北京电子城高科技集团股份有限公司
审计报告

天职业字[2026]21728 号

目　　录

审 计 报 告 ——1

2025 年度财务报表——6

2025 年度财务报表附注——18

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京265LT7NMTV

审计报告

天职业字[2026]21728 号

北京电子城高科技集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城高科”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于电子城高科，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
存货跌价准备和投资性房地产减值准备的计量：	
2025 年 12 月 31 日，公司已完工开发产品、在建开发产品(以下统称“存货”)、投资性房地产的账面价值合计金额重大。管理层确定资产负债表日每个存货项目的跌价准备、每个投资性房地产项目的减值准备。 （1）存货：在确定存货跌价准备过程中，管理层需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险。 （2）投资性房地产：投资性房地产的减值准备确定过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对确定投资性房地产减值准备产生很大的影响，而且确定其减值准备涉及重大管理层判断和估计。 同时由于上述资产对公司资产的重要性，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将公司对存货跌价准备和投资性房地产减值准备的计量识别为关键审计事项。 请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（十六）、（二十），及“六、合并财务报表主要项目注释”注释（八）、（十五）。	与评价存货跌价准备、投资性房地产减值准备相关的主要审计程序包括： （1）内控了解和测试： ①评价与存货跌价准备、投资性房地产减值准备计量相关的关键内部控制的设计和运行有效性。 ②评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性。 （2）实质性测试： ①了解公司各开发项目状况，询问管理层存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；对已开发完成产品，了解其销售情况，检查销售资料；对在建开发产品，了解其建设情况，竣备时间以及出售/自持计划；对拟开发产品，了解未来规划情况；对投资性房地产，了解其租金水平、空置率、未来出租计划等。 ②实地查看公司的存货、投资性房地产的实物状态、实施监盘程序。 ③评价管理层所采用的相关资产的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括平均净售价等关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较。 ④复核公司聘请的第三方评估师在评估过程中使用的报表、参数、评估方法、系数等，合理使用评估报告。 ⑤复核存货跌价准备和投资性房地产的减值准备是否已在财务报表中作出恰当披露。
房地产开发项目的收入确认：	
电子城高科 2025 年度房地产开发项目的收入 26,303.33 万元。电子城高科在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入： （1）房产竣工并验收合格。 （2）已签订销售合同。 （3）因向客户转让房屋实物而有权取得的对价很可能收回。 （4）已办理移交手续。 由于房地产开发项目的收入对电子城高科的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对电子城高科的利润产生重大影响，因此，我们将电子城高科房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（三十一）及“六、合并财务报表主要项目注释”注释（四十七）。	与房地产开发项目的收入确认相关的主要审计程序包括： （1）了解电子城高科与房地产开发项目的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性。 （2）检查电子城高科房产买卖合同条款，以评价电子城高科有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求。 （3）就本期确认房产销售收入的项目选取样本，检查买卖合同、付款证明及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件。根据合同约定的条款，判断电子城高科是否已实际履行合同约定的商品房交付义务，买受人是否已实质上完成商品房交接，取得商品房的控制权。 （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

电子城高科管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括电子城高科 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估电子城高科的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电子城高科的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对电子城高科持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致电子城高科不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就电子城高科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华国际会计师事务所（特殊普通合伙）
1101080212359

中国 • 北京

二〇二六年四月二十二日

中国注册会计师

（项目合伙人）：

中国注册会计师
周百鸣
100000070991

中国注册会计师：

中国注册会计师
陈洁
110002400139

合并资产负债表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	1,278,032,177.60	1,373,044,367.58	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	7,216,722.50	3,985,155.00	六、（二）
应收账款	632,734,189.95	700,465,704.76	六、（三）
应收款项融资		5,142,338.95	六、（五）
预付款项	106,714,183.39	106,194,391.78	六、（六）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	88,770,847.50	232,861,028.11	六、（七）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	5,564,118,569.43	6,762,474,515.33	六、（八）
其中：数据资源			
合同资产	66,807,190.09	101,128,720.81	六、（四）
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	5,012,570.19	7,005,286.63	六、（九）
其他流动资产	326,789,888.14	301,338,857.33	六、（十）
流动资产合计	8,076,196,338.79	9,593,640,366.28	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		13,384.67	六、（十一）
长期股权投资	628,953,780.91	656,567,716.07	六、（十二）
其他权益工具投资	994,886,438.32	669,376,752.56	六、（十三）
其他非流动金融资产	97,745,089.76	154,268,014.75	六、（十四）
投资性房地产	4,092,577,767.13	4,035,323,317.22	六、（十五）
固定资产	174,799,817.81	253,959,097.29	六、（十六）
在建工程	167,692,958.08	265,751,197.64	六、（十七）
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	430,222,876.50	480,631,201.51	六、（十八）
无形资产	171,600,064.96	249,649,886.40	六、（十九）
其中：数据资源			
开发支出		310,076.30	七、（二）
其中：数据资源			
商誉	60,046,756.00	60,046,756.00	六、（二十）
长期待摊费用	288,616,901.86	338,202,929.30	六、（二十一）
递延所得税资产	241,469,232.31	326,352,551.45	六、（二十二）
其他非流动资产	6,680,323.00	7,728,995.22	六、（二十三）
非流动资产合计	7,355,292,006.64	7,498,181,876.38	
资　产　总　计	15,431,488,345.43	17,091,822,242.66	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	19,414,361.12	40,029,513.86	六、（二十五）
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4,530,733.00		六、（二十六）
应付账款	1,618,934,780.94	1,835,840,647.50	六、（二十七）
预收款项	77,899,919.03	58,484,364.20	六、（二十八）
合同负债	94,569,691.23	135,528,803.40	六、（二十九）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	65,545,946.53	53,432,079.80	六、（三十）
应交税费	225,586,750.71	218,212,347.48	六、（三十一）
其他应付款	494,121,191.31	410,895,162.40	六、（三十二）
其中：应付利息	31,921,626.87	26,269,996.82	六、（三十二）
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,033,380,216.01	1,400,579,976.68	六、（三十三）
其他流动负债	1,074,449,421.28	1,052,584,594.52	六、（三十四）
流动负债合计	6,708,433,011.16	5,205,587,489.84	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,396,853,705.41	2,273,589,547.75	六、（三十五）
应付债券	1,078,188,662.01	2,697,225,971.72	六、（三十六）
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	484,014,331.55	501,627,735.21	六、（三十七）
长期应付款	5,485,323.58	12,740,736.41	六、（三十八）
长期应付职工薪酬			
预计负债	29,588,479.90	5,320,406.00	六、（三十九）
递延收益	29,163,208.07	26,458,318.23	六、（四十）
递延所得税负债	144,693,790.91	209,392,524.87	六、（二十二）
其他非流动负债		26,694.34	六、（四十一）
非流动负债合计	4,167,987,501.43	5,726,381,934.53	
负 债 合 计	10,876,420,512.59	10,931,969,424.37	
所有者权益			
股本	1,118,585,045.00	1,118,585,045.00	六、（四十二）
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,660,068,766.64	2,660,068,766.64	六、（四十三）
减:库存股			
其他综合收益	379,641,841.89	171,545,778.29	六、（四十四）
专项储备			
盈余公积	235,021,132.44	234,927,029.89	六、（四十五）
△一般风险准备			
未分配利润	-224,184,119.57	1,624,575,558.67	六、（四十六）
归属于母公司所有者权益合计	4,169,132,666.40	5,809,702,178.49	
少数股东权益	385,935,166.44	350,150,639.80	
所有者权益合计	4,555,067,832.84	6,159,852,818.29	
负债及所有者权益合计	15,431,488,345.43	17,091,822,242.66	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	1,166,348,142.80	2,111,518,733.33	
其中:营业收入	1,166,348,142.80	2,111,518,733.33	六、（四十七）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,742,456,858.87	2,359,044,847.45	
其中:营业成本	1,048,083,413.56	1,357,940,923.94	六、（四十七）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	106,761,091.04	360,005,422.60	六、（四十八）
销售费用	67,992,091.08	80,533,672.21	六、（四十九）
管理费用	230,240,143.42	254,596,195.58	六、（五十）
研发费用	27,724,443.39	27,871,182.16	六、（五十一）
财务费用	261,655,676.38	278,097,450.96	六、（五十二）
其中：利息费用	241,327,934.11	264,044,461.70	六、（五十二）
利息收入	10,004,165.21	16,465,949.40	六、（五十二）
加：其他收益	48,118,256.93	28,934,087.30	六、（五十三）
投资收益（损失以“－”号填列）	-16,849,996.13	-68,318,962.56	六、（五十四）
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-17,113,935.16	-69,602,605.38	六、（五十四）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-41,385,289.85	-1,049,510.83	六、（五十五）
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-55,392,263.83	-150,246,012.02	六、（五十六）
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,252,135,590.37	-654,834,363.06	六、（五十七）
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,051,603.42	2,218,890.07	六、（五十八）
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,892,701,995.90	-1,090,821,985.22	
加：营业外收入	667,492.83	1,125,922.68	六、（五十九）
减：营业外支出	4,828,556.75	9,621,226.70	六、（六十）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,896,863,059.82	-1,099,317,289.24	
减：所得税费用	-39,773,224.06	475,362,742.50	六、（六十一）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,857,089,835.76	-1,574,680,031.74	
其中:被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,857,089,835.76	-1,574,680,031.74	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,848,665,575.69	-1,579,731,673.80	
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-8,424,260.07	5,051,642.06	
六、其他综合收益的税后净额	252,304,850.31	31,039,756.78	六、（四十四）
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	208,096,063.60	31,039,756.78	六、（四十四）
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	208,096,063.60	31,039,756.78	六、（四十四）
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动	208,096,063.60	31,039,756.78	六、（四十四）
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	44,208,786.71		六、（四十四）
七、综合收益总额	-1,604,784,985.45	-1,543,640,274.96	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,640,569,512.09	-1,548,691,917.02	
归属于少数股东的综合收益总额	35,784,526.64	5,051,642.06	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	-1.65	-1.41	
（二）稀释每股收益（元/股）	-1.65	-1.41	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,282,122,204.80	1,592,014,381.06	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	234,070.60	56,904,610.75	
收到其他与经营活动有关的现金	708,181,981.24	183,189,893.21	六、（六十三）
经营活动现金流入小计	1,990,538,256.64	1,832,108,885.02	
购买商品、接受劳务支付的现金	864,381,953.34	1,106,052,199.43	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	238,102,709.69	263,059,046.56	
支付的各项税费	160,325,470.34	792,250,109.99	
支付其他与经营活动有关的现金	469,238,852.15	274,414,977.60	六、（六十三）
经营活动现金流出小计	1,732,048,985.52	2,435,776,333.58	
经营活动产生的现金流量净额	258,489,271.12	-603,667,448.56	六、（六十四）
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	20,137,635.14		六、（六十三）
取得投资收益收到的现金	6,128,424.03	6,175,369.00	六、（六十三）
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,500.00	2,360.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	26,300,559.17	6,177,729.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,256,103.71	228,640,142.62	六、（六十三）
投资支付的现金		55,614,800.00	六、（六十三）
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,557,380.00	六、（六十三）
投资活动现金流出小计	124,256,103.71	286,812,322.62	
投资活动产生的现金流量净额	-97,955,544.54	-280,634,593.62	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,389,718,943.46	3,263,174,016.95	
收到其他与筹资活动有关的现金		24,343,614.33	六、（六十三）
筹资活动现金流入小计	2,389,718,943.46	3,287,517,631.28	
偿还债务支付的现金	2,234,896,985.41	2,423,019,463.63	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	226,114,496.11	292,765,028.45	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	170,905,477.25	257,495,580.05	六、（六十三）
筹资活动现金流出小计	2,631,916,958.77	2,973,280,072.13	
筹资活动产生的现金流量净额	-242,198,015.31	314,237,559.15	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,156.37	32,894.69	
五、现金及现金等价物净增加额	-81,666,445.10	-570,031,588.34	六、（六十四）
加：期初现金及现金等价物的余额	1,284,668,589.55	1,854,700,177.89	六、（六十四）
六、期末现金及现金等价物余额	1,203,002,144.45	1,284,668,589.55	六、（六十四）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	本期金额													
	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、上年年末余额	1,118,585,045.00				2,660,068,766.64		171,545,778.29		234,927,029.89		1,624,575,558.67		5,809,702,178.49	350,150,639.80	6,159,852,818.29
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,118,585,045.00				2,660,068,766.64		171,545,778.29		234,927,029.89		1,624,575,558.67		5,809,702,178.49	350,150,639.80	6,159,852,818.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							208,096,063.60		94,102.55		-1,848,759,678.24		-1,640,569,512.09	35,784,526.64	-1,604,784,985.45
（一）综合收益总额							208,096,063.60				-1,848,665,575.69		-1,640,569,512.09	35,784,526.64	-1,604,784,985.45
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配									94,102.55		-94,102.55				
1.提取盈余公积									94,102.55		-94,102.55				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	1,118,585,045.00				2,660,068,766.64		379,641,841.89		235,021,132.44		-224,184,119.57		4,169,132,666.40	385,935,166.44	4,555,067,832.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	上期金额													
	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、上年年末余额	1,118,585,045.00				2,659,901,304.08		140,506,021.51		234,927,029.89		3,204,307,232.47		7,358,226,632.95	385,648,134.88	7,743,874,767.83
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,118,585,045.00				2,659,901,304.08		140,506,021.51		234,927,029.89		3,204,307,232.47		7,358,226,632.95	385,648,134.88	7,743,874,767.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					167,462.56		31,039,756.78				-1,579,731,673.80		-1,548,524,454.46	-35,497,495.08	-1,584,021,949.54
（一）综合收益总额							31,039,756.78				-1,579,731,673.80		-1,548,691,917.02	5,051,642.06	-1,543,640,274.96
（二）所有者投入和减少资本					167,462.56								167,462.56	689,299.89	856,762.45
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额					-226,361.20								-226,361.20		-226,361.20
4.其他					393,823.76								393,823.76	689,299.89	1,083,123.65
（三）利润分配														-41,238,437.03	-41,238,437.03
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-41,238,437.03	-41,238,437.03
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	1,118,585,045.00				2,660,068,766.64		171,545,778.29		234,927,029.89		1,624,575,558.67		5,809,702,178.49	350,150,639.80	6,159,852,818.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产：			
货币资金	900,205,447.60	981,081,923.40	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	38,908,016.09	25,937,373.80	十八、（一）
应收款项融资			
预付款项	10,648,528.03	10,792,790.00	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	3,571,420,368.47	3,553,806,778.89	十八、（二）
其中：应收利息	407,464,123.88	316,182,958.99	
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	61,658,666.95	61,658,666.95	
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	5,012,570.19	4,822,697.05	
其他流动资产	3,039,812.69		
流动资产合计	4,590,893,410.02	4,638,100,230.09	
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,886,650,280.83	2,921,528,624.79	十八、（三）
其他权益工具投资	874,020,913.00	628,428,744.17	
其他非流动金融资产	58,647,053.85	92,560,808.87	
投资性房地产	23,940,599.62	33,797,528.32	
固定资产	3,808,775.37	2,478,749.52	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		18,757,915.59	
无形资产	5,475,239.28	9,914,721.23	
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		5,116,740.50	
递延所得税资产		4,689,478.89	
其他非流动资产	2,704,833,224.24	2,670,828,266.94	
非流动资产合计	6,557,376,086.19	6,388,101,578.82	
资　产　总　计	11,148,269,496.21	11,026,201,808.91	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,928,965.35	3,054,898.51	
预收款项			
合同负债		9,523,809.52	
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	36,628,403.88	27,541,732.45	
应交税费	1,148,442.88	2,128,693.94	
其他应付款	1,199,495,592.10	1,487,162,704.52	
其中：应付利息			
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,787,999,067.29	1,159,593,476.06	
其他流动负债	1,008,152,739.74	1,001,874,794.56	
流动负债合计	5,036,353,211.24	3,690,880,109.56	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	1,078,188,662.01	2,697,225,971.72	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	128,880,322.87	78,379,553.03	
非流动负债合计	1,207,068,984.88	2,775,605,524.75	
负 债 合 计	6,243,422,196.12	6,466,485,634.31	
所有者权益			
股本	1,118,585,045.00	1,118,585,045.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	3,133,348,794.53	3,133,348,794.53	
减:库存股			
其他综合收益	355,515,684.76	171,321,558.14	
专项储备			
盈余公积	296,550,852.81	296,456,750.26	
△一般风险准备			
未分配利润	846,922.99	-159,995,973.33	
所有者权益合计	4,904,847,300.09	4,559,716,174.60	
负债及所有者权益合计	11,148,269,496.21	11,026,201,808.91	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	122,280,489.67	55,673,698.03	
其中：营业收入	122,280,489.67	55,673,698.03	十八、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	179,066,927.61	156,133,714.31	
其中:营业成本	36,026,460.40	30,800,481.78	十八、（四）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	17,005,732.59	1,419,671.14	
销售费用	1,446,381.27	3,013,035.84	
管理费用	107,711,951.71	109,494,695.28	
研发费用			
财务费用	16,876,401.64	11,405,830.27	
其中：利息费用	158,500,040.38	170,201,825.33	
利息收入	152,079,443.78	169,459,317.89	
加：其他收益	646,289.42	628,570.51	
投资收益（损失以“－”号填列）	235,621,656.04	-120,773,217.67	十八、（五）
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-47,938,474.66	-146,669,624.38	十八、（五）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-24,831,173.94	-629,706.71	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	9,167.09	-487.94	
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	154,659,500.67	-221,234,858.09	
加：营业外收入	89,118.82	0.01	
减：营业外支出	19,414.10	10,942.22	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	154,729,205.39	-221,245,800.30	
减：所得税费用	-6,207,793.48	89,820,299.48	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	160,936,998.87	-311,066,099.78	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	160,936,998.87	-311,066,099.78	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	184,194,126.62	32,965,588.91	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	184,194,126.62	32,965,588.91	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动	184,194,126.62	32,965,588.91	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
七、综合收益总额	345,131,125.49	-278,100,510.87	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	106,562,927.03	60,504,641.02	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	838,127,713.73	1,192,960,774.28	
经营活动现金流入小计	944,690,640.76	1,253,465,415.30	
购买商品、接受劳务支付的现金	374,460.62		
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	76,159,881.37	87,663,441.11	
支付的各项税费	28,185,814.79	7,208,147.52	
支付其他与经营活动有关的现金	1,174,988,887.78	1,008,784,262.53	
经营活动现金流出小计	1,279,709,044.56	1,103,655,851.16	
经营活动产生的现金流量净额	-335,018,403.80	149,809,564.14	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	14,082,581.08		
取得投资收益收到的现金	265,864,485.00	36,454,115.36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	221,313,456.92	635,254,244.47	
投资活动现金流入小计	501,260,523.00	671,710,359.83	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,397,656.03	4,331,190.10	
投资支付的现金		50,364,800.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	75,320,000.00	322,610,900.47	
投资活动现金流出小计	78,717,656.03	377,306,890.57	
投资活动产生的现金流量净额	422,542,866.97	294,403,469.26	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,080,000,000.00	2,050,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	2,080,000,000.00	2,050,000,000.00	
偿还债务支付的现金	2,050,000,000.00	2,100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,585,616.44	170,892,723.86	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	48,750,619.64	49,734,577.21	
筹资活动现金流出小计	2,248,336,236.08	2,320,627,301.07	
筹资活动产生的现金流量净额	-168,336,236.08	-270,627,301.07	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-80,811,772.91	173,585,732.33	
加：期初现金及现金等价物的余额	979,262,893.66	805,677,161.33	
六、期末现金及现金等价物余额	898,451,120.75	979,262,893.66	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,118,585,045.00				3,133,348,794.53		171,321,558.14		296,456,750.26		-159,995,973.33	4,559,716,174.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,118,585,045.00				3,133,348,794.53		171,321,558.14		296,456,750.26		-159,995,973.33	4,559,716,174.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							184,194,126.62		94,102.55		160,842,896.32	345,131,125.49
（一）综合收益总额							184,194,126.62				160,936,998.87	345,131,125.49
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									94,102.55		-94,102.55	
1.提取盈余公积									94,102.55		-94,102.55	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,118,585,045.00				3,133,348,794.53		355,515,684.76		296,550,852.81		846,922.99	4,904,847,300.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：北京电子城高科技集团股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,118,585,045.00				3,133,575,155.73		138,355,969.23		296,456,750.26		164,737,294.80	4,851,710,215.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,118,585,045.00				3,133,575,155.73		138,355,969.23		296,456,750.26		164,737,294.80	4,851,710,215.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-226,361.20		32,965,588.91				-324,733,268.13	-291,994,040.42
（一）综合收益总额							32,965,588.91				-311,066,099.78	-278,100,510.87
（二）所有者投入和减少资本					-226,361.20						-13,667,168.35	-13,893,529.55
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额					-226,361.20							-226,361.20
4.其他											-13,667,168.35	-13,667,168.35
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,118,585,045.00				3,133,348,794.53		171,321,558.14		296,456,750.26		-159,995,973.33	4,559,716,174.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

北京电子城高科技集团股份有限公司

2025 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、 公司的基本情况

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“本公司”，本公司及子企业统称“本集团”）原名北京市天龙股份有限公司，是由国家、法人、自然人共同参股组建，于 1986 年 12 月 24 日注册成立的股份制企业。1993 年 5 月 24 日，本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）于 2000 年分别受让了北京市崇文天龙公司、北京市供销合作总社和北京农行信托投资公司持有的本公司股权共计 4,858.74 万股，占本公司总股本的 29.09%，成为本公司的第一大股东。

根据本公司 2000 年 12 月 8 日临时股东大会决议，本公司以 2000 年 9 月 30 日为基准日进行资产重组，将兆维集团的部分优良资产置入本公司。通过上述重组变更了本公司的主营业务，并于 2001 年 3 月更改名称为“北京兆维科技股份有限公司”。

经北京市人民政府国有资产监督管理委员会“京国资产权字[2006]142 号”文件批复，并经 2006 年 6 月 12 日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过，本公司于 2006 年 6 月 22 日实施了股权分置改革。

2009 年 5 月 8 日，北京和智达投资有限公司（以下简称“和智达”）与本公司和兆维集团签订《资产置换及发行股份购买资产协议》，并于 2009 年 11 月 30 日完成资产交割，和智达通过受让兆维集团所持本公司 24,002,194 股及认购本公司非公开发行的 381,979,181 股股份，持有本公司 405,981,375 股，占本公司总股本的 69.99%，成为本公司第一大股东。

2010 年 2 月 23 日，本公司名称变更为“北京电子城投资开发股份有限公司”。 2012 年 5 月 2 日，本公司实际控制人北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）董事会通过决议，同意本公司控股股东和智达将持有的 405,981,375 股股份无偿划转给北京电控；2012 年 8 月 24 日，和智达与北京电控签署了《无偿划转协议》。2012 年 12 月 21 日，本公司国有股权无偿划转取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司过户登记确认书；股份划转完成后，北京电控成为本公司控股股东，和智达不再持有本公司股票，本公司实际控制人仍为北京电控。

2016 年 4 月 15 日，本公司名称变更为“北京电子城投资开发集团股份有限公司”。

经本公司 2016 年 1 月 25 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议，并经中国证券监督

管理委员会证监许可〔2016〕1313 号文核准，本公司非公开发行人民币普通股（A 股）不超过 245,918,367 股。实际发行人民币普通股（A 股）218,891,916 股，增加注册资本 218,891,916.00 元，变更后的注册资本为人民币 798,989,318.00 元。本公司股权结构变更为：

项　目	股份数量(股)	占总股份比例(%)
有限售条件流通股份（非流通股）	218,891,916	27.40
无限售条件流通股份（流通股）	580,097,402	72.60
合　计	798,989,318	100.00

2017 年 9 月 1 日，本公司有限售条件的流通股全部上市流通。

2018 年 4 月 26 日，经本公司 2017 年年度股东大会审议通过，本公司以总股本 798,989,318 股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.191 元（含税），每股派送红股 0.4 股，共计派发现金红利 152,606,959.74 元，派送红股 319,595,727 股，本次分配后总股本为 1,118,585,045 股，注册资本为人民币 1,118,585,045.00 元。本公司股权结构变更为：

项　目	股份数量(股)	占总股份比例(%)
有限售条件流通股份（非流通股）		
无限售条件流通股份（流通股）	1,118,585,045	100.00
合　计	1,118,585,045	100.00

2020 年 3 月 2 日，本公司名称变更为“北京电子城高科技集团股份有限公司”。

本公司总部注册地址为：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层 1508 室，办公地址为：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 15 层-19 层；统一社会信用代码：91110000101514043Y。

本公司属房地产行业，本公司及各子公司主要从事产业项目及商业项目的开发、销售及运营，科技创新服务管理、物业管理、广告传媒、软件销售及运维集成服务等。

本公司法定代表人为齐战勇。

本公司的营业期限自成立日期至无固定期限。

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 22 日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本集团对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，在充分考虑本集团正在或计划实施的各项措施基础上，本集团管理层认为在 2025 年 12 月 31 日起的至少 12 个月以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

三、 重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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）的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本集团的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。本集团除地产项目经营业务以外，其他经营业务的正常营业周期短于一年，地产项目的营业周期从房产开发至销售、运营，一般在 12 个月以上，由于具体周期根据开发项目情况才能确定，故以一年作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本集团采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本集团采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的开发项目	在建（开发成本）、完工（开发产品）项目金额超过 10,000.00 万元
重要的在建工程	单个项目的投入金额超过 10,000.00 万元
重要的非全资子公司	子公司营业收入金额超过 10,000.00 万元
重要的合营企业和联营企业	长期股权投资成本超过 1,000.00 万元

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本集团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；

资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。

处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本集团拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本集团进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1.合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2.合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（九）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（十）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2.外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十一）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部

分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。在初始确认时，

为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3.金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5.金融资产减值

本集团对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的

差额，即全部现金短缺的现值。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本集团对信用风险的具体评估，详见附注“十一、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本集团将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本集团对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

①金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

②同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

③对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

④预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否出现不利变化，如债务人市场份额明显下降、主要产品价格急剧持续下跌、主要原材料价格明显上涨、营运资金严重短缺、资产质量下降等；

⑤债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化，如收入、利润等经营指标出现明显不利变化且预期短时间内难以好转；

⑥债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化，如技术变革、国家或地方政府拟出台相关政策是否对债务人产生重大不利影响；

⑦作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化；

⑧预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化，如母公司或其他关联公司能够提供的财务支持减少，或者信用增级质量的显著变化；

⑨债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑩本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

（3）应收款项及租赁应收款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6. 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十二）应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收票据，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收票据，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

组合名称	组合内容
应收票据组合 1	信用等级较高的银行承兑汇票(信用等级较高的银行：3 家政策性银行+15 家信用级别较高的银行)
应收票据组合 2	其他银行承兑汇票及商业承兑汇票

（十三）应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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
组合 1：应收内部关联方款	本组合为集团合并范围内关联方往来组合，不计提坏账准备
组合 2：账龄组合	本组合以应收账款的账龄为信用风险特征

对于组合 2：对于以账龄为信用风险特征的应收款项，本集团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。预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“三、（十一）金融工具”。

（十四）应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融

资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（十五）其他应收款

本集团对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“三、（十一）金融工具”。

（十六）存货

1.存货的分类

本集团存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。开发成本指尚未建成、以出售为目的之物业；本集团将购入且用于开发的土地使用权，作为开发成本核算；开发产品是指已建成、待出售之物业。

2.发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发成本和开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品结转成本时按照总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算，除已完工尚未结算的开发产品之外，其他存货发出的成本按加权平均核算。

广告传媒开发成本按照实际成本计量，主要为广告制作成本，按照每个项目实际发生的制作费、委托成本、劳务费、交通费等进行归集。

其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本，领用和发出时按加权平均法计价；系统集成项目采用个别认定法。

开发用土地按取得时的实际成本入账，按占地面积法在各受益对象中分配。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

3.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

5.存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

（十七）合同资产

1.合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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。

2.合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本集团对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将逾期天数超过 30 日，或者导致信用风险显著增加因素中一个或多个指标发生显著变化的合同资产确认为单项计提信用损失。除非本集团无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。信用风险显著增加因素详见本附注“（十一）金融工具”。

本集团对单项计提信用损失的合同资产单独进行信用减值测试，单独测试未发生信用损失的合同资产，包括在组合中进行信用减值测试。已单项确认信用损失的合同资产，不再包括在组合中进行信用减值测试。主要为应收关联方合同资产；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的

合同资产；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的合同资产等。

3.按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	组合内容
账龄组合	以账龄表为基础的减值准备矩阵

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十八）持有待售的非流动资产或处置组

1.划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本集团将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本集团将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。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本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。已抵减的商誉账面价值，以及适用本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。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额， 应当根据处置组中除商誉外适用本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。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2.终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经

营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

（十九）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本集团个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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所有者权益。

3.确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指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回报金额；重大影响，是指投资方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。

4.长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5.减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十）投资性房地产

1.投资性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和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十一）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	4.75-2.38
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0.00-5.00	33.33-19.00
运输工具	年限平均法	6	5.00	15.83
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

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

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十二）在建工程

1.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。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十三）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2.借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3.借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十四）无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

1.使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	20-50
软件（含专利权、非专利技术）	5

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

2.研发支出的归集范围及相关会计处理方法

（1）研发支出的归集范围

内部研究开发项目研究阶段发生的研发人工、委外、存货以及固定资产折旧等。

（2）研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十五）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率， 导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

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等。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊

的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十七）合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十八）职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2.辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3.设定提存计划

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十九）预计负债

1.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集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

2.本集团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。

（三十）股份支付

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本集团将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本集团继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本集团将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职

工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本集团在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（三十一）收入

1.按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入的确认

本集团的收入主要包括房地产开发销售收入、商品销售收入、提供劳务收入等。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

（2）本集团依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本集团满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的资产。

③本集团履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本集团在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：

①本集团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。

②本集团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。

③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团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。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.本集团收入确认的具体政策：

（1）房地产开发销售收入

本集团对于房地产开发产品销售收入，系在房产竣工并验收合格，已签订销售合同，因向客户转让房屋实物而有权取得的对价很可能收回，办理了移交手续时（若买方未在规定的时间内办理完成房屋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，视同已将房屋控制权转移给购买方），在该时点确认销售收入的实现。

（2）商品销售收入

本集团销售软硬件、云服务的业务，不需要安装的通常仅包括转让商品的履约义务，在产品已经发出并经购货方验收，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。需安装调试按合同约定在项目实施完成并经对方验收合格后，商品的控制权转移，在该时点确认收入实现。部分云服务业务，公司以返佣形式获取收入，采用净额法确认收入。

（3）提供劳务收入

①物业管理：在物业管理服务已提供，即在本集团履约的同时客户就取得并消耗本集团履约带来的经济利益，本集团在服务期间按照月度确认收入的实现。

②广告传媒：本集团一般根据与客户签订的广告发布合同，在广告内容见诸媒体，客户取得并消耗本集团履约带来的经济利益，经客户确认后，同时本集团有权取得的对价很可能收回时，确认销售收入的实现。

③技术服务：主要包括按合同要求向客户提供技术咨询、实施和产品售后服务、运维服务、系统集成等业务。在劳务已经提供，客户已经取得并消耗本集团履约带来的经济利益，在有权取得的对价很可能收回时，确认技术服务收入。

3.收入的计量

本集团应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本集团应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（三十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本集团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。

本集团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，本集团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。

（三十三）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4．对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本集团将与本集团日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6.本集团将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1.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。

2.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。

3.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。

4.本集团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：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十五）租赁

1.作为承租方的租赁分类标准和会计处理方法

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

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁以外的判断依据和会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注“（二十一）固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额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。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

2.作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本集团作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与

租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十六）其他重要的会计政策和会计估计

1. 公允价值计量

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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

2. 分部报告

本集团以内部组织结构、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。

经营分部是指本集团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）本集团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）本集团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。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	应纳税销售额按 3%-13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3%-13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%计缴。	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 2-3%
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、20%、25%计缴。	15%、20%、25%

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（%）
北京方略博华文化传媒有限公司	15.00
知鱼智联科技股份有限公司	15.00
深圳知鱼科技有限公司	20.00
知鱼智联科技(福建)有限公司	20.00
天津创易佳科技发展有限公司	20.00
云南创易佳科技发展有限责任公司	20.00
苏州创易佳科技服务有限公司	20.00
北京电控合力信息技术有限公司	15.00
北京电子城集成电路设计服务有限公司	15.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

1.《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

下属公司北京方略博华文化传媒有限公司于 2024 年 10 月 29 日取得高新技术企业证书，有效期为三年，证书编号为 GR202535001203，符合上述规定，减按 15%的税率征收企业所得税。

下属公司知鱼智联科技股份有限公司于 2025 年 12 月 8 日取得高新技术企业证书，有效期为三年，证书编号为 GR202411003836，符合上述规定，减按 15%的税率征收企业所得税。

下属公司北京电子城集成电路设计服务有限公司于 2025 年 12 月 30 日取得高新技术企业证书，有效期为三年，证书编号为 GR202511007132，符合上述规定，减按 15%的税率征收企业所得税。

下属公司北京电控合力信息技术有限公司于 2025 年 10 月 28 日取得高新技术企业证书，有效期为三年，证书编号为 GR202511001894，符合上述规定，减按 15%的税率征收企业所得税。

2.《财政部 国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》(财税〔2011〕100 号)规定的增值税政策：(1)取得省级软件产业主管部门认可的软件检测机构出具的检测证明材料；(2)取得软件产业主管部门颁发的《软件产品登记证书》或著作权行政管理部门颁发的《计算机软件著作权登记证书》。

符合上述条件的增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，按 13%税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行即征即退政策。

3.根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

4.《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财税〔2022〕年 10 号）：由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。此公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

五、 会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

无。

2.会计估计的变更

无。

3.前期会计差错更正

无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年01月01日，期末指2025年12月31日，上期指2024年度，本期指2025年度。

（一）货币资金

1.分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	110.00	574.00
银行存款	1,202,983,437.20	1,284,799,451.46
其他货币资金	75,048,630.40	88,244,342.12
合计	1,278,032,177.60	1,373,044,367.58

2.期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项75,030,033.15元，其中1,966,914.75元为维修基金、37,370,325.19元为保证金、35,692,793.21元为诉讼冻结资金。

（二）应收票据

1.应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	95,000.00	3,225,155.00
商业承兑汇票	7,121,722.50	760,000.00
合计	7,216,722.50	3,985,155.00

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	7,596,550.00	100.00	379,827.50	5.00	7,216,722.50
其中：应收票据组合2	7,596,550.00	100.00	379,827.50	5.00	7,216,722.50
合计	7,596,550.00	100.00	379,827.50	--	7,216,722.50

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	4,194,900.00	100.00	209,745.00	5.00	3,985,155.00
其中：应收票据组合 2	4,194,900.00	100.00	209,745.00	5.00	3,985,155.00
合计	4,194,900.00	100.00	209,745.00	--	3,985,155.00

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄分析法计提坏账准备的应收票据

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，以下同）	7,596,550.00	379,827.50	5.00
合计	7,596,550.00	379,827.50	--

3.坏账准备的情况

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	
其中：账龄组合	209,745.00	170,082.50				379,827.50
合计	209,745.00	170,082.50				379,827.50

（三）应收账款

1.按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	117,736,501.66	86,638,224.39
1-2 年（含 2 年）	16,542,089.04	22,174,189.21
2-3 年（含 3 年）	21,053,553.24	705,531,562.31
3-4 年（含 4 年）	701,587,964.08	123,829,075.55
4-5 年（含 5 年）	98,828,175.55	1,184,824.24
5 年以上	2,198,104.55	1,373,486.31
减：坏账准备	325,212,198.17	240,265,657.25
合计	632,734,189.95	700,465,704.76

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	805,415,148.48	84.08	309,731,442.94	38.46	495,683,705.54
按组合计提坏账准备	152,531,239.64	15.92	15,480,755.23	10.15	137,050,484.41
其中：账龄组合	152,531,239.64	15.92	15,480,755.23	10.15	137,050,484.41
合计	957,946,388.12	100.00	325,212,198.17	--	632,734,189.95

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	820,170,269.54	87.18	229,756,073.75	28.01	590,414,195.79
按组合计提坏账准备	120,561,092.47	12.82	10,509,583.50	8.72	110,051,508.97
其中：账龄组合	120,561,092.47	12.82	10,509,583.50	8.72	110,051,508.97
合计	940,731,362.01	100.00	240,265,657.25	--	700,465,704.76

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
云南慧港投资有限公司	684,497,861.72	273,799,144.69	40.00	预计可以部分收回
北京北广科技股份有限公司	95,815,195.71	13,164,166.21	13.74	预计可以部分收回
北京明亮时代商业管理咨询有限公司	5,008,074.68	5,008,074.68	100.00	预计无法收回
北京东方园林环境股份有限公司	3,590,440.68	1,256,481.67	35.00	预计可以部分收回
北京斯林科技有限责任公司	3,125,842.63	3,125,842.63	100.00	预计无法收回
北京简令智慧科技有限公司	2,430,936.93	2,430,936.93	100.00	预计无法收回
美人渔（北京）餐饮管理有限公司	1,963,379.52	1,963,379.52	100.00	预计无法收回
九将（北京）餐饮管理有限公司	1,959,874.13	1,959,874.13	100.00	预计无法收回
星库空间（北京）创业投资有限公司	1,557,956.22	1,557,956.22	100.00	预计无法收回
北京智惠食间餐饮管理有限公司	1,451,610.57	1,451,610.57	100.00	预计无法收回
中科鑫通微电子技术（北京）有限公司	1,365,882.32	1,365,882.32	100.00	预计无法收回
光合智控（北京）科技有限公司	1,274,812.97	1,274,812.97	100.00	预计无法收回

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京中科鑫业商务服务有限公司	913,995.77	913,995.77	100.00	预计无法收回
北京蜀汆餐饮管理有限公司	306,931.85	306,931.85	100.00	预计无法收回
北京十二栋文化传播有限公司	148,722.78	148,722.78	100.00	预计无法收回
福建经纬新纤科技实业有限公司	3,630.00	3,630.00	100.00	预计无法收回
合计	805,415,148.48	309,731,442.94	--	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	117,047,259.06	5,024,378.28	4.29
1-2 年（含 2 年）	9,910,332.91	569,473.58	5.75
2-3 年（含 3 年）	11,752,587.05	3,049,405.91	25.95
3-4 年（含 4 年）	12,601,269.38	5,907,527.67	46.88
4-5 年（含 5 年）	579,642.91	289,821.46	50.00
5 年以上	640,148.33	640,148.33	100.00
合计	152,531,239.64	15,480,755.23	--

3.坏账准备的情况

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	
单项计提组合	229,756,073.75	79,059,534.92			915,834.27	309,731,442.94
信用风险组合	10,509,583.50	5,991,006.00		104,000.00	-915,834.27	15,480,755.23
合计	240,265,657.25	85,050,540.92		104,000.00		325,212,198.17

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

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
云南慧港投资有限公司	687,141,746.11		687,141,746.11	66.41	273,799,144.69
北京北广科技股份有限公司	95,815,195.71		95,815,195.71	9.26	13,164,166.21
北京乐观星信息技术有限公司		43,719,760.05	43,719,760.05	4.23	4,371,976.01
第四范式（北京）技术有限公司	10,907,200.00		10,907,200.00	1.05	545,360.00
联通数字科技有限公司福建省分公司	10,811,813.33		10,811,813.33	1.04	540,590.67
合计	804,675,955.15	43,719,760.05	848,395,715.20	81.99	292,421,237.58

（四）合同资产

1.合同资产情况

项目	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
服务合同	76,726,657.37	9,919,467.28	66,807,190.09	108,405,370.35	7,276,649.54	101,128,720.81
合计	76,726,657.37	9,919,467.28	66,807,190.09	108,405,370.35	7,276,649.54	101,128,720.81

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	76,726,657.37	100.00	9,919,467.28	12.93	66,807,190.09
其中：账龄组合	76,726,657.37	100.00	9,919,467.28	12.93	66,807,190.09
合计	76,726,657.37	100.00	9,919,467.28	--	66,807,190.09

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	108,405,370.35	100.00	7,276,649.54	6.71	101,128,720.81
其中：账龄组合	108,405,370.35	100.00	7,276,649.54	6.71	101,128,720.81
合计	108,405,370.35	100.00	7,276,649.54	--	101,128,720.81

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内结算的合同资产	76,726,657.37	9,919,467.28	12.93
合计	76,726,657.37	9,919,467.28	--

3.本期合同资产计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
服务合同	7,276,649.54	2,642,817.74				9,919,467.28	预期信用损失
合计	7,276,649.54	2,642,817.74				9,919,467.28	

（五）应收款项融资

1.应收款项融资分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收票据		5,142,338.95
合计		5,142,338.95

2.应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	期初余额		本期变动		期末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	5,142,338.95		-5,142,338.95			
合计	5,142,338.95		-5,142,338.95			

3.期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	1,869,905.00	
合计	1,869,905.00	

（六）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	69,499,962.78	65.12	61,950,094.57	58.34
1-2年（含2年）	8,152,168.00	7.64	34,669,862.59	32.65
2-3年（含3年）	28,191,188.13	26.42	8,789,059.20	8.28

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
3 年以上	870,864.48	0.82	785,375.42	0.73
合计	106,714,183.39	100.00	106,194,391.78	100.00

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
中国建筑一局（集团）有限公司	27,042,315.10	25.34
北京电子控股有限责任公司	7,862,345.29	7.37
上海敏凯贸易有限公司	3,386,738.00	3.17
厦门中鑫安建设有限公司	3,356,969.72	3.15
福建浩瑞通信工程有限公司	3,158,509.04	2.96
合计	44,806,877.15	41.99

（七）其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	88,770,847.50	232,861,028.11
合计	88,770,847.50	232,861,028.11

2.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	44,427,965.75	50,428,817.26
1-2 年（含 2 年）	27,835,406.48	27,348,668.66
2-3 年（含 3 年）	15,751,141.30	12,052,247.69
3-4 年（含 4 年）	6,808,498.83	31,472,586.59
4-5 年（含 5 年）	13,695,035.61	165,521,934.16
5 年以上	5,981,559.46	1,593,893.27
减：坏账准备	25,728,759.93	55,557,119.52
合计	88,770,847.50	232,861,028.11

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	59,359,734.65	228,428,448.00
其他往来款项	55,139,872.78	59,989,699.63
减：坏账准备	25,728,759.93	55,557,119.52
合计	88,770,847.50	232,861,028.11

（3）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	7,540,005.40	6.59	3,426,648.18	45.45	4,113,357.22
按组合计提坏账准备	106,959,602.03	93.41	22,302,111.75	20.85	84,657,490.28
其中：账龄组合	106,959,602.03	93.41	22,302,111.75	20.85	84,657,490.28
合计	114,499,607.43	100.00	25,728,759.93	--	88,770,847.50

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	166,654,765.03	57.78	34,441,407.81	20.67	132,213,357.22
按组合计提坏账准备	121,763,382.60	42.22	21,115,711.71	17.34	100,647,670.89
其中：账龄组合	121,763,382.60	42.22	21,115,711.71	17.34	100,647,670.89
合计	288,418,147.63	100.00	55,557,119.52	--	232,861,028.11

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京东方园林环境股份有限公司	6,384,508.92	2,271,151.70	35.57	部分无法收回
北京斯林科技有限责任公司	985,240.37	985,240.37	100.00	预计无法收回
福建宏润天成科技有限公司	170,256.11	170,256.11	100.00	预计无法收回
合计	7,540,005.40	3,426,648.18	--	

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	106,959,602.03	22,302,111.75	20.85
合计	106,959,602.03	22,302,111.75	--

（4）按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2025 年 1 月 1 日余额	55,557,119.52			55,557,119.52
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-2,483,784.59		2,483,784.59	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	1,228,776.82		942,863.59	2,171,640.41
本期转回	32,000,000.00			32,000,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	22,302,111.75		3,426,648.18	25,728,759.93

（5）坏账准备的情况

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	
单项计提组合	34,441,407.81	942,863.59	32,000,000.00		42,376.78	3,426,648.18
信用风险组合	21,115,711.71	1,228,776.82			-42,376.78	22,302,111.75
合计	55,557,119.52	2,171,640.41	32,000,000.00			25,728,759.93

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
朔州市朔城区财政局	15,500,000.00	13.54	押金保证金	1-2 年	1,550,000.00
北京星世科技产业有限公司	13,060,159.00	11.41	押金保证金	2-4 年	3,058,420.90
北京燕东微电子股份有限公司	7,429,299.33	6.49	押金保证金	1 年以内	371,464.97
南京市玄武区住房保障和房产局	6,515,334.52	5.69	押金保证金	4-5 年	5,212,267.62
北京东方生态新能源股份有限公司	6,384,508.92	5.58	押金保证金	1-2 年	630,670.41
合计	48,889,301.77	42.71			10,822,823.90

（八）存货

1.存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,363,105,772.29	376,193,197.83	1,986,912,574.46
开发产品	4,082,963,181.68	588,464,563.81	3,494,498,617.87
发出商品	57,228,552.04		57,228,552.04
合同履约成本	21,920,869.52		21,920,869.52
库存商品	3,546,260.31		3,546,260.31
周转材料	11,695.23		11,695.23
合计	6,528,776,331.07	964,657,761.64	5,564,118,569.43

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	3,232,458,902.67	204,487,038.97	3,027,971,863.70
开发产品	3,809,967,608.47	186,377,472.80	3,623,590,135.67
发出商品	71,673,375.44		71,673,375.44
合同履约成本	33,787,938.87		33,787,938.87
库存商品	5,439,506.42		5,439,506.42
周转材料	11,695.23		11,695.23
合计	7,153,339,027.10	390,864,511.77	6,762,474,515.33

2.存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	204,487,038.97	279,872,054.31			108,165,895.45	376,193,197.83
开发产品	186,377,472.80	520,535,898.66	69,962,791.70	188,411,599.35		588,464,563.81
合计	390,864,511.77	800,407,952.97	69,962,791.70	188,411,599.35	108,165,895.45	964,657,761.64

注 1：开发产品的其他增加为开发成本转入开发产品，其对应的开发成本存货跌价准备转入开发产品跌价准备。

注 2：开发成本的本年减少为开发成本转入开发产品以及投资性房地产，其对应的开发成本跌价准备转入开发产品跌价准备及投资性房地产跌价准备。

3.重要的开发成本明细

项目名称	期末余额	期初余额	期末跌价准备
南京紫金悦峰商业项目	547,043,560.08	1,263,675,667.25	275,504,998.08
厦门国际创新中心项目	694,688,963.18	661,228,659.81	
朔州电子城数码港商业项目		409,734,574.48	
朔州电子城住宅项目	274,710,477.93	274,710,477.93	
北京国际电子总部 26 号地	557,656,526.63	335,536,496.38	
天津盈辉中心项目	123,851,635.48	125,007,502.64	42,498,535.48
合计	2,197,951,163.30	3,069,893,378.49	318,003,533.56

4.重要的开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
南京紫金悦峰住宅项目	2022.03/2022.12	416,409,295.10	722,000,526.37	97,108,885.43	1,041,300,936.04	214,760,824.23
朔州项目商业一期	2022.08	287,295,575.27	550,644,354.09	659,532,166.33	178,407,763.03	37,764,990.03
天津星悦中心项目	2022.12	1,141,023,501.88			1,141,023,501.88	
天津智尚中心项目	2018.01	240,344,299.95		3,391,216.36	236,953,083.59	55,705,484.59
天津鼎创中心项目	2023.08	179,073,146.54			179,073,146.54	74,426,646.54
厦门国际创新中心项目	2020.12/2023.01	783,359,309.83		87,730,187.69	695,629,122.14	
昆明科技产业园项目	2019.09/2023.02	669,226,322.22		148,177,216.34	521,049,105.88	201,091,020.88
合计		3,716,731,450.79	1,272,644,880.46	995,939,672.15	3,993,436,659.10	583,748,966.27

5.土地储备面积情况（单位：平方米）

土地地块	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
朔州项目住宅三期	173,885.97			173,885.97
天津西青区 1#西	95,452.46		1,122.81	94,329.65
天津西青区 7#西	40,584.38			40,584.38
合计	309,922.81		1,122.81	308,800.00

6.土地储备金额情况（单位：元）

土地地块	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
朔州项目住宅三期	219,000,000.00			219,000,000.00
天津西青区 1#西	110,686,776.05		1,219,074.71	109,467,701.34
天津西青区 7#西	53,474,298.64			53,474,298.64
合计	383,161,074.69		1,219,074.71	381,941,999.98

7.存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为8,526.25万元。

（九）一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	5,012,570.19	7,005,286.63
合计	5,012,570.19	7,005,286.63

（十）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
期末留抵/待认证进项税	183,568,116.76	179,135,203.22
预缴土地增值税	45,646,112.08	60,793,046.10
预缴企业所得税	46,824,154.48	47,435,266.08
合同取得成本	3,893,909.95	4,847,161.15
预缴增值税	20,270,306.75	6,435,342.02
预缴其他税费	26,578,246.46	2,506,131.39
其他	9,041.66	186,707.37
合计	326,789,888.14	301,338,857.33

（十一）长期应收款

1.长期应收款情况

项目	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
租赁履约保证金				13,384.67		13,384.67
合计				13,384.67		13,384.67

（十二）长期股权投资

1.长期股权投资情况

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	17,305,730.45		5,000,000.00
小计	17,305,730.45		5,000,000.00
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	593,294,625.44		
北京千住电子材料有限公司	45,967,360.18		
小计	639,261,985.62		
合计	656,567,716.07		5,000,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			
	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	宣告发放现金红利或利润
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	1,733,024.47			5,500,000.00
小计	1,733,024.47			5,500,000.00
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-31,891,857.53			
北京千住电子材料有限公司	1,937,588.58			
小计	-29,954,268.95			-
合计	-28,221,244.48			5,500,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	未实现关联交易利润		
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司			8,538,754.92	
小计			8,538,754.92	
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）		11,107,309.32	572,510,077.23	
北京千住电子材料有限公司			47,904,948.76	
小计		11,107,309.32	620,415,025.99	
合计		11,107,309.32	628,953,780.91	

（十三）其他权益工具投资

1.其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失
北京燕东微电子股份有限公司	399,393,000.00			254,734,462.96	
北京电控产业投资有限公司	229,035,744.17				9,142,294.13
北京电子数智科技有限责任公司	17,500,000.00			81,725,860.00	
北京中关村科技融资担保有限公司	14,108,420.60			70,398.61	
北京金龙大厦有限公司	9,339,587.79				1,878,741.68
合计	669,376,752.56			336,530,721.57	11,021,035.81

接上表：

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京燕东微电子股份有限公司	654,127,462.96		454,127,462.96		
北京电控产业投资有限公司	219,893,450.04		19,893,450.04		
北京电子数智科技有限责任公司	99,225,860.00		81,725,860.00		
北京中关村科技融资担保有限公司	14,178,819.21	263,939.03	9,178,819.21		

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京金龙大厦有限公司	7,460,846.11			21,789,153.89	
合计	994,886,438.32	263,939.03	564,925,592.21	21,789,153.89	

（十四）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,745,089.76	154,268,014.75
合计	97,745,089.76	154,268,014.75

（十五）投资性房地产

1.投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,777,602,544.91	4,141,264.67	4,781,743,809.58
2.本期增加金额	817,767,225.35		817,767,225.35
（1）外购			
（2）其他资产转入	817,767,225.35		817,767,225.35
3.本期减少金额	146,841,782.18		146,841,782.18
（1）处置			
（2）转入其他资产	146,841,782.18		146,841,782.18
4.期末余额	5,448,527,988.08	4,141,264.67	5,452,669,252.75
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	535,680,560.37	1,565,763.02	537,246,323.39
2.本期增加金额	132,837,473.16	91,168.20	132,928,641.36
（1）计提或摊销	132,837,473.16	91,168.20	132,928,641.36
3.本期减少金额	19,365,567.16		19,365,567.16
（1）处置			
（2）转入其他资产	19,365,567.16		19,365,567.16
4.期末余额	649,152,466.37	1,656,931.22	650,809,397.59

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1.期初余额	209,174,168.97		209,174,168.97
2.本期增加金额	500,107,919.06		500,107,919.06
（1）计提	435,290,863.05		435,290,863.05
（2）其他资产转入	64,817,056.01		64,817,056.01
3.本期减少金额			
（1）处置			
（2）转入其他资产			
4.期末余额	709,282,088.03		709,282,088.03
四、账面价值			
1.期末账面价值	4,090,093,433.68	2,484,333.45	4,092,577,767.13
2.期初账面价值	4,032,747,815.57	2,575,501.65	4,035,323,317.22

2.未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
国瑞城商业用房（国瑞北路 38 号）	1,832,010.27	拆迁方尚未办理完毕产权证书

（十六）固定资产

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	174,799,817.81	253,959,097.29
合计	174,799,817.81	253,959,097.29

2.固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	267,790,045.03	3,506,906.89	3,248,543.67	38,469,986.63	52,826,864.27	365,842,346.49
2.本期增加金额	5,994,216.17	38,898.21		7,421,232.83	5,840,707.97	19,295,055.18
（1）购置		38,898.21		7,421,232.83	5,840,707.97	13,300,839.01
（2）在建工程转入	5,994,216.17					5,994,216.17

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他	合计
3.本期减少金额	100,723,110.95		134,819.68	2,097,647.11	595,752.21	103,551,329.95
（1）处置或报废			134,819.68	2,097,647.11	595,752.21	2,828,219.00
（2）转入在建工程	100,723,110.95					100,723,110.95
4.期末余额	173,061,150.25	3,545,805.10	3,113,723.99	43,793,572.35	58,071,820.03	281,586,071.72
二、累计折旧						
1.期初余额	49,278,307.06	524,128.03	2,557,188.37	30,182,601.85	1,868,484.54	84,410,709.85
2.本期增加金额	7,057,152.27	331,333.90	217,443.68	4,730,754.53	7,829,916.12	20,166,600.50
（1）计提	7,057,152.27	331,333.90	217,443.68	4,730,754.53	7,829,916.12	20,166,600.50
3.本期减少金额	27,036,500.63		128,078.70	1,966,212.68	107,802.72	29,238,594.73
（1）处置或报废			128,078.70	1,966,212.68	107,802.72	2,202,094.10
（2）转入在建工程	27,036,500.63					27,036,500.63
4.期末余额	29,298,958.70	855,461.93	2,646,553.35	32,947,143.70	9,590,597.94	75,338,715.62
三、减值准备						
1.期初余额	27,472,539.35					27,472,539.35
2.本期增加金额	3,974,998.94					3,974,998.94
（1）计提	3,974,998.94					3,974,998.94
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额	31,447,538.29					31,447,538.29
四、账面价值						
1.期末账面价值	112,314,653.26	2,690,343.17	467,170.64	10,846,428.65	48,481,222.09	174,799,817.81
2.期初账面价值	191,039,198.62	2,982,778.86	691,355.30	8,287,384.78	50,958,379.73	253,959,097.29

（十七）在建工程

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	167,692,958.08	265,751,197.64
合计	167,692,958.08	265,751,197.64

2.在建工程

（1）在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
电子城·新媒体产业园改造工程	9,768,377.20		9,768,377.20
电子城·（北京）空港电子信息产业基地	150,526,063.70		150,526,063.70
电子城·健康养老项目	33,264,305.67	25,865,788.49	7,398,517.18
成都新川 AI 创新研发基地			
合计	193,558,746.57	25,865,788.49	167,692,958.08

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
电子城·新媒体产业园改造工程	9,500,678.37		9,500,678.37
电子城·（北京）空港电子信息产业基地	4,136,032.39		4,136,032.39
电子城·健康养老项目	33,264,305.67	25,865,788.49	7,398,517.18
成都新川 AI 创新研发基地	264,634,707.31	19,918,737.61	244,715,969.70
合计	311,535,723.74	45,784,526.10	265,751,197.64

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
电子城•（北京）空港电子信息产业基地	1,430,780,700.00	4,136,032.39	146,390,031.31			150,526,063.70
成都新川 AI 创新研发基地	417,835,500.00	264,634,707.31	17,510,702.28	5,498,679.71	276,646,729.88	
合计	1,848,616,200.00	268,770,739.70	163,900,733.59	5,498,679.71	276,646,729.88	150,526,063.70

接上表：

项目名称	工程累计投入占预算的比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
电子城•（北京）空港电子信息产业基地	10.52	10.52				自有资金
成都新川 AI 创新研发基地	84.00	100.00	13,730,978.37	4,172,829.42	2.50	银行贷款
合计	--	--	13,730,978.37	4,172,829.42	--	--

注：成都新川 AI 创新研发基地在建工程的其他减少为项目本期竣工，结转投资性房地产减少。

（3）本期计提在建工程减值准备情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
电子城·健康养老项目	25,865,788.49			25,865,788.49	
成都新川AI创新研发基地	19,918,737.61		19,918,737.61		
合计	45,784,526.10		19,918,737.61	25,865,788.49	--

（十八）使用权资产

1.使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	土地资产	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,003,704,134.99	641,015.30	1,004,345,150.29
2.本期增加金额	71,514,833.77		71,514,833.77
（1）新增租赁	32,554,406.77		32,554,406.77
（2）租赁变更	38,960,427.00		38,960,427.00
3.本期减少金额	224,551,367.49		224,551,367.49
（1）租赁终止	224,551,367.49		224,551,367.49
4.期末余额	850,667,601.27	641,015.30	851,308,616.57
二、累计折旧			
1.期初余额	504,137,933.48	641,015.30	504,778,948.78
2.本期增加金额	111,401,572.21		111,401,572.21
（1）计提	111,401,572.21		111,401,572.21
3.本期减少金额	223,594,080.92		223,594,080.92
（1）租赁终止	223,594,080.92		223,594,080.92
4.期末余额	391,945,424.77	641,015.30	392,586,440.07
三、减值准备			
1.期初余额	18,935,000.00		18,935,000.00
2.本期增加金额	9,564,300.00		9,564,300.00
（1）计提	9,564,300.00		9,564,300.00
3.本期减少金额			
4.期末余额	28,499,300.00		28,499,300.00
四、账面价值			
1.期末账面价值	430,222,876.50		430,222,876.50
2.期初账面价值	480,631,201.51		480,631,201.51

（十九）无形资产

1.无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	275,316,155.59	1,250,000.00	15,000,000.00	47,417,547.95	338,983,703.54
2.本期增加金额				10,757,521.60	10,757,521.60
（1）购置				8,607,346.22	8,607,346.22
（2）内部研发				2,150,175.38	2,150,175.38
3.本期减少金额	75,480,637.96				75,480,637.96
（1）转入其他资产	75,480,637.96				75,480,637.96
4.期末余额	199,835,517.63	1,250,000.00	15,000,000.00	58,175,069.55	274,260,587.18
二、累计摊销					
1.期初余额	59,609,547.75	552,083.10	14,250,000.00	14,922,186.29	89,333,817.14
2.本期增加金额	7,836,929.94	124,999.92	750,000.00	13,071,443.89	21,783,373.75
（1）计提	7,836,929.94	124,999.92	750,000.00	13,071,443.89	21,783,373.75
3.本期减少金额	8,456,668.67				8,456,668.67
（1）转入其他资产	8,456,668.67				8,456,668.67
4.期末余额	58,989,809.02	677,083.02	15,000,000.00	27,993,630.18	102,660,522.22
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	140,845,708.61	572,916.98		30,181,439.37	171,600,064.96
2.期初账面价值	215,706,607.84	697,916.90	750,000.00	32,495,361.66	249,649,886.40

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是 0.78%。

（二十）商誉

1.商誉账面原值

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	汇率差异	处置	其他	
非同一控制下收购合并知鱼智联科技股份有限公司	60,046,756.00					60,046,756.00
合计	60,046,756.00					60,046,756.00

2.商誉减值准备

不适用

3.商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
知鱼智联科技股份有限公司含商誉相关资产组	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组	新型科技服务	是

4.可回收金额的具体确定方法

（1）可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面 价值（万元）	可收回 金额（万元）	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
知鱼智联科技股份有限公司含商誉相关资产组	20,897.01	42,275.87		5	收入增长率 9.42%-28.79%;税前折现率 11.53%	①收入增长率:根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0.00%； 税前折现率 11.53%	管理层在确定各关键假设相关的参数时，与历史经验或外部信息来源相一致
合计	20,897.01	42,275.87						

（二十一）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造费	325,933,201.49	55,522,468.28	96,587,457.37		284,868,212.40
项目筹备费	12,261,290.78	290,886.46	8,836,341.73		3,715,835.51
其他	8,437.03	39,823.01	15,406.09		32,853.95
合计	338,202,929.30	55,853,177.75	105,439,205.19		288,616,901.86

（二十二）递延所得税资产及递延所得税负债

1.未经抵销的递延所得税资产

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
租赁业务	529,437,881.35	131,956,127.36	587,553,184.77	144,673,353.86
可抵扣亏损	547,394,701.97	132,457,493.81	375,088,636.34	89,541,949.57
内部交易未实现利润	4,943,040.69	1,191,451.80	6,906,238.68	1,603,891.84
预提土地增值税	197,553,622.84	47,237,415.91	191,881,504.45	47,970,376.10
资产减值准备	70,626,125.02	15,632,338.48	76,817,923.73	18,131,221.08
预提费用成本	46,496,426.86	10,778,331.80	65,913,386.56	14,953,151.27
其他权益工具投资公允价值变动	21,789,153.89	5,447,288.47	19,910,412.21	4,977,603.05
递延收益	11,850,000.00	2,962,500.00	13,750,000.00	3,437,500.00
其他	2,931,822.69	455,328.54	4,906,091.66	1,063,504.68
合计	1,433,022,775.31	348,118,276.17	1,342,727,378.40	326,352,551.45

2.未经抵销的递延所得税负债

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
租赁业务	413,917,935.62	100,840,106.34	480,075,014.03	117,814,698.73
其他权益工具投资公允价值变动	564,925,592.21	133,058,812.06	237,509,263.69	59,384,291.19
其他非流动金融资产公允价值变动	69,167,297.48	17,291,824.37	110,647,006.60	27,638,146.83
非同一控制下企业合并资产评估增值			750,000.00	187,500.00
固定资产折旧税会差异	3,041,840.00	152,092.00	3,630,606.41	181,530.32
应收款项税会差异			16,745,431.19	4,186,357.80
合计	1,051,052,665.31	251,342,834.77	849,357,321.92	209,392,524.87

3.以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	106,649,043.86	241,469,232.31		326,352,551.45
递延所得税负债	106,649,043.86	144,693,790.91		209,392,524.87

4.未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,051,215,679.41	899,865,125.10
可抵扣亏损	1,259,507,497.95	1,100,078,235.80
合计	3,310,723,177.36	1,999,943,360.90

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

年份	期末余额	期初余额	备注
2025 年		60,249,477.77	
2026 年	129,106,141.82	156,197,037.86	
2027 年	155,739,348.64	188,185,959.35	
2028 年	282,291,053.96	311,673,458.04	
2029 年	310,963,142.16	383,772,302.78	
2030 年	381,407,811.37		
合计	1,259,507,497.95	1,100,078,235.80	

（二十三）其他非流动资产

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
合同取得成本	2,342,838.59		2,342,838.59	6,695,245.31		6,695,245.31
一年以上到期合同资产	4,670,273.41	332,789.00	4,337,484.41	1,111,881.24	78,131.33	1,033,749.91
合计	7,013,112.00	332,789.00	6,680,323.00	7,807,126.55	78,131.33	7,728,995.22

（二十四）所有权或使用权受限资产

项目	期末账面价值	受限类型
投资性房地产	592,735,758.42	发行公司债券抵押
投资性房地产	703,711,581.03	长期借款抵押
存货	272,999,141.07	
货币资金	75,030,033.15	抵押、质押、冻结等对使用有限制的货币资金
固定资产	11,714,292.80	发行公司债券抵押
固定资产	7,980,200.00	长期借款抵押
固定资产	20,521,118.92	短期借款抵押
无形资产	53,452,506.18	短期借款抵押
在建工程	73,686,609.48	短期借款抵押
合计	1,811,831,241.05	

接上表：

项目	期初账面价值	受限类型
投资性房地产	681,728,708.54	发行公司债券抵押
投资性房地产	948,830,580.72	长期借款抵押
存货	396,526,048.86	
货币资金	88,375,778.03	抵押、质押、冻结等对使用有限制的货币资金
固定资产	12,068,847.32	发行公司债券抵押
固定资产	11,060,979.96	长期借款抵押
固定资产	98,263,793.58	短期借款抵押
无形资产	125,210,537.10	短期借款抵押
在建工程		
合计	2,362,065,274.11	

（二十五）短期借款

1.短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	9,407,180.56	30,021,111.07
抵押借款	10,007,180.56	10,008,402.79
合计	19,414,361.12	40,029,513.86

注：截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款 10,007,180.56 元(含利息)，系本公司子公司北京北广通信技术有限公司以顺义区天竺空港工业区天柱路 26 号 1 幢楼等 15 幢楼的房屋建筑物(账面价值 94,207,728.40 元)以及相应土地使用权(账面价值 53,452,506.18 元)作为抵押物的借款。

（二十六）应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,530,733.00	
合计	4,530,733.00	

（二十七）应付账款

1.应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	239,026,247.95	754,943,234.85
1-2 年（含 2 年）	574,753,436.47	347,028,785.13
2-3 年（含 3 年）	219,920,372.99	568,456,798.12
3 年以上	585,234,723.53	165,411,829.40
合计	1,618,934,780.94	1,835,840,647.50

2.账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市第三建筑工程有限公司	216,789,805.63	未办理结算
中建海峡建设发展有限公司	121,935,134.77	未办理结算
北京城建十建设工程有限公司	72,750,008.41	未办理结算
中建三局集团有限公司	67,546,372.29	未办理结算
中国新兴建设开发有限责任公司	65,753,361.78	未办理结算
中国建筑一局（集团）有限公司	59,117,823.35	未办理结算
北京天源建筑工程有限责任公司	56,127,489.50	未办理结算
北京政华建业建设投资有限公司	51,134,244.77	未办理结算
合计	711,154,240.50	

（二十八）预收款项

1.预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	77,823,062.69	58,254,323.59
1-2年（含2年）	41,669.26	198,040.61
2-3年（含3年）	3,187.08	
3年以上	32,000.00	32,000.00
合计	77,899,919.03	58,484,364.20

（二十九）合同负债

1.合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
房屋销售合同相关的合同负债	15,315,862.77	34,228,175.09
除房屋外商品销售合同相关的合同负债	50,454,446.48	73,021,724.96
物业合同相关的合同负债	22,173,764.49	23,043,302.73
劳务合同相关的合同负债	6,625,617.49	5,235,600.62
合计	94,569,691.23	135,528,803.40

（三十）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	51,800,936.62	217,492,820.83	205,061,033.27	64,232,724.18
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,185,059.13	25,136,865.43	25,180,626.37	1,141,298.19
三、辞退福利	446,084.05	10,913,484.43	11,187,644.32	171,924.16
合计	53,432,079.80	253,543,170.69	241,429,303.96	65,545,946.53

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,721,486.15	169,700,363.87	160,377,524.49	14,044,325.53
二、职工福利费		8,225,982.18	8,225,982.18	
三、社会保险费	32,609,446.77	16,056,608.71	14,617,622.08	34,048,433.40
其中：医疗保险费	32,584,766.38	15,523,154.14	14,082,040.49	34,025,880.03

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	24,680.39	485,457.34	487,584.36	22,553.37
生育保险费		47,997.23	47,997.23	
四、住房公积金	65,430.00	15,305,991.60	15,216,231.60	155,190.00
五、工会经费和职工教育经费	14,404,573.70	5,611,301.64	4,031,100.09	15,984,775.25
六、其他短期薪酬		2,592,572.83	2,592,572.83	
合计	51,800,936.62	217,492,820.83	205,061,033.27	64,232,724.18

3.设定提存计划列示

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	1,098,968.09	21,061,473.04	21,108,567.69	1,051,873.44
2.失业保险费	34,274.54	674,538.85	673,880.34	34,933.05
3.企业年金缴费	51,816.50	3,400,853.54	3,398,178.34	54,491.70
合计	1,185,059.13	25,136,865.43	25,180,626.37	1,141,298.19

（三十一）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地增值税	198,418,201.44	192,453,339.76
企业所得税	10,888,210.19	10,434,948.31
增值税	10,698,788.67	10,518,939.86
房产税	3,312,718.87	2,121,402.82
代扣代缴个人所得税	1,113,227.83	823,985.56
城市维护建设税	103,041.44	330,657.02
教育费附加及地方教育费附加	73,877.72	236,559.09
其他	978,684.55	1,292,515.06
合计	225,586,750.71	218,212,347.48

（三十二）其他应付款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	31,921,626.87	26,269,996.82
其他应付款	462,199,564.44	384,625,165.58
合计	494,121,191.31	410,895,162.40

2.应付利息

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	31,921,626.87	26,269,996.82
合计	31,921,626.87	26,269,996.82

3.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	192,075,321.28	164,341,202.42
企业间借款	142,672,878.39	142,972,878.39
应付暂收单位/个人款项	115,868,651.59	53,266,538.16
应付设备款	7,720,234.28	20,259,639.89
党建经费	3,862,478.90	3,784,906.72
合计	462,199,564.44	384,625,165.58

（2）期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京空港科技园区股份有限公司	91,672,878.39	未达偿还条件
厦门方长宏集团有限公司	51,000,000.00	未达偿还条件
云南滇中新区管理委员会	32,429,903.76	尚不需要偿还
合计	175,102,782.15	

（三十三）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	153,617,061.22	131,661,167.86
1 年内到期的应付债券	2,787,799,067.29	1,140,678,629.37
1 年内到期的长期应付款	6,030,215.73	4,399,769.66
1 年内到期的租赁负债	85,933,871.77	123,840,409.79
合计	3,033,380,216.01	1,400,579,976.68

（三十四）其他流动负债

1.其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,008,152,739.74	1,001,874,794.56
待转销项税额	3,192,250.22	5,425,994.43
应付租赁款	63,104,431.32	45,283,805.53
合计	1,074,449,421.28	1,052,584,594.52

2.短期应付债券的增减变动

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2024 年度第四期超短融（24 京电子城 SCP004）	100.00	2.44	2024 年 11 月 8 日	251 天	500,000,000.00	501,549,863.02
2024 年度第五期超短融（24 京电子城 SCP005）	100.00	2.04	2024 年 12 月 9 日	255 天	500,000,000.00	500,324,931.54
2025 年度第一期超短融（25 京电子城 SCP001）	100.00	1.87	2025 年 7 月 15 日	248 天	500,000,000.00	
2025 年度第二期超短融（25 京电子城 SCP002）	100.00	2.19	2025 年 8 月 19 日	241 天	500,000,000.00	
合计					2,000,000,000.00	1,001,874,794.56

接上表：

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息
2024 年度第四期超短融（24 京电子城 SCP004）			6,584,657.53
2024 年度第五期超短融（24 京电子城 SCP005）			6,483,287.66
2025 年度第一期超短融（25 京电子城 SCP001）	500,000,000.00	339,726.03	4,354,794.52
2025 年度第二期超短融（25 京电子城 SCP002）	500,000,000.00	330,136.99	4,050,000.00
合计	1,000,000,000.00	669,863.02	21,472,739.71

接上表：

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2024 年度第四期超短融（24 京电子城 SCP004）	255,068.49	508,389,589.04	
2024 年度第五期超短融（24 京电子城 SCP005）	317,808.20	507,126,027.40	

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2025 年度第一期超短融（25 京电子城 SCP001）	232,876.72		504,247,945.21
2025 年度第二期超短融（25 京电子城 SCP002）	184,931.52		503,904,794.53
合计	990,684.93	1,015,515,616.44	1,008,152,739.74

（三十五）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
保证借款	941,523,635.96	966,941,409.75	2.20%-4.60%
保证+抵押借款	758,941,486.06	732,887,333.84	2.90%
抵押+质押借款	625,523,148.14	650,148,395.83	2.70%
抵押借款	207,392,496.47	38,183,576.19	2.80%
减：1 年内到期的长期借款	136,527,061.22	114,571,167.86	
合计	2,396,853,705.41	2,273,589,547.75	

注：截至 2025 年 12 月 31 日，保证+抵押借款 758,941,486.06 元，系本公司为子公司北京电子城（南京）有限公司提供连带责任保证担保，抵押人北京电子城（南京）有限公司以位于玄武区恒嘉路以西 B 地块(D)土地国有建设用地使用权以及玄武区红山街道南京国际数码港 D 地块地上建筑物作为抵押物，抵押物账面价值 559,553,900.00 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，抵押+质押借款 625,523,148.14 元，系本公司之子公司北京电子城有限责任公司以电子城国际电子总部二期 4 号地块 7 号楼房产以及对应的土地使用权作为抵押物(账面价值 152,137,881.03 元)，电子城国际电子总部二期 4 号地块 7 号楼未来 14 年全部运营收入作为质押物；抵押借款 207,392,496.47 元，系本公司之子公司北京电子城有限责任公司以电子城国际电子总部 26 号地(账面价值 272,999,141.07 元)作为抵押物。

（三十六）应付债券

1.应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	3,865,987,729.30	1,278,484,649.14
公司债券		2,559,419,951.95
减：1 年内到期的应付债券	2,787,799,067.29	1,140,678,629.37
合计	1,078,188,662.01	2,697,225,971.72

2.应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类
2022年度第一期中期票据（22京电子城MTN001）	100.00	3.55%	2022-5-25	3年	400,000,000.00	408,487,399.32	408,487,399.32
2022年度第二期中期票据（22京电子城MTN002）	100.00	3.66%	2022-6-20	3年	650,000,000.00	662,480,161.66	662,480,161.66
2023年度第一期中期票据（23京电子城MTN001）	100.00	4.59%	2023-2-28	3年	200,000,000.00	207,517,088.16	7,746,410.94
2025年度第一期中期票据（25京电子城MTN001A）	100.00	2.40%	2025-4-18	2+1年	680,000,000.00		
2025年度第一期中期票据（25京电子城MTN001B）	100.00	2.50%	2025-4-18	3年	400,000,000.00		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	3.85%	2023-1-17	3年	800,000,000.00	828,950,715.48	32,430,410.88
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	3.30%	2023-6-5	3年	1,700,000,000.00	1,730,469,236.47	29,534,246.57
合计					4,830,000,000.00	3,837,904,601.09	1,140,678,629.37

续上表：

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息
2022年度第一期中期票据（22京电子城MTN001）			5,563,287.60
2022年度第二期中期票据（22京电子城MTN002）			11,015,095.82
2023年度第一期中期票据（23京电子城MTN001）			9,179,999.99
2025年度第一期中期票据（25京电子城MTN001A）	680,000,000.00	1,360,000.00	11,535,780.80
2025年度第一期中期票据（25京电子城MTN001B）	400,000,000.00	1,200,000.00	7,068,493.16
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）			30,800,000.00
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）			56,099,999.95
合计	1,080,000,000.00	2,560,000.00	131,262,657.32

续上表：

债券名称	溢折价摊销	本期偿还金额	期末重分类	期末余额	是否违约
2022 年度第一期中期票据（22 京电子城 MTN001）	149,313.08	414,200,000.00			否
2022 年度第二期中期票据（22 京电子城 MTN002）	294,742.52	673,790,000.00			否
2023 年度第一期中期票据（23 京电子城 MTN001）	206,083.36	9,180,000.00	207,723,171.51	207,723,171.51	否
2025 年度第一期中期票据（25 京电子城 MTN001A）	478,448.02		11,535,780.80	690,654,228.82	否
2025 年度第一期中期票据（25 京电子城 MTN001B）	270,213.99		7,068,493.16	406,138,707.15	否
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	570,744.94	30,800,000.00	829,521,460.42	829,521,460.42	否
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	1,480,924.98	56,100,000.00	1,731,950,161.40	1,731,950,161.40	否
合计	3,450,470.89	1,184,070,000.00	2,787,799,067.29	3,865,987,729.30	

（三十七）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	692,099,672.78	805,213,461.92
减：未确认的融资费用	122,151,469.46	179,745,316.92
重分类至一年内到期的非流动负债	85,933,871.77	123,840,409.79
合计	484,014,331.55	501,627,735.21

（三十八）长期应付款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,485,323.58	12,740,736.41
合计	5,485,323.58	12,740,736.41

2.长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
分期付款购买设备款（不含融资租赁）	5,485,323.58	12,740,736.41
合计	5,485,323.58	12,740,736.41

（三十九）预计负债

1.分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
诉讼事项	866,481.33		合同纠纷
招商约定违约金	20,000,000.00		预计难以达到招商约定
土地延期开发违约金	8,721,998.57	5,320,406.00	未按期开发
合计	29,588,479.90	5,320,406.00	

（四十）递延收益

1.递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	26,458,318.23	8,900,000.00	6,195,110.16	29,163,208.07	
合计	26,458,318.23	8,900,000.00	6,195,110.16	29,163,208.07	

（四十一）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
结算期一年以上的合同负债		26,694.34
合计		26,694.34

（四十二）股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
二、无限售条件流通股份	1,118,585,045.00						1,118,585,045.00
1.人民币普通股	1,118,585,045.00						1,118,585,045.00
股份合计	1,118,585,045.00						1,118,585,045.00

（四十三）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	2,656,058,334.65			2,656,058,334.65
其他资本公积	4,010,431.99			4,010,431.99
合计	2,660,068,766.64			2,660,068,766.64

（四十四）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	171,545,778.29	325,509,685.76			73,204,835.45	208,096,063.60	44,208,786.71	379,641,841.89
1.其他权益工具投资公允价值变动	171,545,778.29	325,509,685.76			73,204,835.45	208,096,063.60	44,208,786.71	379,641,841.89
合计	171,545,778.29	325,509,685.76			73,204,835.45	208,096,063.60	44,208,786.71	379,641,841.89

（四十五）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	234,927,029.89	94,102.55		235,021,132.44
合计	234,927,029.89	94,102.55		235,021,132.44

（四十六）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	1,624,575,558.67	3,204,307,232.47
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,624,575,558.67	3,204,307,232.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,848,665,575.69	-1,579,731,673.80
减：提取法定盈余公积	94,102.55	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-224,184,119.57	1,624,575,558.67

（四十七）营业收入、营业成本

1.营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,165,263,002.60	1,047,828,532.04	2,110,564,297.95	1,357,444,289.46
其他业务	1,085,140.20	254,881.52	954,435.38	496,634.48
合计	1,166,348,142.80	1,048,083,413.56	2,111,518,733.33	1,357,940,923.94

2.营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,166,348,142.80		2,111,518,733.33	
营业收入扣除项目合计金额	1,085,140.20		954,435.38	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.09		0.05	
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,085,140.20	其他业务收入	954,435.38	其他业务收入
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1,085,140.20		954,435.38	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	1,165,263,002.60		2,110,564,297.95	

3.合同产生的收入的情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
地产销售	263,033,346.80	205,408,528.16	1,152,602,292.09	547,660,766.50
新型科技服务	865,835,774.92	814,578,293.22	916,319,739.84	776,333,108.43
广告传媒	36,393,880.88	27,841,710.66	41,642,266.02	33,450,414.53
合计	1,165,263,002.60	1,047,828,532.04	2,110,564,297.95	1,357,444,289.46

4.主营业务（按商品转让的时间分类）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
在某一时点	611,322,582.62	472,735,384.99	1,479,489,240.34	822,853,398.45
在某一时间段	553,940,419.98	575,093,147.05	631,075,057.61	534,590,891.01
合计	1,165,263,002.60	1,047,828,532.04	2,110,564,297.95	1,357,444,289.46

5.主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏地区	19,185,547.95	54,038,211.15	51,049,556.67	60,423,393.26
北京地区	711,462,937.24	509,337,470.34	1,490,455,356.23	842,275,016.52
云南地区	56,822,604.47	71,639,652.00	15,682,394.18	19,899,358.52
福建地区	235,728,496.01	186,415,130.19	251,314,796.55	159,318,602.78
山西地区	95,562,393.32	158,874,153.77	29,949,773.83	51,070,992.03
天津地区	7,217,742.09	39,911,490.11	113,355,978.77	131,252,943.01
其他地区	39,283,281.52	27,612,424.48	158,756,441.72	93,203,983.34
合计	1,165,263,002.60	1,047,828,532.04	2,110,564,297.95	1,357,444,289.46

6.公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
朔州星洋置业有限责任公司	83,815,724.79	7.19
北京和田汽车改装有限公司	68,975,714.28	5.91
北京电子控股有限责任公司及其子公司	51,353,933.47	4.40
宁德时代新能源科技股份有限公司及其子公司	42,125,038.70	3.61
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	38,994,920.31	3.34
合计	285,265,331.55	24.45

（四十八）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	72,343,585.54	66,496,141.86
土地增值税	24,456,906.42	281,385,866.10
土地使用税	4,269,143.17	4,397,577.29

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,972,024.87	2,491,954.65
印花税	1,447,461.31	1,331,611.82
教育费附加	1,421,579.01	1,869,524.14
环保税	846,655.72	1,617,112.52
车船使用税	3,735.00	4,135.00
资源税		119,808.00
其他		291,691.22
合计	106,761,091.04	360,005,422.60

（四十九）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
咨询服务费	9,704,212.81	23,038,041.60
广告费	28,953,440.26	30,843,820.48
职工薪酬	22,905,812.36	19,965,660.90
折旧摊销	1,539,911.61	1,819,018.28
物业租赁费	831,025.72	1,016,261.20
交通差旅费	837,155.64	1,073,120.67
业务招待费	996,582.41	848,036.33
办公费	173,982.13	169,925.60
物料消耗		10,188.97
其他	2,049,968.14	1,749,598.18
合计	67,992,091.08	80,533,672.21

（五十）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	171,719,708.92	185,194,016.62
折旧摊销	25,165,107.33	29,350,073.36
中介咨询费	13,930,272.73	17,684,653.79
物业租赁费	2,076,349.16	8,664,229.90
办公费	2,701,726.20	4,626,209.10
差旅费	1,245,702.14	2,479,931.05
业务招待费	541,514.50	926,467.14

项目	本期发生额	上期发生额
汽车交通费	305,223.77	437,218.65
诉讼费	4,781,053.57	261,116.39
其他费用	7,773,485.10	4,972,279.58
合计	230,240,143.42	254,596,195.58

（五十一）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,822,913.33	15,208,666.30
委外研发	6,355,471.23	9,349,056.60
直接投入	5,411,240.96	1,470,467.52
折旧摊销	1,516,950.15	703,395.14
租赁费	329,838.47	567,342.48
其他	288,029.25	572,254.12
合计	27,724,443.39	27,871,182.16

（五十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	241,327,934.11	264,044,461.70
减：利息收入	10,004,165.21	16,465,949.40
汇兑损益	31,308.02	-16,206.27
金融机构手续费	1,427,998.10	319,551.05
其他	28,872,601.36	30,215,593.88
合计	261,655,676.38	278,097,450.96

注：其他主要为融资承销担保费等。

（五十三）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	13,656,345.38	19,453,484.61
代扣个人所得税手续费返回	221,640.58	474,571.93
其他	34,240,270.97	9,006,030.76
合计	48,118,256.93	28,934,087.30

注：本期其他主要为工抵房债务重组产生的其他收益。

1、与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
项目楼宇补贴	5,000,000.00		与收益相关
云南昆明滇中新区产业扶持资金	3,887,338.64	5,116,479.56	与收益相关
电子城·IC 创新中心升级改造工程补贴款	1,900,000.00	1,900,000.00	与资产相关
中关村科技园区管理委员会支持资金	907,771.52	4,223,600.00	与收益相关
朝阳区政府各项补贴	880,000.00	2,330,000.00	与收益相关
电子城 ICPIC 公共服务平台专项扶持资金	407,771.52	117,555.48	与资产相关
光伏补贴和信息化局中小企业发展专项资金	213,846.29		与收益相关
2025 年度福州市知识产权贯标资助经费	200,000.00		与收益相关
国有资本专项补贴	89,117.98		与收益相关
租金补助		1,368,540.00	与收益相关
西青开发区扶持资金		1,100,000.00	与收益相关
福建省创业之星补助		900,000.00	与收益相关
增值税即征即退		736,963.47	与收益相关
股改新三板奖励		500,000.00	与收益相关
福建省专精特新中小企业补贴		300,000.00	与收益相关
后洲新增提升企业奖励		105,000.00	与收益相关
其他	170,499.43	755,346.10	与收益相关
合计	13,656,345.38	19,453,484.61	

（五十四）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-17,113,935.16	-69,602,605.38
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	263,939.03	1,175,369.00
债务重组收益		108,273.82
合计	-16,849,996.13	-68,318,962.56

（五十五）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-41,385,289.85	-1,049,510.83
合计	-41,385,289.85	-1,049,510.83

（五十六）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据及应收账款坏账损失	-85,220,623.42	-140,473,714.89
其他应收款坏账损失	29,828,359.59	-9,772,297.13
合计	-55,392,263.83	-150,246,012.02

（五十七）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-800,407,952.97	-374,227,505.24
投资性房地产减值损失	-435,290,863.05	-183,372,097.21
固定资产减值损失	-3,974,998.94	-27,472,539.35
在建工程减值损失		-45,784,526.10
使用权资产减值损失	-9,564,300.00	-18,935,000.00
合同资产减值损失（含一年以上到期合同资产）	-2,897,475.41	-5,042,695.16
合计	-1,252,135,590.37	-654,834,363.06

（五十八）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	-10,683.50	642,766.22
其他非流动资产	1,062,286.92	1,576,123.85
合计	1,051,603.42	2,218,890.07

（五十九）营业外收入

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
罚款及违约金	516,763.35	936,932.85	516,763.35
无需支付款项		32,136.00	
保险赔偿收入		15,000.00	
其他	150,729.48	141,853.83	150,729.48
合计	667,492.83	1,125,922.68	667,492.83

（六十）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金支出等	3,610,576.72	5,508,843.61	3,610,576.72
滞纳金支出等	191,016.30	3,633,153.59	191,016.30
对外捐赠支出	80,000.00	111,610.84	80,000.00
其他	946,963.73	367,618.66	946,963.73
合计	4,828,556.75	9,621,226.70	4,828,556.75

（六十一）所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,247,026.21	9,414,401.15
递延所得税费用	-53,020,250.27	465,948,341.35
合计	-39,773,224.06	475,362,742.50

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-1,896,863,059.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	-474,215,764.96
子公司适用不同税率的影响	912,580.53
调整以前期间所得税的影响	-1,324,543.19
非应税收入的影响	2,837,499.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,454,383.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-91,538.90
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	418,102,154.62
研发费用等费用项目加计扣除	-3,934,025.75
弥补以前年度亏损	-3,701,068.15
所得税率变动对递延税项结余的影响	-1,812,901.28
所得税费用合计	-39,773,224.06

（六十二）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释（四十四）其他综合收益”。

（六十三）现金流量表项目注释

1.与经营活动有关的现金

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	664,104,058.78	154,730,594.28
政府补助及受限资金	25,511,559.52	11,336,866.24
利息收入	10,004,165.21	16,958,366.40
其他	8,562,197.73	164,066.29
合计	708,181,981.24	183,189,893.21

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	256,621,500.62	104,787,204.35
往来款项	196,767,911.24	109,119,662.91
冻结资金转出	10,759,304.51	59,265,704.54
支付其他	5,090,135.78	1,242,405.80
合计	469,238,852.15	274,414,977.60

2.与投资活动有关的现金

（1）收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资收到的现金	20,137,635.14	
其中：赎回定期存单		
收回金融资产投资款项	5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,128,424.03	6,175,369.00
其中：金融资产分红款	263,939.03	6,175,369.00
联合营企业分红款	5,500,000.00	
合计	26,266,059.17	6,175,369.00

（2）支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	124,256,103.71	228,640,142.62
投资支付的现金		55,614,800.00
其中：金融资产投资款		55,614,800.00
合计	124,256,103.71	284,254,942.62

（3）支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付子公司少数股东业绩奖励款		2,557,380.00
合计		2,557,380.00

3.与筹资活动有关的现金

（1）收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
子公司自少数股东处拆借资金	-	15,000,000.00
收回的超额分红	-	9,343,614.33
合计		24,343,614.33

（2）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁业务租金支出	138,654,448.45	224,028,270.99
担保费	25,079,454.49	25,930,869.06
承销服务费	3,675,452.05	2,383,424.67
子公司偿还少数股东处拆借资金	936,239.69	1,157,900.62
其他	2,559,882.57	3,995,114.71
合计	170,905,477.25	257,495,580.05

（3）筹资活动产生的各项负债变动情况

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	
短期借款	40,029,513.86	49,400,000.00	765,959.48	70,781,112.22		19,414,361.12
其他应付款	142,972,878.39			300,000.00		142,672,878.39
应付利息	26,269,996.82		5,681,630.05	30,000.00		31,921,626.87
其他流动负债	1,001,874,794.56	1,000,000,000.00	21,793,561.62	1,015,515,616.44		1,008,152,739.74
长期借款	2,388,160,715.61	260,318,943.46	75,899,048.49	190,997,940.93		2,533,380,766.63
应付债券	3,837,904,601.09	1,080,000,000.00	132,153,128.21	1,184,070,000.00		3,865,987,729.30
租赁负债	625,468,145.00		94,630,160.56	132,329,476.45	17,820,625.79	569,948,203.32
长期应付款	17,140,506.07			5,624,966.76		11,515,539.31
其他非流动负债	17,090,000.00					17,090,000.00
合计	8,096,911,151.40	2,389,718,943.46	330,923,488.41	2,599,649,112.80	17,820,625.79	8,200,083,844.68

注：其他应付款、其他非流动负债仅为企业间借款，其他流动负债仅为短期应付债券，长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款、其他非流动负债为重分类前的金额。

（六十四）现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
净利润	-1,857,089,835.76	-1,574,680,031.74
加：资产减值准备	1,252,135,590.37	654,834,363.06
信用减值损失	55,392,263.83	150,246,012.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	153,095,241.86	125,289,357.98
使用权资产摊销	111,401,572.21	167,688,577.74
无形资产摊销	20,558,614.42	14,963,552.59
长期待摊费用摊销	105,439,205.19	82,898,837.01
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）	-1,051,603.42	-2,218,890.07
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	18,373.82	19,414.30
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	41,385,289.85	1,049,510.83
财务费用（收益以“－”号填列）	270,200,535.47	294,260,055.58
投资损失（收益以“－”号填列）	16,849,996.13	68,318,962.56
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	85,353,004.56	653,986,983.35
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-138,373,254.83	-188,038,642.01
存货的减少（增加以“－”号填列）	81,839,358.35	-355,705,649.61
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	172,782,902.99	-81,604,122.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-111,447,983.92	-622,627,164.38
其他		7,651,424.80
经营活动产生的现金流量净额	258,489,271.12	-603,667,448.56
现金的期末余额	1,203,002,144.45	1,284,668,589.55
减：现金的期初余额	1,284,668,589.55	1,854,700,177.89
现金及现金等价物净增加额	-81,666,445.10	-570,031,588.34

2.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,203,002,144.45	1,284,668,589.55
其中：库存现金	110.00	574.00
可随时用于支付的银行存款	1,202,983,437.20	1,284,649,422.39
可随时用于支付的其他货币资金	18,597.25	18,593.16
三、期末现金及现金等价物余额	1,203,002,144.45	1,284,668,589.55

3.不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	期末余额	期初余额	理由
其他货币资金	75,030,033.15	88,225,748.96	使用受限，详见附注六（一）
银行存款		150,029.07	
合计	75,030,033.15	88,375,778.03	

（六十五）外币货币性项目

1.外币货币性项目

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	1,412.34		9,927.06
其中：美元	1,412.34	7.03	9,927.06

（六十六）租赁

1.作为承租人

（1）未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

无。

（2）简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 1,234,399.73 元。

（3）与租赁相关的现金流出总额 139,888,848.18 元。

2.作为出租人

（1）作为出租人的经营租赁

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
房屋及建筑物	355,472,988.57	
电子设备	12,805,928.12	
合计	368,278,916.69	

（2）作为出租人的融资租赁

无。

七、研发支出

（一）按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,615,842.63	15,411,946.96
委外研发	6,355,471.23	9,349,056.60
租赁费	377,008.25	575,204.12
直接投入	5,411,240.96	1,599,969.84
折旧摊销	1,516,950.15	703,395.14
其他	288,029.25	541,685.80
合计	29,564,542.47	28,181,258.46
其中：费用化研发支出	27,724,443.39	27,871,182.16
资本化研发支出	1,840,099.08	310,076.30
合计	29,564,542.47	28,181,258.46

（二）符合资本化条件的研发项目开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
工作流引擎集成升级项目		256,828.32		256,828.32		
智慧党群 SaaS 平台开发项目	310,076.30	918,494.16		1,228,570.46		
企业管理平台 2.0 项目		664,776.60		664,776.60		
合计	310,076.30	1,840,099.08		2,150,175.38		

八、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

报告期内吸收合并子公司北京电子城城市更新科技发展有限公司，于 2025 年 11 月份完成了注销程序。

九、 在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1.本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
北京电子城有限责任公司	北京	11,000.00	北京	科技城市更新	100.00		同一控制下的企业合并
北京电控合力信息技术有限公司	北京	2,500.00	北京	空间数智化服务	100.00		投资设立
电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技城市更新	100.00		投资设立
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技城市更新	100.00		投资设立
电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技城市更新	100.00		投资设立
电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	天津	5,000.00	天津	科技城市更新	100.00		投资设立
朔州电子城数码港开发有限公司	朔州	20,000.00	朔州	科技城市更新	100.00		投资设立
北京电子城慧谷置业有限公司	北京	25,000.00	北京	科技城市更新	70.00		投资设立
电子城投资开发（厦门）有限公司	厦门	24,600.00	厦门	科技城市更新	100.00		投资设立
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	昆明	50,000.00	昆明	科技城市更新	100.00		投资设立
北京电子城（南京）有限公司	南京	150,000.00	南京	科技城市更新	100.00		投资设立
北京科创空间投资发展有限公司	北京	5,000.00	北京	孵化加速服务	50.00		投资设立
天津创易佳科技发展有限公司	天津	300.00	天津	孵化加速服务	100.00		投资设立
云南创易佳科技发展有限责任公司	昆明	300.00	昆明	孵化加速服务	100.00		投资设立

子公司全称	主要经营地	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
苏州创易佳科技服务有限公司	苏州	500.00	苏州	孵化加速服务	100.00		投资设立
电子城（天津）投资开发有限公司	天津	13,000.00	天津	科技城市更新	100.00		投资设立
北京方略博华文化传媒有限公司	北京	1,000.00	北京	数字文化传媒服务	50.50		同一控制下的企业合并
北京电子城物业管理有限公司	北京	2,000.00	北京	综合设施管理服务	100.00		同一控制下的企业合并
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	北京	2,000.00	北京	资产运营管理服务	66.00		投资设立
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	秦皇岛	20,098.35	秦皇岛	科技城市更新	100.00		投资设立
北京电子城空港有限公司	北京	35,800.00	北京	科技城市更新	57.15		投资设立
北京北广通信技术有限公司	北京	35,940.96	北京	科技城市更新	70.00		同一控制下的企业合并
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	成都	10,000.00	成都	科技城市更新	100.00		投资设立
北京电子城集成电路设计服务有限公司	北京	2,500.00	北京	科技研发服务	55.00		投资设立
知鱼智联科技股份有限公司	福州	5,500.00	北京	空间数智化服务	36.36		非同一控制下的企业合并
深圳知鱼科技有限公司	深圳	1,000.00	深圳	空间数智化服务	100.00		非同一控制下的企业合并
知鱼智联科技（福建）有限公司	福州	1,001.00	福州	空间数智化服务	100.00		非同一控制下的企业合并
北京电子城数智科技有限公司	北京	500.00	北京	空间数智化服务	100.00		投资设立
北京城源一号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	资产运营管理	100.00		投资设立
北京城源二号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	资产运营管理	100.00		投资设立
北京城源三号科技服务有限责任公司	北京	10.00	北京	资产运营管理	100.00		投资设立

2.重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例（%）	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
知鱼智联科技股份有限公司（注）	63.64	10,425,585.56		109,419,226.18

注：根据子公司知鱼智联科技股份有限公司的公司章程规定：股东福州知鱼互维科技有限公司（以下简称“知鱼互维”）将其持有的32.81%股权委托给公司进行管理，在委托管理期间，知鱼互维放弃对该等32.81%股权的除收益权和处置权以外的其他股东权利，包括但不限于表决权、提案权等权利，因此，公司合计拥有子公司69.17%的表决权。

3.重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	知鱼智联科技股份有限公司（合并）	
	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
流动资产	268,214,975.46	274,618,812.18
非流动资产	204,629,591.25	126,773,141.00
资产合计	472,844,566.71	401,391,953.18
流动负债	201,289,087.23	211,608,713.39
非流动负债	42,618,212.48	46,695,080.69
负债合计	243,907,299.71	258,303,794.08
营业收入	308,951,589.32	324,372,462.57
净利润（净亏损）	16,382,126.90	29,087,663.71
综合收益总额	85,849,107.90	29,087,663.71
经营活动现金流量	3,028,569.98	87,178,724.79

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1.重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、联营企业						
1.北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京	北京	科技服务	31.46		权益法
2.北京千住电子材料有限公司	北京	北京	生产销售	31.81		权益法

2.重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	北京千住电子材料有限公司	北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京千住电子材料有限公司	北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	58,061,758.02	2,979,331,740.28	49,370,692.51	3,080,616,210.61
非流动资产	135,463,554.85		137,086,539.39	
资产合计	193,525,312.87	2,979,331,740.28	186,457,231.90	3,080,616,210.61
流动负债	13,198,817.71	9,837,639.77	12,221,867.13	9,749,390.68
非流动负债	30,000,000.00		30,000,000.00	
负债合计	43,198,817.71	9,837,639.77	42,221,867.13	9,749,390.68
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	150,326,495.16	2,969,494,100.51	144,235,364.77	3,070,866,819.93
净资产	150,326,495.16	2,969,494,100.51	144,235,364.77	3,070,866,819.93
按持股比例计算的净资产份额	47,818,858.11	934,202,844.02	45,878,067.51	966,094,701.55
调整事项	86,090.65	-361,692,766.79	89,292.67	-372,800,076.11
对联营企业权益投资的账面价值	47,904,948.76	572,510,077.23	45,967,360.18	593,294,625.44
营业收入	13,019,963.00	25,971,176.92	13,019,962.86	27,333,886.44
净利润	6,091,130.39	7,045,780.58	6,924,717.85	-189,927,417.58
综合收益总额	6,091,130.39	7,045,780.58	6,924,717.85	-189,927,417.58

十、政府补助

（一）报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

（二）涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	16,222,444.52	8,900,000.00		2,307,771.52		22,814,673.00	与资产相关
递延收益	10,235,873.71			3,887,338.64		6,348,535.07	与收益相关
合计	26,458,318.23	8,900,000.00		6,195,110.16		29,163,208.07	

（三）计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
项目楼宇补贴	5,000,000.00	
云南昆明滇中新区产业扶持资金	3,887,338.64	5,116,479.56
电子城·IC 创新中心升级改造工程补贴款	1,900,000.00	1,900,000.00
中关村科技园区管理委员会支持资金	907,771.52	4,223,600.00
朝阳区政府各项补贴	880,000.00	2,330,000.00
电子城 ICPIC 公共服务平台专项扶持资金	407,771.52	117,555.48
光伏补贴和信息化局中小企业发展专项资金	213,846.29	
2025 年度福州市知识产权贯标资助经费	200,000.00	
国有资本专项补贴	89,117.98	
租金补助		1,368,540.00
西青开发区扶持资金		1,100,000.00
福建省创业之星补助		900,000.00
增值税即征即退		736,963.47
股改新三板奖励		500,000.00
福建省专精特新中小企业补贴		300,000.00
后洲新增提升企业奖励		105,000.00
其他	170,499.43	795,346.10
合计	13,656,345.38	19,493,484.61

十一、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

本集团的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

（一）金融工具的风险

1.金融工具的分类

（1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

2025年12月31日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,278,032,177.60			1,278,032,177.60
应收票据	7,216,722.50			7,216,722.50
应收账款	632,734,189.95			632,734,189.95
其他应收款	88,770,847.50			88,770,847.50
其他权益工具投资			994,886,438.32	994,886,438.32
其他非流动金融资产		97,745,089.76		97,745,089.76

②2024年12月31日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,373,044,367.58			1,373,044,367.58
应收票据	3,985,155.00			3,985,155.00
应收账款	700,465,704.76			700,465,704.76
应收款项融资	5,142,338.95			5,142,338.95
其他应收款	232,861,028.11			232,861,028.11
长期应收款	13,384.67			13,384.67
其他权益工具投资			669,376,752.56	669,376,752.56
其他非流动金融资产		154,268,014.75		154,268,014.75

（1）资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		19,414,361.12	19,414,361.12
应付票据		4,530,733.00	4,530,733.00

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		1,618,934,780.94	1,618,934,780.94
其他应付款		494,121,191.31	494,121,191.31
一年内到期的非流动负债		3,033,380,216.01	3,033,380,216.01
其他流动负债		1,071,257,171.06	1,071,257,171.06
长期借款		2,396,853,705.41	2,396,853,705.41
应付债券		1,078,188,662.01	1,078,188,662.01
长期应付款		5,485,323.58	5,485,323.58
租赁负债		484,014,331.55	484,014,331.55

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		40,029,513.86	40,029,513.86
应付账款		1,835,840,647.50	1,835,840,647.50
其他应付款		410,895,162.40	410,895,162.40
一年内到期的非流动负债		1,400,579,976.68	1,400,579,976.68
其他流动负债		1,047,158,600.09	1,047,158,600.09
长期借款		2,273,589,547.75	2,273,589,547.75
应付债券		2,697,225,971.72	2,697,225,971.72
长期应付款		12,740,736.41	12,740,736.41
租赁负债		501,627,735.21	501,627,735.21

2.信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产等金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本集团还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产的账面价值正是本集团可能面临的最大信用风险。本集团对前述金融资产余额进行持续监控，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

信用风险显著增加判断标准：

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团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，包括基于本集团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。本集团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，本集团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。

3.流动性风险

流动风险为本集团在负债到期日无法履行偿付义务的风险，本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于对企业信誉造成影响。本集团管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本集团财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。本集团运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日			
	1个月以内	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款		19,414,361.12			19,414,361.12
应付票据		4,530,733.00			4,530,733.00
应付账款	243,544,602.76	1,375,390,178.18			1,618,934,780.94
其他应付款	186,916,225.61	307,204,965.70			494,121,191.31
一年内到期的非流动负债	3,033,380,216.01				3,033,380,216.01
其他流动负债	1,071,257,171.06				1,071,257,171.06
长期借款			1,005,775,328.59	1,391,078,376.82	2,396,853,705.41
应付债券			1,078,188,662.01		1,078,188,662.01

项目	2025年12月31日				
	1个月以内	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
长期应付款				5,485,323.58		5,485,323.58
租赁负债				320,827,533.92	163,186,797.63	484,014,331.55

续上表：

项目	2024年12月31日				
	1个月以内	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款			40,029,513.86			40,029,513.86
应付票据						
应付账款			531,976,909.59	1,303,863,737.91		1,835,840,647.50
其他应付款			83,565,596.82	327,329,565.58		410,895,162.40
一年内到期的非流动负债			1,400,579,976.68			1,400,579,976.68
其他流动负债			1,047,158,600.09			1,047,158,600.09
长期借款				950,451,552.54	1,323,137,995.21	2,273,589,547.75
应付债券				2,697,225,971.72		2,697,225,971.72
长期应付款				12,740,736.41		12,740,736.41
租赁负债				165,121,059.52	336,506,675.69	501,627,735.21

4.市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

（1）利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债有关。2025年12月31日，本集团浮动利率借款产生的利息对净利润影响有限。

（2）汇率风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本集团于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此汇率的变动不会对本集团造成较大风险。

（二）套期

不适用。

（三）金融资产转移

不适用。

十二、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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	654,127,462.96		438,504,065.12	1,092,631,528.08
（一）交易性金融资产			97,745,089.76	97,745,089.76
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			97,745,089.76	97,745,089.76
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			97,745,089.76	97,745,089.76
（3）衍生金融资产				
2.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				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）应收款项融资				
（四）其他权益工具投资	654,127,462.96		340,758,975.36	994,886,438.32
（五）投资性房地产				
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（六）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	654,127,462.96		438,504,065.12	1,092,631,528.08
（七）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第一层次公允价值计量的其他权益工具投资为本集团持有的已上市公司股权，以期末收盘价格作为公允价值确认的依据。

（三）持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

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

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为本集团持有的未上市股权投资，其中：对于本集团持有投资公司股权，利用专业评估机构的估值意见确定公允价值；对于本集团持有的其他未上市股权投资，因被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，故本集团按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量的基础。

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

无。

（六）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

无。

（七）本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

（八）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

（九）其他

无。

十三、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本集团的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京电子控股有限责任公司	北京市朝阳区三里屯西六街六号 A 区	授权内的国有资产经营管理；通信类、广播电视视听类、计算机和外部设备及应用类、电子基础原材料和元器件类、家用电器及电子产品类、电子测量仪器仪表类、机械电器设备类、交通电子类产品及电子行业以外行业产品的投资及投资管理；房地产开发，出租、销售商品房；物业管理。	700,739.13	45.49	45.49

本集团的母公司情况的说明：北京电子控股有限责任公司系国有独资公司。

（三）本集团的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、（一）在子公司中的权益。

（四）本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见附注九、（三）在合营企业或联营企业中的权益。

（五）本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京正东电子动力集团有限公司	同一实际控制人
北京正东动力设备安装工程有限公司	同一实际控制人
北京七星华电科技集团有限责任公司	同一实际控制人
北京高园物业管理有限公司	同一实际控制人
北京北广科技股份有限公司	同一实际控制人
北京北广电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京北方华创微电子装备有限公司	同一实际控制人
北京晨晶电子有限公司	同一实际控制人
博微通达（北京）技术有限公司	同一实际控制人
北京燕东微电子股份有限公司	同一实际控制人、参股企业
北京牡丹电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	同一实际控制人
北京吉乐电子集团有限公司	同一实际控制人
北京益泰电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京电控久益实业发展有限公司	同一实际控制人
北京北电科林电子有限公司	同一实际控制人
北京兆维电子（集团）有限责任公司	同一实际控制人
北京金龙大厦有限公司	同一实际控制人、参股企业
北京星世科技产业有限公司	联营企业控股子公司
北京星梧科技产业有限公司	联营企业控股子公司
北京星栖科技产业有限公司	联营企业控股子公司
天津星怡科技有限公司	同一实际控制人
天津星示科技有限公司	同一实际控制人
天津星悟科技有限公司	同一实际控制人
北京千住电子材料有限公司	联营企业
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	合营企业
北京电控智慧能源股份有限公司	同一实际控制人
北京信息职业技术学院	同一实际控制人
北京英赫世纪置业有限公司	同一实际控制人
北京电控产业投资有限公司	同一实际控制人
北京睿智航显示科技有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京空港科技园区股份有限公司	子公司少数股东
北京电控创业投资管理有限公司	同一实际控制人
北京易亨电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京易亨物业管理有限责任公司	同一实际控制人
七六一工场（北京）科技发展有限公司	同一实际控制人
北京中联合超高清协同技术中心有限公司	同一实际控制人
北京顿思集成电路设计有限责任公司	同一实际控制人
北京七九八文化科技有限公司	同一实际控制人
厦门方长宏集团有限公司	子公司少数股东
北京北方算力智联科技有限责任公司	过去 12 个月内曾是同一实际控制人
北京大华无线电仪器有限责任公司	同一实际控制人
北京电子数智科技有限责任公司	同一实际控制人
北京京电进出口有限责任公司	同一实际控制人
北京牡丹信息科技有限公司	同一实际控制人
北京七星飞行电子有限公司	同一实际控制人
北京七星华创微电子有限责任公司	同一实际控制人
北京七一八友晟电子有限公司	同一实际控制人
北京七一八友益电子有限责任公司	同一实际控制人
北京燕东微电子科技有限公司	同一实际控制人
高创（苏州）电子有限公司	同一实际控制人
京东方能源科技股份有限公司	同一实际控制人
中联超清（北京）科技有限公司	同一实际控制人
北京飞宇微电子电路有限责任公司	同一实际控制人
北京瑞普北光电子有限公司	同一实际控制人
北京宇翔电子有限公司	同一实际控制人
北京兆维自服装备技术有限公司	同一实际控制人
北京智园空间运营管理有限责任公司	同一实际控制人
北京第七九七音响股份有限公司	同一实际控制人
京东方智慧物联科技有限公司	同一实际控制人
北京京东方空间数智科技服务有限公司	同一实际控制人
北京中祥英科技有限公司	同一实际控制人
北京电子量检测装备有限责任公司	同一实际控制人
京东方科技集团股份有限公司	同一实际控制人
云南创视界光电科技有限公司	同一实际控制人

（六）关联方交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京电子控股有限责任公司	购买服务（担保费）	23,584,905.72	23,584,905.72
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品（能源费、服务费等）	20,221,015.61	19,330,275.53
北京电控智慧能源股份有限公司	购买商品（能源费、服务费等）	4,876,585.60	
北京电控智慧能源股份有限公司	接受劳务（工程款等）		7,570,479.75
北京金龙大厦有限公司	购买服务（服务费等）	3,423,565.28	1,537,315.29
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品（能源费、物业费等）	2,112,913.46	2,468,692.10
北京智园空间运营管理有限责任公司	购买商品（能源费、服务费等）	2,008,026.08	
北京益泰电子集团有限责任公司	购买服务（服务费等）	1,445,675.96	3,144,968.56
北京北广电子集团有限责任公司	购买服务（能源费、服务费等）	1,297,482.69	304,666.67
中联超清（北京）科技有限公司	购买服务（服务费）	668,141.17	537,276.21
北京牡丹信息科技有限公司	购买服务（服务、办公费）	569,781.77	266,803.19
北京易亨物业管理有限责任公司	购买服务（服务费等）	564,676.26	2,003,285.64
北京北电科林电子有限公司	购买商品（能源费、物业费等）	517,873.79	303,912.79
北京北电科林电子有限公司	接受劳务（工程款）		162,029.12
北京京电进出口有限责任公司	购买服务（服务费等）	135,662.40	62,027.93
北京牡丹电子集团有限责任公司	购买服务（服务、办公费）	102,122.65	40,566.04
北京信息职业技术学院	购买服务（培训费）	108,277.67	346,936.40
北京第七九七音响股份有限公司	购买服务（服务费）	74,867.25	
京东方能源科技股份有限公司	购买服务（服务费）	58,490.57	
北京易亨电子集团有限责任公司	购买服务（服务费）	50,188.70	16,000.01
北京正东动力设备安装工程有限公司	购买商品（产品费）		707,184.90
北京英赫世纪置业有限公司	购买服务（代理费）		689,126.70
北京兆维电子（集团）有限责任公司	购买服务（运维服务）		267,102.46
七六一工场（北京）科技发展有限公司	购买服务（宣传费）		114,150.94
北京电控久益实业发展有限公司	购买服务（服务费）		32,226.41
京东方能源科技股份有限公司	购买服务（咨询费）		87,735.84
北京睿智航显示科技有限公司	购买服务（服务费）		12,389.38
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	购买服务（服务费）	25,971,176.92	27,333,886.44
北京北方华创微电子装备有限公司	购买服务（服务费）		1,695,923.08

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京电子数智科技有限责任公司	提供服务（服务费）	12,509,193.41	58,103,009.51
北京易亨电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）	4,755,233.43	2,095,187.40
北京电控智慧能源股份有限公司	提供劳务（工程款等）	2,408,852.39	1,590,636.86
北京晨晶电子有限公司	提供劳务（物业费）	2,071,043.77	2,618,899.76
京东方智慧物联科技有限公司	提供服务（服务费）	1,703,694.34	
北京金龙大厦有限公司	提供服务（服务费）	1,287,129.15	796,991.64
北京牡丹创新科技孵化器有限公司	销售商品及提供劳务（能源费、物业费等）	1,259,430.44	1,721,119.09
北京牡丹电子集团有限责任公司	销售商品、提供服务（能源费、服务费）	1,221,609.73	5,518,236.90
北京京东方空间数智科技服务有限公司	提供劳务（物业费）	634,382.94	
天津星悟科技有限公司	提供劳务（物业费）	602,171.51	105,215.61
北京北方华创微电子装备有限公司	提供服务（服务费）	566,037.74	573,794.32
北京七九八文化科技有限公司	提供服务（服务费）	562,549.06	
七六一工场（北京）科技发展有限公司	提供服务（服务费）	514,706.80	5,811.32
北京北方算力智联科技有限责任公司	提供服务（服务费）	449,739.70	258,114.26
北京北广电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）	367,924.62	527,705.01
北京北广电子集团有限责任公司	提供劳务（管理费）	97,694.40	1,804,375.23
北京京电进出口有限责任公司	提供劳务（物业费）	356,748.12	
北京京电进出口有限责任公司	提供服务（服务费）	101,886.78	
北京中祥英科技有限公司	提供服务（服务费）	322,123.90	
北京电子控股有限责任公司	提供服务（服务费）	147,195.47	331,226.42
北京燕东微电子股份有限公司	提供服务（服务费）	141,509.43	
北京信息职业技术学院	提供劳务（物业费）	137,469.06	373,534.64
北京信息职业技术学院	提供服务（服务费）	28,301.89	
北京电子量检测装备有限责任公司	提供服务（服务费）	63,675.85	
天津星怡科技有限公司	提供劳务（物业费）	99,622.64	16,603.78
北京兆维自服装备技术有限公司	提供服务（服务费）	91,415.09	
北京顿思集成电路设计有限责任公司	提供服务（服务费）	52,830.18	131,469.60
北京顿思集成电路设计有限责任公司	提供劳务（物业费）	52,358.47	
京东方科技集团股份有限公司	提供服务（服务费）	37,735.85	
天津星示科技有限公司	提供劳务（物业费）	31,886.79	5,314.48
北京电控产业投资有限公司	提供劳务（服务费）	14,142.66	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南创视界光电科技有限公司	提供劳务（物业费）	2,513.25	
北京七星华电科技集团有限责任公司	提供劳务（物业费）		1,011,542.87
北京燕东微电子科技有限公司	提供服务（服务费）		347,321.97
高创（苏州）电子有限公司	提供服务（服务费）		181,450.00
北京益泰电子集团有限责任公司	提供服务（服务费）		20,781.68
北京大华无线电仪器有限责任公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京七星飞行电子有限公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京七星华创微电子有限责任公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京七一八友晟电子有限公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京七一八友益电子有限责任公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京睿智航显示科技有限公司	提供服务（服务费）		560.23
北京宇翔电子有限公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京瑞普北光电子有限公司	提供服务（服务费）		18,490.57
北京飞宇微电子电路有限责任公司	提供服务（服务费）		18,490.57

2.关联租赁情况

（1）本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京晨晶电子有限公司	房屋建筑物	13,202,344.80	14,961,840.43
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	房屋建筑物		755,157.72
北京顿思集成电路设计有限责任公司	房屋建筑物		381,302.71
北京京电进出口有限责任公司	房屋建筑物	1,502,409.68	
北京京东方空间数智科技服务有限公司	房屋建筑物	4,258,747.30	
云南创视界光电科技有限公司	房屋建筑物	30,550.87	

（2）本公司作为承租方：

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		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金	
		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
北京星世科技产业有限公司	房屋及建筑物					37,663,764.06	108,051,318.45
北京燕东微电子股份有限公司	房屋及建筑物					18,740,399.57	58,142,708.32
北京吉乐电子集团有限公司	房屋及建筑物					19,003,474.63	21,270,807.14
博微通达（北京）技术有限公司	房屋及建筑物					11,523,809.54	11,523,809.45
北京北广电子集团有限责任公司	房屋及建筑物					3,809,523.81	3,996,244.83
北京星梧科技产业有限公司	房屋及建筑物					19,631,160.00	2,635,416.00
北京星栖科技产业有限公司	房屋及建筑物					17,353,707.34	2,329,675.78
北京金龙大厦有限公司	房屋及建筑物					548,569.86	700,800.00
合计						128,274,408.81	208,650,779.97

接上表：

出租方名称	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
北京星世科技产业有限公司	1,114,052.24	5,545,221.18		
北京燕东微电子股份有限公司	6,363,027.68	28,497,948.49		
北京吉乐电子集团有限公司	288,627.33	1,217,133.89		

出租方名称	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
博微通达（北京）技术有限公司	397,165.39	903,111.09	27,600,033.20	
北京北广电子集团有限责任公司	5,546,541.83	10,930,600.37		
北京星梧科技产业有限公司	1,651,465.62	1,783,443.52		51,790,147.20
北京星栖科技产业有限公司	1,459,875.60	1,576,542.45		45,781,861.92
北京金龙大厦有限公司	16,921.14	44,299.26		
合计	16,837,676.83	50,498,300.25	27,600,033.20	97,572,009.12

3.关联担保情况

（1）本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	147,688,471.81	2019.9.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	212,369,031.73	2022.8.29	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	77,727,272.72	2023.6.27	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城投资开发（厦门）有限公司	90,000,000.00	2023.9.21	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	25,966,512.00	2021.12.28	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城（南京）有限公司	758,277,586.82	2023.3.11	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城有限责任公司	34,411,235.42	2020.6.1	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	235,999,999.96	2022.11.09	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕
电子城（天津）科技服务平台开发有限公司	103,142,262.20	2022.12.13	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕

（2）本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京电子控股有限责任公司	1,700,000,000.00	2023.6.5	至被担保的债务履行期限届满之日后 6 个月止	尚未履行完毕
北京电子控股有限责任公司	800,000,000.00	2023.1.17	至被担保的债务履行期限届满之日后 6 个月止	尚未履行完毕
北京北广电子集团有限责任公司	14,860,380.00	2021.11.11	至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	尚未履行完毕

4.关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京空港科技园区股份有限公司	91,672,878.39	2024.12.30	2026.12.31	借款执行年利率为 4.35%
厦门方长宏集团有限公司	36,000,000.00	2024.12.19	2026.12.31	利率调整为 2025 年 12 月一年期 LPR 利率
厦门方长宏集团有限公司	15,000,000.00	2024.6.13	2026.6.12	利率调整为 2025 年 12 月一年期 LPR 利率
北京北广电子集团有限责任公司	8,760,000.00	2023.11.10	2026.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率(LPR)
北京北广电子集团有限责任公司	8,330,000.00	2023.7.6	2026.12.31	放款当月月初的同期银行贷款市场利率(LPR)

5.关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	945.31	1,304.11

（七）应收、应付关联方等未结算项目情况

1.应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京北广科技股份有限公司	95,815,195.71	13,164,166.21	120,815,195.71	12,081,519.57
应收账款	北京电子数智科技有限责任公司	4,482,261.38	224,113.07	7,139,366.70	356,968.33
应收账款	北京易亨电子集团有限责任公司	2,036,567.91	101,828.40		
应收账款	北京电控智慧能源股份有限公司	393,468.88	19,673.44	204,547.81	10,227.39
应收账款	北京京电进出口有限责任公司	582,843.91	29,142.20		
应收账款	北京晨晶电子有限公司	171,316.12	822.32		
应收账款	北京金龙大厦有限公司	1,279,992.94	105,350.24	575,197.83	48,347.01
应收账款	云南创视界光电科技有限公司	35,964.49	3,596.45		
应收账款	北京北广电子集团有限责任公司	336.08	33.61	336.08	16.80
应收账款	北京电子控股有限责任公司			200,000.00	10,000.00
应收账款	天津星悟科技有限公司	660,641.10	36,882.06	171,681.85	8,584.09
应收账款	天津星怡科技有限公司	17,600.00	880.00	17,600.00	880.00
应收账款	北京顿思集成电路设计有限责任公司			24,053.43	1,202.67
应收账款	天津星示科技有限公司	5,633.34	281.67	5,633.34	281.67
应收账款	北京七星华电科技集团有限责任公司	313,542.32	74,466.30		
应收账款	北京牡丹电子集团有限责任公司	665,777.30	33,288.87		
应收账款	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	28,990.80	1,449.54		
预付账款	北京电子控股有限责任公司	7,862,345.29		7,862,345.32	
预付账款	北京牡丹信息科技有限公司	228,680.32		89,765.26	
预付账款	北京金龙大厦有限公司	118,531.54			
预付账款	北京智园空间运营管理有限责任公司	73,144.95			
预付账款	北京正东电子动力集团有限公司	65,521.00			
预付账款	北京牡丹电子集团有限责任公司	34,551.89		34,551.89	
预付账款	中联超清（北京）科技有限公司	18,213.67			
预付账款	北京京电进出口有限责任公司	8,000.00			
预付账款	北京益泰电子集团有限责任公司			463,836.47	
预付账款	北京易亨物业管理有限责任公司			29,415.84	
合同资产	京东方智慧物联科技有限公司	419,970.48	20,998.52		
合同资产	北京中祥英科技有限公司	364,000.00	18,200.00		

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	北京电控智慧能源股份有限公司	215,968.04	29,388.74	215,968.04	14,694.37
合同资产	北京北广电子集团有限责任公司	59,003.07	5,900.31	84,171.26	4,208.56
合同资产	北京金龙大厦有限公司	27,200.00	2,720.00	27,200.00	1,360.00
合同资产	北京燕东微电子科技有限公司	18,929.05	1,892.91	109,936.24	5,496.81
合同资产	北京电子数智科技有限责任公司	10,050.00	502.50		
合同资产	高创（苏州）电子有限公司			192,337.00	9,616.85
其他应收款	北京星世科技产业有限公司	13,060,159.00	3,058,420.90	13,060,159.00	1,752,405.00
其他应收款	北京燕东微电子股份有限公司	7,429,299.33	371,464.97	7,530,900.00	376,545.00
其他应收款	北京星梧科技产业有限公司	1,758,736.80	351,747.36	1,758,736.80	175,873.68
其他应收款	北京星栖科技产业有限公司	1,554,702.00	310,940.40	1,554,702.00	155,470.20
其他应收款	北京北方华创科技服务有限公司	1,537,623.04	76,881.15		
其他应收款	北京七星华电科技集团有限责任公司	657,731.63	32,886.58	2,601,174.21	130,058.71
其他应收款	北京京电进出口有限责任公司	100,000.00	5,000.00	100,000.00	5,000.00
其他应收款	北京金龙大厦有限公司	57,834.46	2,190.00	427,244.85	21,362.24
其他应收款	北京牡丹创新科技孵化器有限公司	20,547.20	1,027.36	20,547.20	1,027.36
其他应收款	北京电控产业投资有限公司	8,714.33	435.72		
其他应收款	北京兆维电子（集团）有限责任公司			144,000.00	7,200.00
一年内到期的非流动资产	北京吉乐电子集团有限公司	5,012,570.19		4,822,697.05	
其他非流动资产	北京电控智慧能源股份有限公司	144,769.47	10,538.47	66,000.00	3,300.00
其他非流动资产	北京易亨电子集团有限责任公司	62,793.80	6,279.38	62,793.80	3,139.69

2.应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	北京益泰电子集团有限责任公司	8,100,898.90	7,385,454.20
应付账款	北京正东电子动力集团有限公司	2,520,736.42	4,585,293.79
应付账款	北京电控智慧能源股份有限公司	1,193,730.18	6,396,690.27
应付账款	北京牡丹科技孵化器有限公司	634,031.50	
应付账款	中联超清（北京）科技有限公司	377,499.76	16,118.29
应付账款	北京兆维电子（集团）有限责任公司	320,000.00	93,214.32

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	北京七九八文化科技有限公司	75,000.00	
应付账款	北京北广电子集团有限责任公司	71,812.14	79,454.49
应付账款	北京智园空间运营管理有限责任公司	33,427.68	
应付账款	北京北电科林电子有限公司	31,595.96	168,067.99
应付账款	北京金龙大厦有限公司	29,403.33	246,237.00
应付账款	北京北方华创微电子装备有限公司	10,627.37	329,633.46
应付账款	北京七星华电科技集团有限责任公司		1,360,769.62
应付账款	北京兆维自服装备技术有限公司		2,506.66
预收账款	北京京电进出口有限责任公司	132,674.03	
预收款项	北京千住电子材料有限公司	14,857.12	
预收款项	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	5,585.37	
预收账款	北京晨晶电子有限公司		3,314,724.43
合同负债	北京牡丹电子集团有限责任公司	763,506.07	763,506.08
合同负债	北京燕东微电子科技有限公司	198,482.38	
合同负债	北京京电进出口有限责任公司	118,343.34	
合同负债	北京大华无线电仪器有限责任公司	56,037.74	
合同负债	北京电子量检测装备有限责任公司	56,603.77	
合同负债	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	27,349.80	
合同负债	北京电控智慧能源股份有限公司		2,163,264.85
合同负债	北京晨晶电子有限公司		517,588.30
合同负债	北京北广电子集团有限责任公司		129,528.30
合同负债	北京电子数智科技有限责任公司		54,339.62
合同负债	天津星悟科技有限公司		54,289.98
其他应付款	北京晨晶电子有限公司	6,810,998.52	6,810,998.52
其他应付款	北京电子控股有限责任公司	752,517.50	752,517.50
其他应付款	北京电控智慧能源股份有限公司	514,459.40	514,459.40
其他应付款	电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	214,669.20	
其他应付款	北京北广科技股份有限公司	149,843.77	
其他应付款	北京牡丹科技孵化器有限公司	50,000.00	
其他应付款	北京北电科林电子有限公司	32,850.00	
其他应付款	北京京电进出口有限责任公司	39,242.42	
其他应付款	北京千住电子材料有限公司	23,400.00	
其他应付款	天津星示科技有限公司	400.00	400.00
其他应付款	天津星悟科技有限公司	400.00	400.00

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	天津星怡科技有限公司	400.00	400.00
其他应付款	北京易亨物业管理有限责任公司		44,150.94
其他应付款	北京北电科林电子有限公司		31,750.00
其他应付款	北京金龙大厦有限公司		5,800.00
一年内到期的非流动负债	北京北广电子集团有限责任公司	17,090,000.00	17,090,000.00
租赁负债	北京燕东微电子股份有限公司	333,823,275.15	310,964,674.86
租赁负债	北京北广电子集团有限责任公司	133,079,043.22	139,504,604.28
租赁负债	北京星梧科技产业有限公司	32,958,480.34	50,938,174.72
租赁负债	北京星栖科技产业有限公司	29,134,896.85	45,028,728.59
租赁负债	博微通达（北京）技术有限公司	27,641,778.46	11,168,389.41
租赁负债	北京星世科技产业有限公司	9,329,586.15	45,879,297.97
租赁负债	北京金龙大厦有限公司	90,060.91	621,709.63
租赁负债	北京吉乐电子集团有限公司		18,714,846.69
其他流动负债	北京北广电子集团有限责任公司	48,953,385.00	40,382,676.99
其他流动负债	北京燕东微电子股份有限公司	14,151,046.32	4,901,128.54

注：租赁负债余额中包括重分类到一年内到期的租赁负债。

（八）关联方承诺事项

无。

（九）其他

无。

十四、股份支付

无。

十五、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2025年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

本集团按房地产经营惯例为尚未办妥房产证的客户购房贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限自借款合同签订之日起至将借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予借款银行之日止。截至2025年12月31日，本集团共为13家公司提供担保，担保金额合计人民币4,878.84万元。

被担保方	借款银行	担保金额（万元）	被担保方借款期限
逸佳居（厦门）智能科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	916.00	2022.10.31 至 2032.10.30
厦门市益豪工程咨询有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	362.00	2022.6.21 至 2032.6.21
厦门集善文化传媒有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	335.15	2023.12.25 至 2033.12.24
厦门市舵航科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	1,000.00	2024.3.30 至 2034.3.27
厦门市润裕群科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	311.00	2024.3.30 至 2034.3.27
厦门翔盛鸿科技有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	255.00	2024.6.14 至 2034.6.13
厦门鼎利邦科技有限公司	中国工商银行股份有限公司厦门林支行	311.00	2025.11.24 至 2035.11.23
云南白霜制冷设备有限公司	昆明官渡农村合作银行大板桥支行	109.00	2024.12.19 至 2029.12.19
昆明嘉讯乐经贸有限公司	昆明官渡农村合作银行大板桥支行	500.00	2025.3.27 至 2035.3.26
云南施大厨餐饮管理有限公司	恒丰银行股份有限公司昆明金碧支行	186.69	2025.8.25 至 2045.8.24
云翊航空技术（云南）有限公司	恒丰银行股份有限公司昆明金碧支行	375.00	2025.8.25 至 2045.8.19
云南茗稼寨茶业有限公司	恒丰银行股份有限公司昆明金碧支行	67.00	2025.9.2 至 2045.9.2
云南康鲜园食品食品有限公司	昆明官渡农村合作银行大板桥支行	151.00	2025.12.24 至 2035.11.24
合计		4,878.84	

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 6,217.45 万元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

十六、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

无。

（二）利润分配情况

无。

（三）销售退回

无。

（四）其他资产负债表日后调整事项说明

无。

十七、其他重要事项

（一）分部信息

1.报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团分别按照业务种类和地区划分业务分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

2.报告分部的财务信息

2025 年度：

项目	房地产业	新型科技服务	广告传媒及其他	分部间抵销	合计
1、营业收入	695,212,164.86	566,621,538.27	40,614,963.82	-136,100,524.15	1,166,348,142.80
2、营业成本	682,923,774.78	444,000,124.20	28,096,720.49	-106,937,205.91	1,048,083,413.56
3、营业利润	-1,578,341,321.28	-117,624,334.07	163,615.21	-196,899,955.76	-1,892,701,995.90
4、利润总额	-1,582,152,335.61	-118,009,467.17	203,744.59	-196,905,001.63	-1,896,863,059.82
5、资产总额	23,216,659,778.80	2,045,493,386.34	46,640,234.22	-9,877,305,053.93	15,431,488,345.43
6、负债总额	17,028,860,499.32	1,444,481,427.84	20,558,959.54	-7,617,480,374.11	10,876,420,512.59
7、所有者权益总额	6,187,799,279.48	601,011,958.50	26,081,274.68	-2,259,824,679.82	4,555,067,832.84

2024 年度：

项目	房地产业	新型科技服务	广告传媒及其他	分部间抵销	合计
1、营业收入	1,550,931,467.31	657,280,336.35	35,814,990.36	-132,508,060.69	2,111,518,733.33
2、营业成本	896,266,003.20	534,427,625.30	26,741,081.24	-99,493,785.80	1,357,940,923.94
3、营业利润	-939,513,256.95	-338,149,669.33	3,254,823.92	183,586,117.14	-1,090,821,985.22
4、利润总额	-945,845,086.74	-340,345,281.19	3,286,961.55	183,586,117.14	-1,099,317,289.24
5、资产总额	14,799,835,393.66	12,502,440,123.52	48,817,834.37	-10,259,271,108.89	17,091,822,242.66
6、负债总额	10,989,207,927.63	7,855,802,594.05	23,499,092.14	-7,936,540,189.45	10,931,969,424.37
7、所有者权益总额	3,810,627,466.03	4,646,637,529.47	25,318,742.23	-2,322,730,919.44	6,159,852,818.29

（二）借款费用

1.当期资本化的借款费用金额2,156.66万元。

2.当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率3.02%。

（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团不存在需要单独披露的其他对投资者决策有影响的重要事项。

十八、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	15,164,992.37	12,338,913.70
1-2年（含2年）	10,134,904.37	7,004,036.56
2-3年（含3年）	7,004,036.56	6,604,423.54
3-4年（含4年）	6,604,423.54	
减：坏账准备	340.75	10,000.00
合计	38,908,016.09	25,937,373.80

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	38,908,356.84	100.00	340.75	0.01	38,908,016.09
其中：按关联方组合	38,901,541.75	99.98			38,901,541.75
按账龄组合	6,815.09	0.02	340.75	5.00	6,474.34
合计	38,908,356.84	--	340.75	--	38,908,016.09

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	25,947,373.80	100.00	10,000.00	0.04	25,937,373.80
其中：按关联方组合	25,947,373.80	100.00	10,000.00	0.04	25,937,373.80
按账龄组合					
合计	25,947,373.80	--	10,000.00	--	25,937,373.80

2.坏账准备的情况

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	
关联方组合	10,000.00	-10,000.00				
账龄组合		340.75				340.75
合计	10,000.00	-9,659.25				340.75

3.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

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	7,897,668.71		7,897,668.71	20.30	
电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	7,567,672.71		7,567,672.71	19.45	
电子城投资开发（厦门）有限公司	7,297,921.46		7,297,921.46	18.76	
朔州电子城数码港开发有限公司	2,801,498.98		2,801,498.98	7.20	
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	1,250,187.03		1,250,187.03	3.21	
合计	26,814,948.89		26,814,948.89	68.92	

（二）其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	407,464,123.88	316,182,958.99
其他应收款	3,163,956,244.59	3,237,623,819.90
合计	3,571,420,368.47	3,553,806,778.89

2.应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
内部拆借利息	407,464,123.88	316,182,958.99
合计	407,464,123.88	316,182,958.99

3.应收股利

无。

4.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	64,363,033.53	298,928,312.99
1-2年（含2年）	298,928,312.99	1,161,100,000.00
2-3年（含3年）	1,161,100,000.00	429,021,603.44
3-4年（含4年）	369,516,161.32	121,304,674.56
4-5年（含5年）	85,780,000.00	84,705,732.32
5年以上	1,184,269,294.38	1,142,563,562.06
减：坏账准备	557.63	65.47
合计	3,163,956,244.59	3,237,623,819.90

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金拆借本金	3,162,558,255.00	3,236,268,371.68
保证金	1,396,944.20	1,354,204.20
其他	1,603.02	1,309.49
减：坏账准备	557.63	65.47
合计	3,163,956,244.59	3,237,623,819.90

（3）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	3,163,956,802.22	100.00	557.63	0.01	3,163,956,244.59
其中：关联方组合	3,163,946,959.20	99.99			3,163,946,959.20
账龄组合	9,843.02	0.01	557.63	5.67	9,285.39
合计	3,163,956,802.22	--	557.63	--	3,163,956,244.59

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	3,237,623,885.37	100.00	65.47	0.01	3,237,623,819.90
其中：关联方组合	3,237,622,575.88	99.99			3,237,622,575.88
账龄组合	1,309.49	0.01	65.47	5.00	1,244.02
合计	3,237,623,885.37	--	65.47	--	3,237,623,819.90

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	9,843.02	557.63	5.67
合计	9,843.02	557.63	--

（4）按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2025 年 1 月 1 日余额	65.47			65.47
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	492.16			492.16
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	557.63			557.63

（5）坏账准备的情况

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	
账龄组合	65.47	492.16				557.63
合计	65.47	492.16				557.63

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
朔州电子城数码港开发有限公司	818,775,995.18	25.88	资金拆借本金	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
电子城（天津）科技创新产业开发有限公司	712,634,189.87	22.52	资金拆借本金	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
电子城投资开发（厦门）有限公司	428,560,000.00	13.55	资金拆借本金	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司	419,752,299.34	13.27	资金拆借本金	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司	315,370,000.00	9.97	资金拆借本金	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
合计	2,695,092,484.39	85.19			

（三）长期股权投资

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	1,943,908,681.89		1,943,908,681.89	1,920,348,551.19		1,920,348,551.19
对联营、合营企业投资	942,741,598.94		942,741,598.94	1,001,180,073.60		1,001,180,073.60
合计	2,886,650,280.83		2,886,650,280.83	2,921,528,624.79		2,921,528,624.79

1.对子公司投资

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	
			追加投资	减少投资
北京电子城空港有限公司	204,597,000.00			
北京科创空间投资发展有限公司	25,000,000.00			
知鱼智联科技股份有限公司	93,333,600.00			
北京方略博华文化传媒有限公司	17,770,321.49			
北京电子城有限责任公司	1,095,069,629.70		50,000,000.00	
北京电子城物业管理有限公司	3,470,000.00			
电子城（天津）投资开发有限公司	105,000,000.00			
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	199,158,000.00			
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司	13,200,000.00			
北京电子城高科技集团（成都）有限公司	100,000,000.00			
北京电子城集成电路设计服务有限公司	13,750,000.00			
北京电子城城市更新科技发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京电控合力信息技术有限公司			23,560,130.70	
合计	1,920,348,551.19		73,560,130.70	50,000,000.00

接上表

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
北京电子城空港有限公司			204,597,000.00	
北京科创空间投资发展有限公司			25,000,000.00	
知鱼智联科技股份有限公司			93,333,600.00	
北京方略博华文化传媒有限公司			17,770,321.49	
北京电子城有限责任公司			1,145,069,629.70	
北京电子城物业管理有限公司			3,470,000.00	
电子城（天津）投资开发有限公司			105,000,000.00	
秦皇岛电子城房地产开发有限公司			199,158,000.00	
北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司			13,200,000.00	
北京电子城高科技集团（成都）有限公司			100,000,000.00	
北京电子城集成电路设计服务有限公司			13,750,000.00	
北京电子城城市更新科技发展有限公司				
北京电控合力信息技术有限公司			23,560,130.70	
合计			1,943,908,681.89	

2.对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	17,305,730.45		5,000,000.00
小计	17,305,730.45		5,000,000.00
二、联营企业			
朔州电子城数码港开发有限公司	17,779,641.60		
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	966,094,701.55		
小计	983,874,343.15		
合计	1,001,180,073.60		5,000,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			
	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	宣告发放现金红利或利润
一、合营企业				
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司	1,733,024.47			5,500,000.00
小计	1,733,024.47			5,500,000.00
二、联营企业				
朔州电子城数码港开发有限公司	-17,779,641.60			
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-31,891,857.53			
小计	-49,671,499.13			
合计	-47,938,474.66			5,500,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
电子城华平东久（宁波）投资管理有限公司			8,538,754.92	
小计			8,538,754.92	
二、联营企业				
朔州电子城数码港开发有限公司				
北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）			934,202,844.02	
小计			934,202,844.02	
合计			942,741,598.94	

（四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	112,967,613.81	36,026,460.40	38,676,065.37	30,800,481.78
其他业务	9,312,875.86		16,997,632.66	
合计	122,280,489.67	36,026,460.40	55,673,698.03	30,800,481.78

2.营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部收入	房地产分部成本
商品类型：		
房地产销售	68,975,714.28	5,430,907.41
房地产出租	22,019,446.90	28,300,677.38
新型科技服务	21,972,452.63	2,294,875.61
按经营地区分类：		
北京地区	112,967,613.81	36,026,460.40
按商品转让的时间分类：		
在某一时点内确认	68,975,714.28	5,430,907.41
在某一时段内确认	43,991,899.53	30,595,552.99
合计	112,967,613.81	36,026,460.40

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	283,560,130.70	24,992,291.35
权益法核算的长期股权投资收益	-47,938,474.66	-146,669,624.38
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		904,115.36
债务重组收益		
合计	235,621,656.04	-120,773,217.67

十九、补充资料

（一）当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,033,425.06	附注六（五十八）、六（五十九）、六（六十）
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,740,763.04	附注六（五十三）、附注六（五十九）
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-41,385,289.85	附注六（五十五）
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		

非经常性损益明细	金额	说明
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	32,000,000.00	附注六（七）
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	34,240,270.97	附注六（五十三）
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,232,003.54	附注六（五十九）、（六十）
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	-2,700,629.90	
少数股东权益影响额（税后）	-469,788.63	
合计	38,567,584.21	

（二）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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-37.84	-1.65	-1.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-38.63	-1.69	-1.69

（三）其他

无。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副 本)(15-15)

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　12500 万元

成立日期　2012 年 03 月 05 日

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

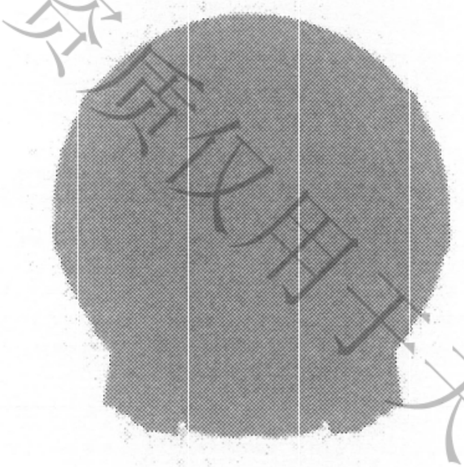
2026 年 03 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

SCJDGL 市场监督管理
与原件一致
资质办用于天职业字[2026]21728号报告相关资料，



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名　　称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

批准执业日期：

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　七　二十六

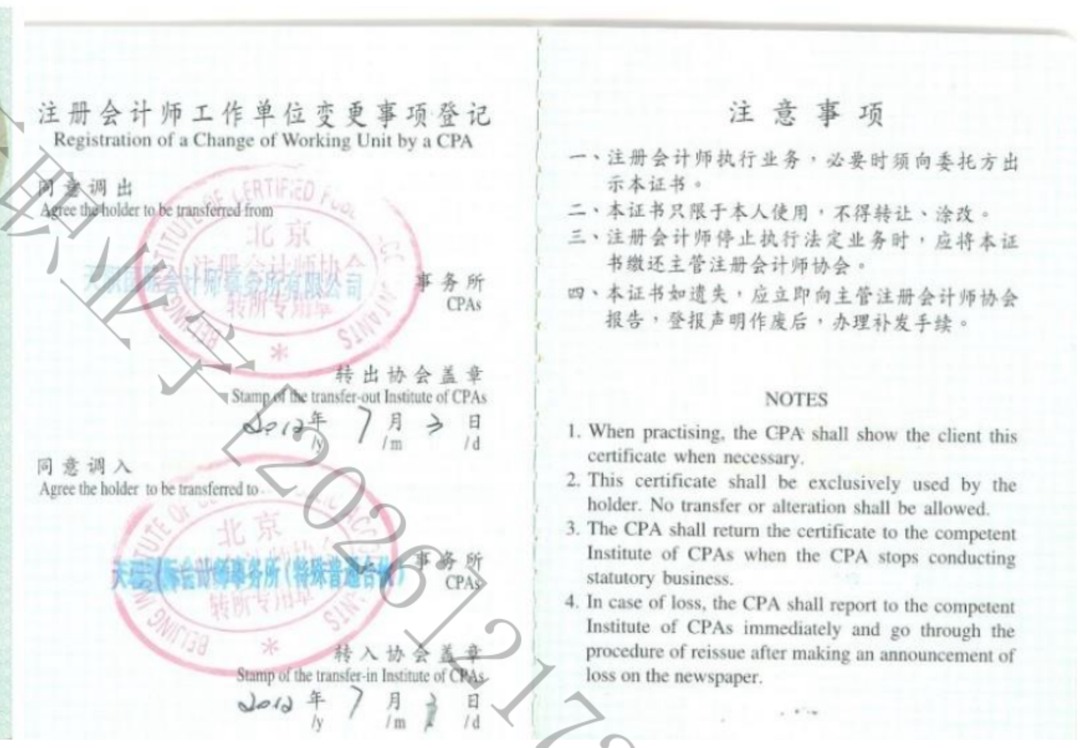
年　月　日

中华人民共和国财政部制

仅供质询天职业字[2018]21728号报告相关资料，与原件一致

该资质仅用于北京注册会计师协会2026121728号注册资料，与原件一致













资产质权用于天职业字[2025]21728号报告相关资料，与原件一致



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 7 月 3 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 7 月 3 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

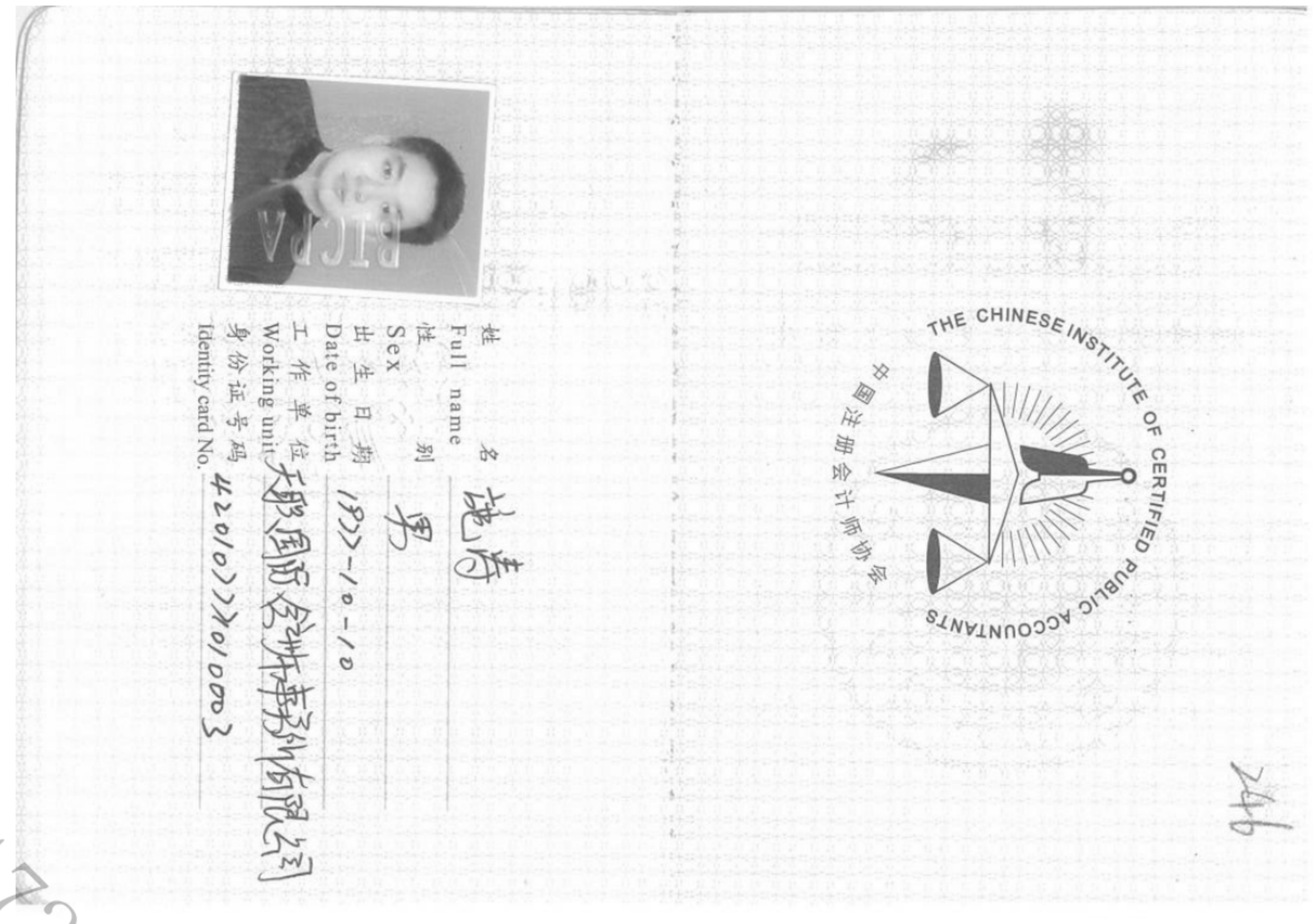
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 施涛
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-10-10
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 420107197710103



年度检验
Annual Renewal

2014

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013.4.26

2011

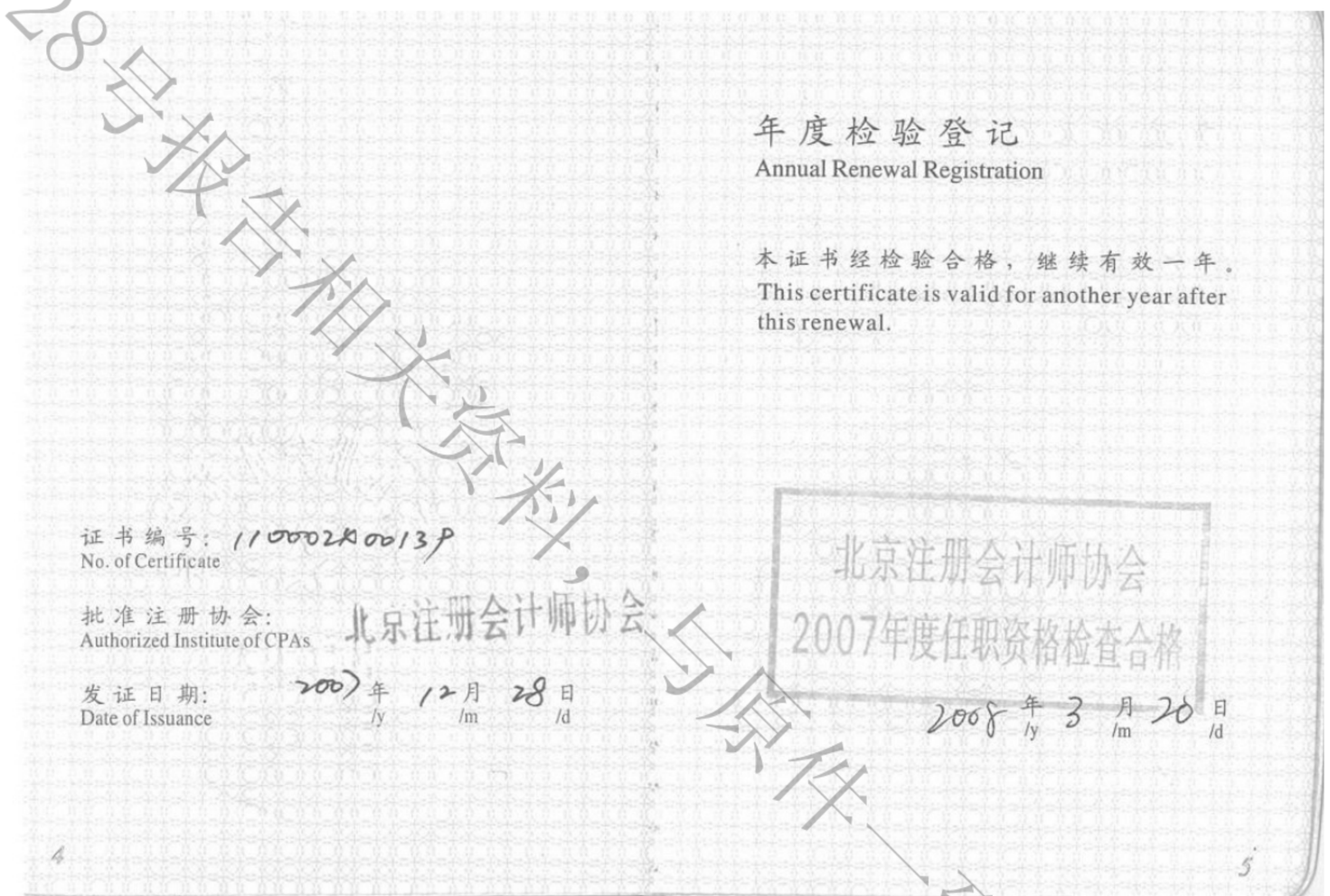
2011 年 2 月 23 日
/y /m /d

2012 年 2 月 9 日
/y /m /d

施涛

8

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110002A00138
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007 年 12 月 28 日
Date of Issuance
/y /m /d

北京注册会计师协会
2007年度任职资格检查合格

2008 年 3 月 20 日
/y /m /d

4

5