						82,900,391.36	
天津光明新丽商贸有限公司(以下称"光明新丽")	128,761,138.40				121,275.89						128,882,414.29	
天津津汇远景贸易有限公司(以下称"津汇远景")	82,336,512.15				272,484.07						82,608,996.22	
小计	294,341,501.14				50,300.73				0.00		294,391,801.87	0.00
合计	603,374,268.50	109,654,614.68			-537,315.63				0.00		602,836,952.87	109,654,614.68

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

其他说明

（1）本公司对友谊新资的持股比例为 10%，但由于本公司在友谊新资董事会中派有 1 名代表并参与对友谊新资财务和经营政策的决策，而友谊新资董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对友谊新资施加重大影响。

（2）本公司对光明新丽的持股比例为 10%，但由于本公司在光明新丽董事会中派有 1 名代表并参与对光明新丽财务和经营政策的决策，而光明新丽董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对光明新丽施加重大影响。

（3）本公司对津汇远景的持股比例为 10%，但由于本公司在津汇远景董事会中派有 1 名代表并参与对津汇远景财务和经营政策的决策，而津汇远景董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对津汇远景施加重大影响。

7、投资性房地产

（1） 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,268,300,700.00			3,268,300,700.00
二、本期变动	-1,480,000.00			-1,480,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	1,480,000.00			1,480,000.00
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,266,820,700.00			3,266,820,700.00

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积（㎡）	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路 6 号阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园 A 楼阳春光华		31354.33	1,097,085.40	139,310,000.00	137,910,000.00	-1.00%	处置减少
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里 1 号楼		29403.56	7,644,362.42	604,040,000.00	604,040,000.00	0.00%	
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场		74612.08	20,780,159.63	592,780,000.00	592,780,000.00	0.00%	
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号		108984.59	19,508,053.31	724,960,700.00	724,880,700.00	-0.01%	处置减少
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢		45859.87	26,071.42	950,460,000.00	950,460,000.00	0.00%	

沈阳新生活广场	沈阳市沈河区长青街 121 号		43436.4	5,393,690.96	256,750,000.00	256,750,000.00	0.00%	
合计			333650.83	54,449,423.14	3,268,300,700.00	3,266,820,700.00	-0.05%	

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□是 ☑否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□是 ☑否

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	42,893,692.11	44,530,912.11
合计	42,893,692.11	44,530,912.11

（1） 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	53,975,638.37	3,933,503.28	9,016,252.36	66,925,394.01
2.本期增加金额	0.00	0.00	22,741.80	22,741.80
（1）购置	0.00	0.00	22,741.80	22,741.80
（2）在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	2,307,916.01	151,424.40	2,459,340.41
（1）处置或报废	0.00	2,307,916.01	151,424.40	2,459,340.41
4.期末余额	53,975,638.37	1,625,587.27	8,887,569.76	64,488,795.40
二、累计折旧				
1.期初余额	10,528,230.76	3,529,932.07	8,336,319.07	22,394,481.90
2.本期增加金额	1,428,567.78	37,615.98	70,811.02	1,536,994.78
（1）计提	1,428,567.78	37,615.98	70,811.02	1,536,994.78

3.本期减少金额	0.00	2,192,520.21	143,853.18	2,336,373.39
（1）处置或报废	0.00	2,192,520.21	143,853.18	2,336,373.39
4.期末余额	11,956,798.54	1,375,027.84	8,263,276.91	21,595,103.29
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00
1.期末账面价值	42,018,839.83	250,559.43	624,292.85	42,893,692.11
2.期初账面价值	43,447,407.61	403,571.21	679,933.29	44,530,912.11

（2） 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	36,126,474.27

（3） 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	36,126,474.27	办理产权较困难

9、使用权资产

（1） 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	719,392,179.39	719,392,179.39
2.本期增加金额	0.00	0.00
	0.00	0.00

3.本期减少金额	0.00	0.00
	0.00	0.00
4.期末余额	719,392,179.39	719,392,179.39
二、累计折旧		
1.期初余额	54,819,237.88	54,819,237.88
2.本期增加金额	28,203,778.08	28,203,778.08
（1）计提	28,203,778.08	28,203,778.08
3.本期减少金额	0.00	0.00
（1）处置	0.00	0.00
4.期末余额	83,023,015.96	83,023,015.96
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	636,369,163.43	636,369,163.43
2.期初账面价值	664,572,941.51	664,572,941.51

10、无形资产

（1） 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,840,449.51	1,840,449.51
2.本期增加金额				307,964.60	307,964.60
（1）购置				307,964.60	307,964.60
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					

3.本期减少金额				0.00	0.00
（1）处置				0.00	0.00
4.期末余额				2,148,414.11	2,148,414.11
二、累计摊销					
1.期初余额				280,383.27	280,383.27
2.本期增加金额				99,185.18	99,185.18
（1）计提				99,185.18	99,185.18
3.本期减少金额				0.00	0.00
（1）处置				0.00	0.00
4.期末余额				379,568.45	379,568.45
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				1,768,845.66	1,768,845.66
2.期初账面价值				1,560,066.24	1,560,066.24

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%。

11、商誉

（1） 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
瑞阳嘉和	13,953,694.00					13,953,694.00

北京上东新业商业管理有限公司（以下称“上东新业”）	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

（2） 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
瑞阳嘉和	13,953,694.00					13,953,694.00
北京上东新业商业管理有限公司（以下称“上东新业”）	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

12、长期待摊费用

单位：元

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
租入房屋装修费及其他	110,033,475.27	2,233.41	6,265,283.97	0.00	103,770,424.71
合计	110,033,475.27	2,233.41	6,265,283.97	0.00	103,770,424.71

13、递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

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	321,777.49	80,444.37	373,479.61	93,369.91
内部交易未实现利润	33,327,098.52	8,331,774.63	33,328,766.12	8,332,191.53
可抵扣亏损		0.00		
租赁负债	657,011,132.98	164,252,783.25	672,001,844.24	168,000,461.06
合计	690,660,008.99	172,665,002.25	705,704,089.97	176,426,022.50

（2） 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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
资本化利息	106,767,630.00	26,691,907.50	106,767,630.00	26,691,907.50
投资性房地产公允价值	1,335,909,115.27	333,977,278.82	1,282,123,889.67	320,530,972.43
直线法确认租金收入	17,525,239.36	4,381,309.84	18,323,376.30	4,580,844.08
使用权资产	629,615,379.43	157,403,844.86	656,974,933.51	164,243,733.38
长期待摊费用	26,999,811.50	6,749,952.88	31,551,936.33	7,887,984.08
合计	2,116,817,175.56	529,204,293.90	2,095,741,765.81	523,935,441.47

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	158,710,150.85	13,954,851.40	165,090,695.89	11,335,326.61
递延所得税负债	158,710,150.85	370,494,143.05	165,090,695.89	358,844,745.58

（4） 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	563,351,423.01	510,416,961.68
资产减值准备	25,107,344.90	24,673,727.80
预提税金	38,654,827.42	38,654,827.42
合计	627,113,595.33	573,745,516.90

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年度	121,248,475.77	121,265,749.70	
2026 年度	95,762,877.99	100,951,636.82	
2027 年度	94,256,608.44	100,986,231.12	

2028 年度	83,427,638.28	83,428,106.20	
2029 年度	103,958,670.07	103,785,237.84	
2030 年度	64,697,152.46		
合计	563,351,423.01	510,416,961.68	

14、其他非流动资产

单位：元

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
预付工程款	1,140,000.00		1,140,000.00	1,140,000.00		1,140,000.00
预付软件款				153,982.30		153,982.30
合计	1,140,000.00		1,140,000.00	1,293,982.30		1,293,982.30

15、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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	3,853,550.18	3,853,550.18		其中 3,000,000.00 元为质押保证金，636,717.44 元为按揭贷款保证金，216,832.74 元为资金监管账户及其他。	22,392,027.51	22,392,027.51		其中 18,321,345.96 元为诉讼冻结银行存款，3,000,000.00 元为质押保证金，854,049.84 元为按揭贷款保证金，216,631.71 元为资金监管账户及其他。
投资性房地产	1,553,180,000.00	1,553,180,000.00		用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的质押或抵押物	1,553,180,000.00	1,553,180,000.00		用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的质押或抵押物
应收账款	3,245,701.35	3,180,787.27		用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的质押或抵押物	4,292,478.56	4,292,478.56		用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的质押或抵押物
合计	1,560,279,251.53	1,560,214,337.45			1,579,864,506.07	1,579,864,506.07		

16、应付账款

（1） 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及物业服务款	35,172,652.76	38,117,349.53
应付日常维护及其他款	7,187,984.79	8,109,247.83
合计	42,360,637.55	46,226,597.36

其他说明：

(2)截止 2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年重要的应付账款为 12,329,544.00 元，主要为待支付的工程款等。

(3)应付账款中关联方款项详见附注十一、6、关联方应收应付款项。

17、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	
应付股利	20,756,165.85	20,756,165.85
其他应付款	386,133,009.21	418,599,606.97
合计	406,889,175.06	439,355,772.82

（1） 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,545,459.19	1,545,459.19
应付少数股东股利	19,210,706.66	19,210,706.66
合计	20,756,165.85	20,756,165.85

（2） 其他应付款

1） 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付单位往来款项	29,348,897.96	42,048,897.96
应付租赁保证金	56,013,518.92	57,738,115.71
应付代收房产交易税费及商户营业款等	8,938,572.83	23,828,395.84
关联方借款本金及利息	282,101,737.89	281,293,509.72
其他	9,730,281.61	13,690,687.74
合计	386,133,009.21	418,599,606.97

2） 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联方本金及利息、应付单位往来款	294,465,115.37	合同尚未到期，该款项尚未结清。
合计	294,465,115.37	

其他说明：

期末余额中应付关联方款项详见附注十一、6、关联方应收应付款项。

18、预收款项

（1） 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	27,834,002.11	30,249,279.08
合计	27,834,002.11	30,249,279.08

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	665,714.29	0.00
商业运营及管理等	2,667,794.49	2,862,465.79
合计	3,333,508.78	2,862,465.79

20、应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,243,844.69	33,388,258.51	35,005,968.46	7,626,134.74
二、离职后福利-设定提存计划	141,197.32	3,331,560.42	3,342,667.69	130,090.05
三、辞退福利	36,750.00	774,274.50	811,024.50	0.00
合计	9,421,792.01	37,494,093.43	39,159,660.65	7,756,224.79

（2） 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,989,189.57	28,490,124.91	29,989,079.65	7,490,234.83
2、职工福利费	155,743.53	1,427,112.70	1,537,576.23	45,280.00
3、社会保险费	79,120.01	1,374,833.72	1,375,033.82	78,919.91
其中：医疗保险费	75,563.97	1,225,577.83	1,225,351.93	75,789.87
工伤保险费	3,556.04	83,954.44	84,380.44	3,130.04
生育保险费	0.00	65,301.45	65,301.45	0.00
4、住房公积金	0.00	2,014,230.16	2,014,230.16	0.00
5、工会经费和职工教育经费	19,791.58	81,957.02	90,048.60	11,700.00
合计	9,243,844.69	33,388,258.51	35,005,968.46	7,626,134.74

（3） 设定提存计划列示

单位：元

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	137,304.18	3,188,071.45	3,199,190.25	126,185.38
2、失业保险费	3,893.14	143,488.97	143,477.44	3,904.67
合计	141,197.32	3,331,560.42	3,342,667.69	130,090.05

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	863,272.60	3,474,649.89
企业所得税	1,082,955.09	3,863,988.21
个人所得税	19,794.66	356,120.49
城市维护建设税	46,442.16	211,745.48
土地增值税	43,119,531.09	43,119,531.09
房产税	2,971,027.66	6,264,868.21
其他	315,701.27	400,499.51
合计	48,418,724.53	57,691,402.88

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	34,800,000.00	41,879,412.95

一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
一年内到期的租赁负债	37,423,021.87	30,515,144.78
一年内到期的长期借款利息	4,264,723.14	4,326,193.50
合计	76,487,745.01	76,720,751.23

23、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	113,872.90	70,321.98
合计	113,872.90	70,321.98

24、长期借款

（1） 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,000,000.00	12,000,000.00
保证+抵押+质押借款	65,600,000.00	80,000,000.00
保证+抵押借款	286,859,412.95	286,859,412.95
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-34,800,000.00	-41,879,412.95
合计	323,659,412.95	336,980,000.00

长期借款分类的说明：

（1）保证+抵押+质押借款期末余额 65,600,000.00 元，由本公司提供保证及本公司持有沈阳阳光新生活广场有限公司（以下简称“沈阳阳光”）44%股权提供质押，由本公司全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司（以下简称“深圳瑞和”）持有沈阳阳光 56%股权提供质押，由沈阳阳光提供保证，并以其名下房产及国有建设用地使用权作为抵押，由本公司全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司（以下简称“百纳新业”）以货币资金提供质押并以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资；

（2）保证+抵押借款期末余额 286,859,412.95 元，由本公司及本公司控制子公司成都锦尚置业有限公司（以下简称“成都锦尚”）提供保证，由成都锦尚位于锦江区一环路东五段 55 号 1 栋写字楼和商场的房产及国有建设用地使用权作为抵押。另外，成都阳光上东商业管理有限公司（以下简称“成都上东”）原以其货币资金 20,000,000.00 元及其孳息提供的质押已于 2024 年度解除并用于归还部分本金；

（3）抵押借款期末余额 6,000,000.00 元，由本公司控股子公司成都紫瑞新丽商贸有限公司（以下简称“成都紫瑞”）名下房产及国有建设用地使用权作为抵押。

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额	1,007,474,628.21	1,038,921,197.77
减：未确认融资费用	-344,842,328.97	-366,919,353.54
减：一年内到期的租赁负债	-37,423,021.87	-30,515,144.78
合计	625,209,277.37	641,486,699.45

26、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	54,903,621.58	52,359,503.66
合计	54,903,621.58	52,359,503.66

（1） 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
深圳京基百纳商业管理有限公司	54,903,621.58	52,359,503.66

27、股本

单位：元

	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	749,913,309.00						749,913,309.00

28、资本公积

单位：元

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）	524,005,207.75		1,171,242.35	522,833,965.40
其他资本公积	13,032,268.96			13,032,268.96
合计	537,037,476.71		1,171,242.35	535,866,234.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积—股本溢价本期减少系同一控制下业务合并的相关业务事项变化所致。

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	135,774,673.35	6,261.97	774,642.04	0.00	0.00	-767,142.53	-1,237.54	135,007,530.82
外币财务报表折算差额	-87,099.60	6,261.97	0.00	0.00	0.00	6,261.97	0.00	-80,837.63
其他资产转换为公允价值计量的投资性房地产	135,861,772.95	0.00	774,642.04	0.00	0.00	-773,404.50	-1,237.54	135,088,368.45
其他综合收益合计	135,774,673.35	6,261.97	774,642.04	0.00	0.00	-767,142.53	-1,237.54	135,007,530.82

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,374,067.84			130,374,067.84
合计	130,374,067.84			130,374,067.84

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	756,829,513.69	879,643,708.87
调整后期初未分配利润	756,829,513.69	879,643,708.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-39,191,335.09	-14,306,484.01
期末未分配利润	717,638,178.60	865,337,224.86

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 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,830,465.87	62,129,768.72	136,960,822.36	62,865,766.45
其他业务	959,478.73	138.10	710,039.19	305.33
合计	134,789,944.60	62,129,906.82	137,670,861.55	62,866,071.78

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产销售	442,857.16	466,643.95					442,857.16	466,643.95
物业租赁	100,489,275.23	42,240,064.15					100,489,275.23	42,240,064.15
商业运营	32,898,333.48	19,423,060.62					32,898,333.48	19,423,060.62
其他	959,478.73	138.10					959,478.73	138.10
按经营地区分类								
其中：								
北京地区	20,054,814.81	12,065,568.64					20,054,814.81	12,065,568.64
四川地区	47,540,857.34	7,374,006.49					47,540,857.34	7,374,006.49
上海地区	26,071.42	0.00					26,071.42	0.00
深圳地区	59,750,884.28	40,418,990.45					59,750,884.28	40,418,990.45
沈阳地区	7,417,316.75	2,271,341.24					7,417,316.75	2,271,341.24
合计	134,789,944.60	62,129,906.82					134,789,944.60	62,129,906.82

其他说明

1、合同产生收入的情况：

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、 商品类型			

房地产开发产品	442,857.16		442,857.16
商业运营		32,898,333.48	32,898,333.48
其他		959,478.73	959,478.73
二、 按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	442,857.16		442,857.16
在某一时段内转让		33,857,812.21	33,857,812.21
合计	442,857.16	33,857,812.21	34,300,669.37

2、履约义务的说明：

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：开发产品完工并验收合格；签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

提供劳务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要包含商务运营等服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	深圳沙井京基百纳广场	55,923,576.86
2	成都建设路阳光新生活广场	23,872,344.29
3	成都阳光新业中心	23,668,513.05
4	北京通州阳光新生活广场	9,643,368.36
5	北京 878 商务中心	8,770,930.56

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	372,425.36	467,795.29
教育费附加	271,033.86	341,221.38
房产税	9,918,260.01	11,203,224.01
土地使用税	595,958.15	600,325.73
车船使用税	660.00	
印花税	174,732.84	177,956.18
土地增值税		72,263.34
其他税费	24,059.60	
合计	11,357,129.82	12,862,785.93

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,817,891.84	20,838,591.30
中介机构服务费	2,042,833.29	2,049,462.88
办公及差旅费	3,542,317.95	4,155,565.22
资产折旧及摊销	2,046,904.44	2,065,191.14
合计	29,449,947.52	29,108,810.54

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,750,985.41	3,474,175.95
开发产品销售及代理费	36,000.00	34,212.27
商业运营及代理费	3,313,020.45	3,354,374.11
办公及差旅费	871,354.28	904,025.83
资产折旧及摊销	4,400.63	4,444.21
其他	120,692.05	97,481.16
合计	11,096,452.82	7,868,713.53

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,259,700.93	42,396,082.52

减：利息收入	-420,459.44	-343,343.89
汇兑损益	21,224.19	52,448.68
其他	47,821.56	-31,386.84
合计	42,908,287.24	42,073,800.47

37、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税返还	67,508.10	83,519.29
其他政府补助	38,200.92	69,914.18
稳岗补贴	21,385.06	15,494.58

38、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	19,500.00	55,500.00
合计	19,500.00	55,500.00

39、投资收益

单位：元

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	-537,315.63	-1,462,289.46
合计	-537,315.63	-1,462,289.46

40、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-646,829.86	-30,951.20
其他应收款坏账损失	264,914.88	16,651.86
合计	-381,914.98	-14,299.34

41、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	133,714.61	0.00

42、营业外收入

单位：元

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
罚款、违约金和补偿款项	1,051,731.90	1,878,088.19	1,051,731.90
其他	255,157.56	588,126.06	255,157.56
合计	1,306,889.46	2,466,214.25	1,306,889.46

43、营业外支出

单位：元

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
对外捐赠	1,450.00	153.72	1,450.00
非流动资产处置	494.50		494.50
赔偿款	88,000.00	-9,987,269.94	88,000.00
滞纳金	2,207.98	153.72	2,207.98
合计	92,152.48	-9,987,116.22	92,152.48

44、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,276,455.80	-4,653,302.69
递延所得税费用	9,678,500.82	8,724,256.73
合计	10,954,956.62	4,070,954.04

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-21,575,964.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,393,991.17
子公司适用不同税率的影响	-63,350.42
调整以前期间所得税的影响	-201.57
非应税收入的影响	134,328.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,458.61

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,980.16
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	16,282,692.42
所得税费用	10,954,956.62

45、其他综合收益

详见附注 29、

46、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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代垫款及政府补助	33,681,581.59	52,138,742.56
收到的租赁押金	4,290,938.01	9,950,205.27
受限资金减少	18,538,680.41	3,265,889.54
其他	995,970.27	903,456.24
合计	57,507,170.28	66,258,293.61

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的行政管理及办公费用	5,364,219.99	7,477,309.52
支付的项目宣传及营销费用	4,782,554.89	4,548,703.83
支付其他代垫款项	37,908,417.86	32,786,706.78
支付给公司往来款	12,700,000.00	42,087,455.25
支付的租赁押金或保证金	3,468,775.00	2,691,225.36
其他	3,022,994.23	363,944.49
受限资金增加	0.93	0.00
合计	67,246,962.90	89,955,345.23

（2） 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

合计	0.00	0.00

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的往来款		900,000.00
合计	0.00	900,000.00

（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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	0.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资租赁费	33,543,110.24	33,417,028.29
受限资金增加	202.15	1,049,737.13
合计	33,543,312.39	34,466,765.42

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 □不适用

单位：元

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	
应付股利	20,756,165.85					20,756,165.85
其他应付款	281,293,509.72		5,808,228.17	5,000,000.00		282,101,737.89
一年内到期的非流动负债	76,720,751.23		20,301,435.20	13,455,028.47	7,079,412.95	76,487,745.01
长期借款	336,980,000.00		7,079,412.95	20,400,000.00		323,659,412.95
租赁负债	641,486,699.45		22,077,024.57	33,543,110.24	4,811,336.41	625,209,277.37
合计	1,357,237,126.25	0.00	55,266,100.89	72,398,138.71	11,890,749.36	1,328,214,339.07

47、现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

单位：元

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	-32,530,921.18	-9,979,105.02
加：资产减值准备	381,914.98	14,299.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,536,994.78	1,616,880.58
使用权资产折旧	28,203,778.08	26,951,241.24
无形资产摊销	99,185.18	43,420.20
长期待摊费用摊销	6,265,283.97	6,532,932.49
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）	-133,714.61	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	494.50	0.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-19,500.00	-55,500.00
财务费用（收益以“－”号填列）	43,280,925.13	42,396,082.52
投资损失（收益以“－”号填列）	537,315.63	1,462,289.46
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,619,524.79	-3,309,761.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	12,298,025.60	13,505,987.26
存货的减少（增加以“－”号填列）	0.00	2,176,430.20
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	35,016,762.15	8,613,778.19
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-47,569,931.59	-37,427,432.45
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	44,747,087.83	52,541,542.87
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	26,647,869.38	54,931,507.13
减：现金的期初余额	56,624,510.46	77,094,600.29
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	-29,976,641.08	-22,163,093.16

（2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	26,647,869.38	56,624,510.46
其中：库存现金	200.00	
可随时用于支付的银行存款	26,647,869.38	56,624,510.46
三、期末现金及现金等价物余额	26,647,869.38	56,624,510.46

（3） 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	3,853,550.18	40,594,580.58	其中 3,000,000.00 元为质押保证金，636,717.44 元为按揭贷款保证金，216,832.74 元为资金监管账户及其他。
合计	3,853,550.18	40,594,580.58	

48、外币货币性项目

（1） 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	500,959.34	7.1586	3,586,167.53
欧元			
港币			

（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

49、租赁

（1） 本公司作为承租方

☑适用 □不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 ☑不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☑适用 □不适用

1、计入本年损益情况

项目	损益列报项目	金额
短期及低价值租赁费用（适用简化处理）	营业成本	104,856.29
短期及低价值租赁费用（适用简化处理）	管理费用	282,954.72
短期及低价值租赁费用（适用简化处理）	销售费用	4,800.00
合计		392,611.02

2、现金流量流出情况

项目	现金流量类别	金额
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	391,741.90
合计		391,741.90

涉及售后租回交易的情况：无

（2） 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☑适用 □不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	100,489,275.23	7,405,526.00
合计	100,489,275.23	7,405,526.00

作为出租人的融资租赁

□适用 ☑不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☑适用 □不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	174,970,315.82	181,321,149.81
第二年	138,056,770.73	149,118,692.06
第三年	116,330,967.13	125,328,846.72
第四年	94,673,384.76	110,768,060.91
第五年	77,138,813.55	93,004,543.52
五年后未折现租赁收款额总额	137,075,923.34	262,280,016.07

八、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）	102,180,000.00	北京	北京	商品房销售及商业运营	56.24%	43.76%	设立或投资
北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称“首创风度”）	1,200,000.00	北京	北京	物业租赁	91.67%	8.33%	设立或投资

北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称“瑞丰阳光”）	10,000,000.00	北京	北京	投资管理	100.00%	0.00%	设立或投资
北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“瑞金阳光”）	10,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司（以下简称“北京艺力”）	10,000,000.00	北京	北京	建筑装饰工程设计	90.00%	10.00%	非同一控制下企业合并
北京上东新业商业管理有限公司	1,000,000.00	北京	北京	物业租赁及商业运营	85.00%	15.00%	非同一控制下企业合并
瑞阳嘉和	139,500,000.00	北京	北京	物业租赁及商业运营	51.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
北京瑞和阳光投资有限公司	10,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京星汇资产管理有限公司	10,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京瑞业投资管理有限公司	1,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京瑞成新业商业管理有限公司	10,000,000.00	北京	北京	企业管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京高华瑞丰投资有限公司（以下简称“高华瑞丰”）	10,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
上海新尚东资产管理有限公司	50,000,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
上海尚东资产管理有限公司	5,000,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
天津瑞升阳光商业管理有限公司	10,000,000.00	天津	天津	企业管理	0.00%	100.00%	设立或投资
成都紫瑞	150,000,000.00	成都	成都	物业租赁及商业运营	0.00%	55.00%	设立或投资
成都阳光上东商业管理有限公司（以下简称“成都上东”）	110,000,000.00	成都	成都	企业管理	0.00%	100.00%	设立或投资
北京皓达新业科技有限公司	32,000,000.00	北京	北京	企业管理及技术服务	0.00%	100.00%	设立或投资
聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）	251,000,000.00	苏州	苏州	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
上海坚峰投资发展有限公司	5,000,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	100.00%	资产购买
上海晟璞投资管理有限公司	5,000,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资

瑞嘉控股有限公司（Regal Holding Co., Limited）	1.00	香港	香港	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
成都锦尚	50,000,000.00	成都	成都	物业租赁及商业运营	0.00%	71.00%	资产购买
北京荣合阳光资产管理有限公司	5,000,000.00	北京	北京	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
上海晟域资产管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
上海锦赟资产管理有限公司	80,000,000.00	上海	上海	资产管理	0.00%	100.00%	资产收购
阳光创投有限公司（YangGuang Entrepre Investments Co.,Ltd）	1.00	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
阳光发展有限公司（YangGuang Development Co.,Ltd）	1.00	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
阳光博瑞有限公司（Yang Guang Bright Co., Limited）	1.00	香港	香港	投资管理	0.00%	100.00%	设立或投资
深圳瑞和	2,000,000.00	深圳	深圳	企业管理	0.00%	100.00%	设立或投资
深圳瑞基新业企业管理有限公司（以下简称“深圳瑞基”）	5,000,000.00	深圳	深圳	企业管理	0.00%	100.00%	设立或投资
深圳瑞成新业商业管理有限公司（以下简称“深圳瑞成”）	1,000,000.00	深圳	深圳	商业运营管理	0.00%	100.00%	设立或投资
沈阳阳光新生活广场有限公司（以下简称“沈阳阳光”）	253,700,000.00	沈阳	沈阳	物业租赁及商业运营	44.00%	56.00%	非同一控制下企业合并
深圳百纳新业商业管理有限公司（以下简称“百纳新业”）	10,000,000.00	深圳	深圳	物业租赁及商业运营	0.00%	100.00%	设立或投资

（2） 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00%	1,750,153.73		62,476,560.17
瑞阳嘉和	49.00%	-359,951.37		141,417,851.07
成都紫瑞	45.00%	5,270,211.55		285,417,226.68

（3） 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
瑞阳嘉和	2,264,738.33	640,035,196.43	642,299,934.76	234,249,837.02	119,442,236.95	353,692,073.97	6,764,770.78	641,258,712.59	648,023,483.37	239,374,619.21	119,306,408.74	358,681,027.95
成都锦尚	4,573,813.19	758,238,096.24	762,811,909.43	519,315,682.60	28,059,812.26	547,375,494.86	35,560,701.19	758,320,793.02	793,881,494.21	559,839,465.69	24,636,359.45	584,475,825.14
成都紫瑞	179,146,034.32	593,408,802.18	772,554,836.50	24,092,723.37	114,202,512.83	138,295,236.20	174,257,508.54	593,378,511.23	767,636,019.77	33,558,709.73	111,529,290.97	145,088,000.70

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
瑞阳嘉和	7,520,437.11	-734,594.63	-734,594.63	1,905,651.65	9,897,369.83	326,343.47	326,343.47	34,277,591.81
成都锦尚	19,881,624.53	6,035,012.87	6,030,745.50	265,083.05	21,659,583.53	16,324,495.76	16,298,891.51	250,129.43
成都紫瑞	22,646,584.80	11,711,581.23	11,711,581.23	3,339,837.62	23,175,627.55	11,795,646.07	11,795,646.07	1,220,420.32

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场		50.00%	权益法

（2） 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	838,518,311.48	839,550,394.90
其中：现金和现金等价物	807,015.05	1,753,548.09
非流动资产	2,338,370.77	2,338,370.76

资产合计	840,856,682.25	841,888,765.66
流动负债	35,800,153.76	35,954,632.19
非流动负债	205,492,011.77	205,194,384.04
负债合计	241,292,165.53	241,149,016.23
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	599,564,516.72	600,739,749.43
按持股比例计算的净资产份额	299,782,258.36	300,369,874.72
调整事项		
--商誉	8,662,892.64	8,662,892.64
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	308,445,151.00	309,032,767.36
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	60,940.96	46,229.85
财务费用	-585.58	-915.87
所得税费用	297,627.73	297,627.73
净利润	-1,175,232.72	-1,237,458.46
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,175,232.72	-1,237,458.46
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

本公司以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

九、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

1、风险管理目标和政策

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

（1）市场风险

①外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本公司的外币资产仅为少量外币存款，因此本年度并无重大外汇风险。截止 2025 年 6 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日
	美元
外币金融资产：	
货币资金	3,586,167.53

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	汇率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
货币资金	对人民币升值 10%	358,616.75	358,616.75	364,730.59	364,730.59
货币资金	对人民币贬值 10%	-358,616.75	-358,616.75	-364,730.59	-364,730.59

②利率风险－现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

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

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
长期借款	增加 50 个基点	-1,792,297.06	-1,792,297.06	-2,071,200.00	-2,071,200.00
长期借款	减少 50 个基点	1,792,297.06	1,792,297.06	2,071,200.00	2,071,200.00

（2）信用风险

2025 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

注：对于已逾期或发生减值的金融资产，还应按类别披露：

①已逾期未减值的金融资产的账龄分析

项目	2025 年 6 月 30 日				2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
应收账款	12,749,066.12	5,107,048.81	783,341.82	18,639,456.75	17,553,719.05	2,879,778.97	613,567.48	21,047,065.50
其他应收款	234,207.14	13,876,197.3	35,796,838.98	49,907,243.42	25,617,823.17	2,638,267.25	34,499,672.66	62,755,763.08

②已发生单项减值的金融资产的分析，包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除下表所列项目外，本公司无其他重大信用集中风险。

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收客户 4	240,000.00	280,000.00
应收客户 1	1,388,247.26	1,388,247.26
其他应收 1	18,244,627.00	18,244,627.00
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,275.00	2,405,275.00
其他应收 2	584,100.00	584,100.00
其他应收 3	500,000.00	500,000.00
其他应收 4	42,595.34	42,595.34
合计	23,404,844.60	23,444,844.60

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和

长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

截止 2025 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	3-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
应付账款	42,360,637.55				42,360,637.55
其他应付款	386,133,009.21				386,133,009.21
长期借款	39,064,723.14	36,800,000.00	69,499,412.95	217,360,000.00	362,724,136.09
租赁负债	80,100,324.04	72,170,705.76	219,378,220.96	635,825,377.45	1,007,474,628.21
长期应付款			63,561,014.65		63,561,014.65
合计	547,658,693.94	108,970,705.76	352,438,648.56	853,185,377.45	1,862,253,425.71

续：

项目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	3-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
应付账款	46,226,597.36	---	---	---	46,226,597.36
其他应付款	418,599,606.97	---	---	---	418,599,606.97
长期借款	46,205,606.45	69,060,000.00	67,260,000.00	200,660,000.00	383,185,606.45
租赁负债	74,184,569.66	73,806,682.92	219,450,808.24	671,479,136.95	1,038,921,197.77
长期应付款	---	---	65,903,920.30	---	65,903,920.30
合计	585,216,380.44	142,866,682.92	352,614,728.54	872,139,136.95	1,952,836,928.85

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

信用风险显著增加判断标准

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是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融

工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

·定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例

·定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

·发行方或债务人发生重大财务困难；

·债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

·债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

·债务人很可能破产或进行其他财务重组；

·发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

·以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

·违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以信贷损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

·违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

·违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

（3）流动风险

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

十、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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（四）投资性房地产			3,266,820,700.00	3,266,820,700.00
2.出租的建筑物			3,266,820,700.00	3,266,820,700.00
持续以公允价值计量的负债总额			3,266,820,700.00	3,266,820,700.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、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

（1）期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额			出售	期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	计入递延所得税负债			
投资性房地产小计	3,268,300,700.00	---	---	---	---	---	1,480,000.00	3,266,820,700.00	---
北京地区物业	743,350,000.00	---	---	---	---	---	1,400,000.00	741,950,000.00	---
成都地区物业	1,317,740,700.00	---	---	---	---	---	80,000.00	1,317,660,700.00	---
上海地区物业	950,460,000.00	---	---	---	---	---		950,460,000.00	---

沈阳地区物业	256,750,000.00	---	---	---	---	---		256,750,000.00	---

（2）第三层次公允价值计量的相关信息如下：

投资性房地产

项目名称	2025 年 6 月 30 日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积（㎡）	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳春光华（橡树园）	22,660,000	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	45,000-48,343 元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-1.01	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
阳光上东车位	65,100,000	车位	北京	11,844.34	市场比较法	可比案例价格	300,000-360,000 元/个	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.89-0.98	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
阳光上东地下仓储	50,150,000	仓储	北京	18,805.18	直接资本化法	租金水平	37-46 元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.0%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	604,040,000	商业	北京	29,403.56	直接资本化法	租金水平	散铺一层市场租金为 572 元/㎡·月；主力店市场租金为 91 元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店（租期内 6.5%、租期外 7.0%）散铺（租期内 7.0%、租期外 7.5%）	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
					现金流折现法	租金水平	散铺一层市场租金为 572 元/㎡·月；主力店市场租金为 91 元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						出租率	85%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	4.0%-2.5%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入 20%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%至 9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察

成华区二环路东二段 426 号、建设路 2 号阳光新生活广场	592,780,000	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	租金水平	大型主力店 78-83 元/㎡·月；散铺 317-352 元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力（租期内 6.75%、租期外 7.25%）散铺（租期内 7.25%、租期外 7.75%）	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心车位	21,230,700	车位	成都	14,838.55	市场比较法	可比案例价格	80,000-90,000 元/个	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
一环路东五段 55 号成都阳光新业中心写字楼	171,000,000	办公	成都	21,435.98	市场比较法	可比案例价格	9,000-10,000 元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.78-0.89	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	81-90 元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.5%-7.0%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
一环路东五段 55 号成都阳光新业中心商场	532,650,000	商业	成都	72,710.06	市场比较法	可比案例价格	8,184-9,915 元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.09	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力店（61-75 元/㎡·月）散铺（381-420 元/㎡·月）	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店（租期 6.75%、租期外 7.25%）散铺（租期内 7.25%、租期外 7.75%）	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
沈阳市沈河区长青街 121 号阳光新生活广场	256,750,000	商业	沈阳	43,436.40	市场比较法	可比案例价格	16,100-19,294 元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.89-1.02	修正系数越高，公允价值越高	不可观察

					直接资本化法	租金水平	主力店（27-42 元/㎡·月）散铺（209-234 元/㎡·月）	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店（租期内 6.50%、租期外 7.00%）散铺（租期内 7.25%、租期外 7.75%）	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼	950,460,000.00	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	21,679.89-24,500.00 元/m2	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.77-0.87	修正系数越高，公允价值越高	不可观察

3、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

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
京基集团	深圳市	兴办实业，自有物业租赁	10,000.00	29.97%	29.97%

本企业的母公司情况的说明

京基集团注册资本为 10,000.00 万元，由陈华持股 90.00%，陈辉持股 10.00%。

截止 2025 年 6 月 30 日，京基集团持有本公司的 22,477.10 万股股票，占本公司总股本的比例为 29.97%。

本企业最终控制方是陈华。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八/1、在子公司中的权益。

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八/2、在合营企业或联营企业中的权益。

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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海银河宾馆	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
Sunrise Tongzhou Private Limited	控股子公司之少数股东
Sunrise Jianshe Private Limited	控股子公司之少数股东
深圳市京基房地产股份有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基百纳商业管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	控股股东之子公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基智农食品有限公司	控股股东之子公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	控股股东之子公司
京基集团有限公司大梅沙酒店	控股股东之子公司
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司	控股股东之子公司

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业管理费	251,056.38			246,605.35
深圳市京基物业管理有限公司	日常经营费	3,600.00			3,600.00
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	日常经营费	19,209.10			2,961.60
上海银河宾馆有限公司	日常经营费	58,178.42			48,099.45
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	日常经营费	115,505.74			690.00
京基集团有限公司大梅沙酒店	日常经营费	110,215.00			673.10
深圳市京基智农食品有限公司	日常经营费	0.00			4,320.00

深圳市京基海湾酒店管理有限公司	日常经营费	6,600.00			0.00
深圳市京基智农酒店管理有限公司	日常经营费	22,582.16			0.00
深圳市京基百纳商业管理有限公司	日常经营费	2,072.71			0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市京基房地产股份有限公司	委托租赁服务	3,754,716.98	0.00

（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：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳京基百纳商业管理有限公司	深圳瑞和新业企业管理有限公司	京基百纳经营管理权	2021 年 09 月 30 日		按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费（含税）	72,590.44

关联托管/承包情况说明

2021 年 8 月 26 日公司召开第八届董事会第六次会议通过《关于全资子公司签署暨关联交易的议案》，公司全资子公司瑞和新业与京基集团及其全资子公司京基百纳签署《经营托管协议》（以下简称“托管协议”），京基集团同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费(含税)，托管期限自托管协议生效后 2021 年 9 月 30 日起至同业竞争解决之日止。

（3） 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	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	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

深圳市京基房地产股份有限公司	办公室租赁					1,635,977.16	1,635,977.16	150,484.42	48,712.25		

关联租赁情况说明

经公司第九届董事会 2024 年第八次临时会议审议通过，公司全资子公司深圳瑞和、深圳瑞成分别与京基房地产续签《房屋租赁合同》，承租深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元、6901-01E 单元作为办公场所，租赁房产建筑面积为 1,120.17 平方米，租赁期限为两年，租金为人民币 250 元/㎡/月（建筑面积），月租金合计为人民币 280,042.50 元。

（4） 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京基集团有限公司	170,000,000.00	2020 年 09 月 17 日	2026 年 03 月 16 日	年化利率 5%，具体情况详见第五节、十一、7、（2）关于公司全资子公司向京基集团有限公司借款及借款展期的关联交易事项。
京基集团有限公司	87,207,916.67	2022 年 07 月 15 日	2026 年 01 月 14 日	年化利率 3.5%，具体情况详见第五节、十一、7、（1）关于公司全资子公司向京基集团有限公司借款及借款展期的关联交易事项。 截止 2025 年 6 月 30 日，已归还借款本金 8,279.21 元。
拆出				
上海银河宾馆有限公司	11,150,000.00	无固定期限	无固定期限	不计息

（5） 其他关联交易

2024 年 7 月 31 日，本公司召开第九届董事会 2024 年第七次临时会议，会议审议通过了《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》及《关于全资子公司拟与关联方签署关联合同的议案》，自 2024 年 8 月起，公司全资子公司百纳新业承租沙井京基百纳广场，并对京基百纳承租期间发生的装修改造费用给予补偿，补偿装修款为 9,700.00 万元，约定三年内付清，本公司已按现值 8,198.70 万元反映列于长期应付款，截止 2025 年 6 月 30 日，该长期应付款的期末余额为

5,490.36 万元。

针对此项交易，2025 年计提财务费用 198 万元。

6、关联方应收应付款项

（1） 应收项目

单位：元

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					
	深圳京基百纳商业管理有限公司	2,324,979.05	293,783.23	2,248,033.18	44,960.66
	深圳市京基房地产股份有限公司	1,980,000.00	39,600.00		
其他应收款					
	上海银河宾馆有限公司	11,150,000.00	167,250.00	11,150,000.00	167,250.00
	深圳市京基房地产股份有限公司	560,085.00	11,201.70	560,085.00	11,201.70
	深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	105,295.98	2,105.92	105,295.98	2,105.92

（2） 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	上海银河宾馆有限公司	30,000.00	33,169.75
	深圳京基百纳商业管理有限公司		2,012.95
应付股利			
	日升通州私人有限公司 (SunriseTongzhou Private Limited)	19,210,706.66	19,210,706.66
其他应付款			
	日升建设私人有限公司 (SunriseJianshe Private Limited)	3,593,158.78	3,593,158.78
	京基集团有限公司	282,101,737.89	281,293,509.72
长期应付款			

	深圳京基百纳商业管理有限公司	54,903,621.58	52,359,503.66
一年内到期的非流动负债			
	深圳市京基房地产股份有限公司	3,125,987.46	3,022,067.30
租赁负债			
	深圳市京基房地产股份有限公司	714,544.94	2,303,957.84

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

（1）中熙商业广场租赁

本公司全资子公司百纳新业与沙头公司、骏升泰公司签署《租赁合同》及《租赁补充协议》，沙头公司、骏升泰公司一致同意将位于深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整栋（包括地下室和夹层）全部物业（以下简称租赁物业，又名“中熙商业广场”）以及依附于租赁物业的各种辅助设施的使用权利捆绑以现状整体出租给百纳新业用于大型综合商业项目（即“沙井京基百纳广场店”项目），租赁物业面积 176,295.5 平方米，租赁期限自 2024 年 8 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止，百纳新业按租赁合同约定支付租金，同时百纳新业承诺，在租赁合同期限届满后，同意再续租五年，即续租期间为自 2033 年 12 月 1 日起至 2038 年 11 月 30 日止，故含续租期间的租金总额为 109,614.30 万元(含税），截止 2025 年 6 月 30 日，剩余租金总额为 103,879.06 万元。

（2）酒仙桥中路 24 号院 1 号楼包租协议

2012 年 8 月 24 日，本公司子公司北京上东与北京东光微电子有限责任公司签订《酒仙桥中路 24 号院 1 号楼包租协议》，且本公司为该协议担保方，根据协议约定由北京上东承担北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院 1 号楼的租赁义务，该租赁项目物业建设总面积 18,052.14 平方米,其中地上面积 13,763.26 平方米,地下面积 4,288.88 平方米，三方协议约定租赁期自 2012 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，租赁期内租金总额共计为 17,550 万元，截止 2025 年 6 月 30 日，剩余租金总额为 3,825.00 万元。

截止 2025 年 6 月 30 日，根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总详见附注七/注释 22、一年内到期的非流动负债及注释 25、租赁负债。

2、与关联企业投资相关的承诺事项

（1）同业竞争的承诺

2020 年 5 月 13 日，京基集团及其实际控制人在取得本公司的控制权后，为解决同业竞争问题，维护本公司的可持续发展、保护上市公司中小股东的合法利益，拟采取以下措施：1）协议转让完成且京基集团直接或间接控制本公司期间，若京基集团控制的其他企业获得与本公司在商业管理与经营方面具有直接竞争关系的业务机会，相关业务机会将优先提供给本公司实施。2）协议转让完成后，京基集团及其实际控制人将延续本公司未来业务的定位，未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出，在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。3）在商业管理与经营业务方面，京基集团及其实际控制人在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，本着有利于本公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，将采取以下措施解决同业竞争问题：①京基集团将在法律法规允许的范围内，自本公司的股份过户至京基集团名下之日起 12 个月内，适时启动与本公司之间的资产托管事项，并在 2 年内签署资产托管协议，将与本公司存在同业竞争或潜在同业竞争关系的资产托管给本公司管理与经营，同时确定定价公允的托管费用；②在京基集团与本公司签署资产托管协议前，京基百纳经营和管理的商业项目只局限在深圳市范围，以避免与本公司形成直接竞争关系；③在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，京基集团在 5 年内完成将与本公司存在同业竞争或潜在同业竞争关系的资产注入本公司，稳妥推进业务的整合以解决同业竞争问题。

本公司控股股东履行承诺进展情况如下：

1）2021 年 8 月 26 日，本公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署暨关联交易的议案》，公司全资子公司瑞和新业与京基集团及其全资子公司京基百纳签署《经营托管协议》（以下简称“托管协议”），京基集团同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费（含税），托管期限自托管协议生效后 2021 年 9 月 30 日起至同业竞争解决之日止。

目前托管协议正常履行中。

2）“沙井京基百纳广场”项目原为京基百纳旗下运营的商业管理项目，自 2024 年 8 月起，公司全资子公司百纳新业接替京基百纳成为“沙井京基百纳广场”项目的承租人，负责“沙井京基百纳广场”项目的日常管理和运营。

目前项目正常运营中。

3）公司分别于 2025 年 4 月 24 日、5 月 12 日召开董事会和临时股东大会，会议审议通过了《关于控股股东延期履行同业竞争承诺事项的议案》。京基集团及实际控制人陈华先生将原承诺事项履行期限延长 3 年，不涉及对原承诺的撤销或豁免。本次承诺的延期履行，是基于目前市场情况及公司的经营情况所做出的变更，不会影响公司正常的生产经营。

（2）装修补偿支付承诺事项

2024 年 7 月 31 日，本公司召开第九届董事会 2024 年第七次临时会议，会议审议通过了《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》及《关于全资子公司拟与关联方签署关联合同的议案》，自 2024 年 8 月起，公司全资子公司百纳新业承租沙井京基百纳广场，并对京基百纳承租期间发生的装修改造费用给予补偿，补偿装修款为 9,700.00 万元，约定三

年内付清，本公司已按现值 8,198.70 万元反映列于长期应付款，截止 2025 年 6 月 30 日，该长期应付款的期末余额为 5,490.36 万元。参见附注七 /注释 26、长期应付款。

3、其他承诺事项

- 抵押资产情况

o 截止 2025 年 6 月 30 日，百纳新业借款余额 65,600,000.00 元，由本公司提供保证及本公司持有沈阳阳光 44%股权提供质押，由深圳瑞和持有沈阳阳光 56%股权提供质押，由沈阳阳光提供保证，并以其名下房产及国有建设用地使用权作为抵押，由百纳新业以货币资金提供质押并以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资。

o 截止 2025 年 6 月 30 日，成都上东借款余额 286,859,412.95 元，由本公司和成都锦尚提供保证，由成都锦尚位于锦江区一环路东五段 55 号 1 栋写字楼和商场的房产及国有建设用地使用权作为抵押。

o 截止 2025 年 6 月 30 日，成都紫瑞借款余额 6,000,000.00 元，由成都紫瑞名下房产及国有建设用地使用权作为抵押。

截止 2025 年 6 月 30 日，上述投资性房地产抵押价值共计为 1,553,180,000.00 元。

除存在上述承诺事项外，截止 2025 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

为本公司的客户采取银行按揭抵押贷款方式购买本公司开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户完成过户登记手续并且完成按揭行抵押入库手续后解除。

截止 2025 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

被担保单位名称	担保事项	期末余额	期初余额	期限
北京阳光上东项目购房客户	按揭贷款	0.00	43,213.33	自银行贷款发放至产权过户完毕
成都锦尚中心项目购房客户	按揭贷款	3,327,540.86	3,397,722.44	自银行贷款发放至产权过户完毕
合计		3,327,540.86	3,440,935.77	

除存在上述或有事项外，截止 2025 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、其他重要事项

1、分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

本公司的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。

为满足各种业务不同的技术及市场战略需求，本公司对分部中的产品项目进行组合管理，以决定向其配置资源并评价其业绩。

于 2025 年度，本公司划分为 3 个报告分部，分别为：

（1）负责在北京地区主要为销售开发产品及租赁业务；

（2）负责成都地区主要为租赁业务及少量销售开发产品业务；

（3）其他地区及其他业务分部，主要包括商业运营管理、项目管理、投资咨询及商业策划咨询等业务单元。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

（2） 报告分部的财务信息

单位：元

项目	开发产品销售分部-北京	开发产品销售分部-成都	物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	合计
一.营业收入	390,476.21	52,380.95	100,489,275.23	47,530,194.68	13,672,382.47	134,789,944.60
二.营业成本	372,833.77	93,810.18	42,240,064.15	27,915,858.88	8,492,660.16	62,129,906.82

2、其他

截止 2025 年 6 月 30 日，本公司之控股股东京基集团有限公司累计质押所持有的本公司股份 179,800,000 股，占本公司总股本的 23.98%。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	
应收股利	842,850,645.11	842,850,645.11
其他应收款	1,438,125,899.67	1,439,547,476.67
合计	2,280,976,544.78	2,282,398,121.78

（1） 应收股利

1） 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	61,512,104.13	61,512,104.13
北京星泰房地产开发有限公司	427,419,335.32	427,419,335.32
北京首创风度房地产开发有限责任公司	354,762,900.00	354,762,900.00
减：坏账准备	-843,694.34	-843,694.34
合计	842,850,645.11	842,850,645.11

2） 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	61,512,104.13	3 年以上	未付	否
北京星泰房地产开发有限公司	427,419,335.32	3 年以上	未付	否
北京首创风度房地产开发有限责任公司	354,762,900.00	3 年以上	未付	否
合计	843,694,339.45			

3） 按坏账计提方法分类披露

☑适用 □不适用

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中：										
按组合计提坏账准备	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11
其中：										
合并范围内关联方往来	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11
合计	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11	843,694,339.45	100.00%	843,694.34	0.10%	842,850,645.11

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方往来	843,694,339.45	843,694.34	0.10%
合计	843,694,339.45	843,694.34	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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	843,694.34			843,694.34
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
2025 年 6 月 30 日余额	843,694.34			843,694.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	
合并范围内关联方往来	843,694.34					843,694.34

合计	843,694.34					843,694.34

（2） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收合并范围内关联方往来款	1,439,565,465.14	1,440,988,465.14
应收其他单位往来款项	500,000.00	500,000.00
减：坏账准备	-1,939,565.47	-1,940,988.47
合计	1,438,125,899.67	1,439,547,476.67

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	100,000.00	16,199,458.47
1 至 2 年	14,676,458.47	66,222,115.79
2 至 3 年	66,222,115.79	204,930,000.00
3 年以上	1,359,066,890.88	1,154,136,890.88
3 至 4 年	204,930,000.00	1,153,636,890.88
4 至 5 年	1,153,636,890.88	
5 年以上	500,000.00	500,000.00
合计	1,440,065,465.14	1,441,488,465.14

3） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
按单项计提坏账准备	500,000.00	0.03%	500,000.00	100.00%	0.00	500,000.00	0.03%	500,000.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	1,439,565,465.14	100.00%	1,439,565.47	0.10%	1,438,125,899.67	1,440,988,465.14	99.97%	1,440,988.47	0.10%	1,439,547,476.67
其中：										

合并范围内关联方往来	1,439,565,465.14	99.97%	1,439,565.47	0.10%	1,438,125,899.67	1,440,988,465.14	99.97%	1,440,988.47	0.10%	1,439,547,476.67
合计	1,440,065,465.14	100.00%	1,939,565.47	0.13%	1,438,125,899.67	1,441,488,465.14	100.00%	1,940,988.47	0.13%	1,439,547,476.67

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他应收	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	100.00%	3 年以上预计收不回
合计	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方往来	1,439,565,465.14	1,439,565.47	0.10%
合计	1,439,565,465.14	1,439,565.47	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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	1,440,988.47		500,000.00	1,940,988.47
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	1,423.00			1,423.00
2025 年 6 月 30 日余额	1,439,565.47		500,000.00	1,939,565.47

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
应收子公司往来款	1,440,988.47		1,423.00			1,439,565.47
应收其他单位往来款项	500,000.00					500,000.00
合计	1,940,988.47		1,423.00			1,939,565.47

5） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	1,144,858,131.31	3 年以上	79.50%	1,144,858.13
北京瑞金阳光投资有限公司	应收子公司款	204,930,000.00	3 年以上	14.23%	204,930.00
北京首创风度房地产开发有限责任公司	应收子公司款	53,900,000.00	2 至 3 年	3.74%	53,900.00
深圳瑞基新业企业管理有限公司	应收子公司款	14,776,458.47	1 年及 1-2 年	1.03%	14,776.46
沈阳阳光新生活广场有限公司	应收子公司款	12,322,115.79	2 至 3 年	0.86%	12,322.12
合计		1,430,786,705.57		99.36%	1,430,786.71

2、长期股权投资

单位：元

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	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10
合计	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10

（1） 对子公司投资

单位：元

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		
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	88,660,608.76						88,660,608.76	
北京星泰房地产开发有限公司	31,035,000.00						31,035,000.00	
北京首创风度房地产开发有限责任公司	1,100,000.00						1,100,000.00	
北京艺力设计工程有限公司	2,232,000.00						2,232,000.00	
北京瑞丰阳光投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
北京上东新业商业管理有限公司	850,000.00	850,000.00					850,000.00	850,000.00
沈阳阳光新生活广场有限公司	78,144,480.34						78,144,480.34	
减值准备	-850,000.00						-850,000.00	
合计	211,172,089.10	850,000.00					211,172,089.10	850,000.00

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	133,714.61	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	59,585.98	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	40,000.00	本期收回单项进行减值准备的应收款，对应的坏账准备转回。
受托经营取得的托管费收入	72,590.44	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,214,736.98	本期主要为收取合同违约金等。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,747,541.74	提供租赁招商及租户管理等服务营业利润。
减：所得税影响额	207,154.38	
少数股东权益影响额（税后）	179,386.57	
合计	2,881,628.80	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☑适用 □不适用

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	19,500.00	本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本公司将由此产生的公允价值变动损益自 2014 年起作为经常性损益列示，且在以后年度一贯应用。

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.71%	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.84%	-0.06	-0.06

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

（3） 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称