

华丽家族股份有限公司
2025 年度合并及母公司财务报表
审计报告书



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并股东权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话 (tel): 010-51423818 传真 (fax): 010-51423816

审计报告

中兴华审字（2026）第 00009450 号

华丽家族股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了华丽家族股份有限公司（以下简称“华丽家族”）的财务报表，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、合并及母公司股东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，公允反映了华丽家族 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐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和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华丽家族，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

关键审计事项是根据我们的职业判断，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。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发销售收入的确认：

1、事项描述

华丽家族 2025 年度营业收入为人民币 37,996.67 万元，其中房地产开发项目收入金额为 36,719.57 万元，占营业收入 96.64%。参见财务报表附注三、23 和附注五、35 所述。

由于房地产项目的收入对华丽家族财务报表的重要性，存在管理层为达到特定目标而操作收入确认的特有风险，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）了解、评估华丽家族与房地产收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并进行内部控制测试；

（2）选取样本查验签订的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移的条件和条款，结合公司会计政策，评价公司收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

（3）通过当地商品房销售网上管理系统查询网签情况，检查物业业主登记表、交房流程单、契税缴纳等相关原始单据，并与账载数据进行核对，评价收入确认的准确性；

（4）选取资产负债表日前后确认收入的交易为样本，检查与收入确认相关的原始单据，以评价收入是否记录在恰当的会计期间；

（5）结合对尚未销售房屋的监盘及当地商品房销售网上管理系统可售房源查询程序、不动产登记交易中心出具的不动产权属信息查询证明的检查程序，以评价收入的完整性；

（6）对主要产品本期收入、毛利与上年进行比较，并参照行业环境执行了分析性程序。

（7）针对资产负债表日前后集中交付的房产，我们在交付现场进行了观察、检查，并抽样跟踪客户的房屋交付流程，评价销售收入的真实性和准确性。

（二）房地产资产可变现净值或可收回金额的评估：

1、事项描述

华丽家族及其子公司资产总额为 465,212.56 万元，其中房地产存货和投资性房地产 255,831.23 万元，约占集团总资产的 54.99%。参见财务报表附注五、5 及附注五、10 所述。

华丽家族管理层确定资产负债表日房地产资产的可变现净值或可收回金额，且按照成本与可变现净值或可收回金额孰低计量。由于在确定房地产资产的可变现净值或可收回金额过程中，华丽家族管理层需要对未完工项目的开发成本至完工时将要发生的成本作出最佳估计，同时需估算房地产存货项目的预期未来售价和未来销售费用、投资性房地产项目的公允价值和处置费用，以及相关税金等，该过程涉及重大的判断和估计。

因为房地产资产对华丽家族资产的重要性，且上述估计涉及固有风险，所以我们将华丽家族房地产资产可变现净值或可收回金额的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价管理层与房地产资产管理相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）对未完工的房地产项目进行实地观察，获取项目合同台账、工程量结算单等原始凭证，复核本期入账资产的完整性，并询问管理层房地产开发项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；

（3）对观察到的长期未予开发的土地项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（4）对已完工的房地产项目实施监盘及可售房源查询，检查资产的数量及状况；

（5）获取计算房地产资产跌价准备的相关资料，复核本期计提的存货跌价准备金额计算是否正确；

（6）评价管理层所采用的估价方法，经过抽样，将已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格等市场可获取数据与华丽家族的预计销售价格或公允价值执行分析程序，并将可变现净值或可收回金额与账面成本进行比较。

四、其他信息

华丽家族管理层对其他信息负责。其他信息包括华丽家族 2025 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

华丽家族管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估华丽家族的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华丽家族、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华丽家族的财务报告过程。

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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对华丽家族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华丽家族不能持续经营。

（五）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。

（六）就华丽家族中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



（此页无正文，为《华丽家族股份有限公司审计报告》（中兴华审字（2026）第 00009450 号）之签字盖章页）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



2026年4月24日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五.01	820,907,880.73	772,373,869.21
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五.02	869,125.43	538,731.61
应收款项融资			
预付款项	五.03	15,823,227.26	91,953,068.10
其他应收款	五.04	27,814,085.45	28,740,073.27
存货	五.05	2,388,830,085.42	2,332,343,131.69
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五.06	257,176,591.68	239,412,484.55
流动资产合计		3,511,420,995.97	3,465,361,358.43
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五.07	6,532,641.28	92,331,803.06
其他权益工具投资	五.08	881,896,545.94	633,074,170.38
其他非流动金融资产	五.09	32,390,348.24	32,390,348.24
投资性房地产	五.10	169,482,253.66	152,769,029.77
固定资产	五.11	22,273,472.84	24,625,014.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五.12	962,840.62	1,444,260.94
无形资产	五.13	15,882,286.90	17,995,484.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五.14	10,019,456.75	13,246,444.83
递延所得税资产	五.15	1,264,728.67	1,481,028.38
其他非流动资产	五.16		3,850.00
非流动资产合计		1,140,704,574.90	969,361,435.42
资产总计		4,652,125,570.87	4,434,722,793.85

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

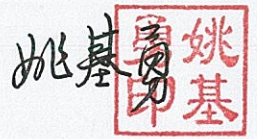
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

合并资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 华丽家族股份有限公司

金额单位: 人民币元

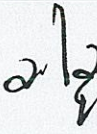

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.18	220,371,214.38	91,744,646.12
预收款项	五.19	1,292,558.55	2,226,152.87
合同负债	五.20	339,750,213.07	178,543,196.34
应付职工薪酬	五.21	10,659,981.97	9,671,397.40
应交税费	五.22	148,905,908.14	123,647,969.25
其他应付款	五.23	68,215,780.17	83,790,452.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五.24	105,883,704.80	6,953,713.66
其他流动负债	五.25	28,405,259.72	12,672,116.55
流动负债合计		923,484,620.80	509,249,644.27
非流动负债:			
长期借款	五.26	197,990,000.00	263,750,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五.27	580,014.91	1,101,708.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五.28	320.65	
递延收益	五.29	8,662,660.00	11,077,438.36
递延所得税负债	五.15	785,797.22	906,152.30
其他非流动负债			
非流动负债合计		208,018,792.78	276,835,299.07
负债合计		1,131,503,413.58	786,084,943.34
股东权益:			
股本	五.30	1,602,290,000.00	1,602,290,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五.31	1,139,159,293.73	1,139,159,293.73
减: 库存股			
其他综合收益	五.32	-746,862,938.65	-695,703,917.94
专项储备			
盈余公积	五.33	309,323,210.71	309,323,210.71
未分配利润	五.34	1,152,150,567.48	1,225,528,885.69
归属于母公司股东权益合计		3,456,060,133.27	3,580,597,472.19
少数股东权益		64,562,024.02	68,040,378.32
股东权益合计		3,520,622,157.29	3,648,637,850.51
负债和股东权益总计		4,652,125,570.87	4,434,722,793.85

(后附财务报表附注是本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


2025年度


编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		379,966,732.36	352,787,695.35
其中：营业收入	五.35	379,966,732.36	352,787,695.35
二、营业总成本		423,961,563.96	382,514,404.39
其中：营业成本	五.35	266,812,404.66	207,923,195.32
税金及附加	五.36	36,528,835.33	60,973,767.38
销售费用	五.37	37,797,977.02	27,747,504.02
管理费用	五.38	92,642,738.09	89,611,070.99
研发费用	五.39	113,379.99	591,604.63
财务费用	五.40	-9,933,771.13	-4,332,737.95
其中：利息费用		51,676.64	6,289,252.78
利息收入		10,071,848.40	10,705,162.33
加：其他收益	五.41	3,085,402.19	5,875,536.83
投资收益（损失以“-”号填列）	五.42	-6,008,315.67	130,907.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,049,967.51	71,902.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	五.43		-100,445.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五.44	57,317.65	-2,170,040.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五.45	-27,549,695.99	-10,976,933.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五.46	43,100.28	-128,215.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-74,367,023.14	-37,095,899.38
加：营业外收入	五.47	1,055,187.71	231,185.03
减：营业外支出	五.48	2,990,469.64	700,142.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-76,302,305.07	-37,564,857.19
减：所得税费用	五.49	535,767.21	3,746,875.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-76,838,072.28	-41,311,733.02
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-76,838,072.28	-41,311,733.02
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）		-73,378,318.21	-34,419,037.11
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,459,754.07	-6,892,695.91
六、其他综合收益的税后净额		-51,177,620.94	-23,899,493.70
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-51,159,020.71	-24,052,511.19
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-51,159,020.71	-24,052,511.19
（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		-51,159,020.71	-24,052,511.19
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-18,600.23	153,017.49
七、综合收益总额		-128,015,693.22	-65,211,226.72
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-124,537,338.92	-58,471,548.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,478,354.30	-6,739,678.42
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0458	-0.0215
（二）稀释每股收益		-0.0458	-0.0215

（后附财务报表附注是本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

2025年度

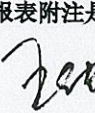

编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		576,283,781.96	479,484,514.88
收到的税费返还			597,830.88
收到其他与经营活动有关的现金	五.51.01	19,698,466.35	17,171,296.60
经营活动现金流入小计		595,982,248.31	497,253,642.36
购买商品、接受劳务支付的现金		247,673,024.16	233,897,539.96
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		56,359,510.02	59,839,693.07
支付的各项税费		37,354,690.05	353,287,645.05
支付其他与经营活动有关的现金	五.51.02	162,495,773.11	73,920,402.09
经营活动现金流出小计		503,882,997.34	720,945,280.17
经营活动产生的现金流量净额		92,099,250.97	-223,691,637.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		79,749,514.92	14,874,065.41
取得投资收益收到的现金		41,651.84	59,005.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,738.87	88,207.94
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	五.51.03	90,000,000.00	
投资活动现金流入小计		169,849,905.63	15,021,278.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,942.92	443,505.50
投资支付的现金		299,999,996.50	190,000.00
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	五.51.04		90,000,000.00
投资活动现金流出小计		300,062,939.42	90,633,505.50
投资活动产生的现金流量净额		-130,213,033.79	-75,612,226.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			28,420,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			28,420,000.00
取得借款收到的现金		55,000,000.00	430,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五.51.05		163,265,550.00
筹资活动现金流入小计		55,000,000.00	621,685,550.00
偿还债务支付的现金		21,860,000.00	160,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,652,002.63	7,740,810.00
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	五.51.06	20,154,808.00	255,940,358.00
筹资活动现金流出小计		49,666,810.63	423,681,168.00
筹资活动产生的现金流量净额		5,333,189.37	198,004,382.00
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		-32,780,593.45	-101,299,482.59
加：期初现金及现金等价物余额		770,501,690.07	871,801,172.66
六、期末现金及现金等价物余额		737,721,096.62	770,501,690.07

(后附财务报表附注是本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：





合并股东权益变动表


2025年度

金额单位：人民币元

项目	本期金额												
	归属于母公司股东权益												
	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					1,225,528,885.69	3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					1,225,528,885.69	3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-73,378,318.21	-124,537,338.92	-3,478,354.30	-128,015,693.22
（一）综合收益总额										-73,378,318.21	-124,537,338.92	-3,478,354.30	-128,015,693.22
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					1,152,150,567.48	3,456,060,133.27	64,562,024.02	3,520,622,157.29

法定代表人：  

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



合并股东权益变动表 (续)

2025年度

编制单位: 华顺集团股份有限公司

编制单位: 华顺集团股份有限公司

项目	上期金额											少数股东权益	股东权益合计				
	股本						归属于母公司股东权益							小计			
	优先股	永续债	其他	资本公积	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							
一、上年年末余额			1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					309,323,210.71		1,266,357,082.80	3,645,478,180.49	-15,210,893.26	3,630,267,287.23
加: 会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年初余额			1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					309,323,210.71		1,266,357,082.80	3,645,478,180.49	-15,210,893.26	3,630,267,287.23
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)																	
(一) 综合收益总额																	
(二) 股东投入和减少资本																	
1. 股东投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入股东权益的金额																	
4. 其他																	
(三) 利润分配																	
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对股东的分配																	
4. 其他																	
(四) 股东权益内部结转																	
1. 资本公积转增股本																	
2. 盈余公积转增股本																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本年年末余额			1,602,290,000.00				1,139,159,293.73					309,323,210.71		1,225,528,885.69	3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51

(后附财务报表附注是本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

2025年12月31日

编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		512,348,180.89	441,804,091.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六.01	1,428,312.05	
应收款项融资			
预付款项		110,000.00	40,000.00
其他应收款	十六.02	675,975,273.98	807,107,925.70
存货		101,884,059.77	101,884,059.77
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		286,592.13	10,514.89
流动资产合计		1,292,032,418.82	1,350,846,592.10
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六.03	1,979,541,089.46	2,065,871,753.76
其他权益工具投资		864,168,544.76	607,279,073.58
其他非流动金融资产		32,390,348.24	32,390,348.24
投资性房地产		46,707,210.09	48,188,282.37
固定资产		2,438,867.05	3,526,802.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
使用权资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,925,246,059.60	2,757,256,260.62
资产总计		4,217,278,478.42	4,108,102,852.72

(后附财务报表附注是本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：



(承上页)

资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 华丽家族股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		231,000.00	
合同负债		428,571.43	428,571.43
应付职工薪酬		5,980,810.04	4,327,467.80
应交税费		4,201,880.90	6,368,114.36
其他应付款		300,330,558.81	100,345,571.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		21,428.57	21,428.57
流动负债合计		311,194,249.75	111,491,153.29
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
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		545,087.06	545,087.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		545,087.06	545,087.06
负债合计		311,739,336.81	112,036,240.35
所有者权益:			
实收资本		1,602,290,000.00	1,602,290,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,236,177,378.01	1,236,177,378.01
减: 库存股			
其他综合收益		-597,518,006.72	-554,407,481.40
专项储备			
盈余公积		299,178,036.27	299,178,036.27
未分配利润		1,365,411,734.05	1,412,828,679.49
所有者权益合计		3,905,539,141.61	3,996,066,612.37
负债和所有者权益总计		4,217,278,478.42	4,108,102,852.72

(后附财务报表附注是本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

2025年度

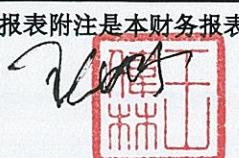
编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

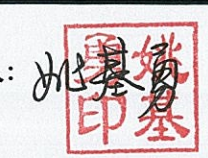
项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六.04	2,988,626.57	38,910,342.56
减：营业成本	十六.04	1,481,187.32	32,297,204.69
税金及附加		306,764.61	2,132,136.10
销售费用			680,000.00
管理费用		52,045,409.58	44,232,218.99
研发费用			
财务费用		-9,415,493.59	-13,718,105.97
其中：利息费用			
利息收入		9,428,834.26	13,729,333.01
加：其他收益		532,204.01	585,290.41
投资收益（损失以“-”号填列）	十六.05	-6,550,719.60	165,264.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,221,149.38	106,258.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			-100,445.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）		30,811.50	25,262.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,037,739.81
加：营业外收入			204.09
减：营业外支出			597,531.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,635,067.62
减：所得税费用			-25,111.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,609,956.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,609,956.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-43,110,525.32	-29,480,981.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-43,110,525.32	-29,480,981.40
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		-43,110,525.32	-29,480,981.40
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-90,527,470.76	-56,090,937.58

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

9

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

2025年度

编制单位：华丽家族股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		483,300.30	39,305,715.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,275,627.97	10,929,198.39
经营活动现金流入小计		12,758,928.27	50,234,914.13
购买商品、接受劳务支付的现金		115.04	1,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		22,196,956.91	23,609,829.75
支付的各项税费		2,600,301.35	1,743,198.16
支付其他与经营活动有关的现金		26,116,730.99	26,571,222.57
经营活动现金流出小计		50,914,104.29	51,925,250.48
经营活动产生的现金流量净额		-38,155,176.02	-1,690,336.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		79,749,514.92	14,874,065.41
取得投资收益收到的现金		41,651.84	59,005.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,777.94	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		79,829,944.70	14,933,070.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,792.92	
投资支付的现金		300,049,996.50	10,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		300,116,789.42	10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-220,286,844.72	4,933,070.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		380,000,000.00	288,649,450.00
筹资活动现金流入小计		380,000,000.00	288,649,450.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			6,409,160.00
支付其他与筹资活动有关的现金		50,705,000.00	225,649,450.00
筹资活动现金流出小计		50,705,000.00	232,058,610.00
筹资活动产生的现金流量净额		329,295,000.00	56,590,840.00
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		70,852,979.26	59,833,574.43
加：期初现金及现金等价物余额		441,289,511.30	381,455,936.87
六、期末现金及现金等价物余额		512,142,490.56	441,289,511.30

(后附财务报表附注是本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：





股东权益变动表

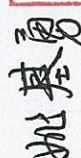
2025年度




金额单位：人民币元

项 目	本期金额				减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
	股本		其他权益工具								资本公积
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01	-554,407,481.40		299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01	-554,407,481.40		299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-43,110,525.32			-47,416,945.44	-90,527,470.76	
（一）综合收益总额						-43,110,525.32			-47,416,945.44	-90,527,470.76	
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01	-597,518,006.72		299,178,036.27	1,365,411,734.05	3,905,539,141.61	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)
2025年度

金额单位: 人民币元

上期金额

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-524,926,500.00		299,178,036.27	1,445,847,795.67	4,058,566,709.95
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-524,926,500.00		299,178,036.27	1,445,847,795.67	4,058,566,709.95
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-29,480,981.40			-33,019,116.18	-62,500,097.58
(一) 综合收益总额							-29,480,981.40			-26,609,956.18	-56,090,937.58
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积										-6,409,160.00	-6,409,160.00
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配										-6,409,160.00	-6,409,160.00
4、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-554,407,481.40		299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人



主管会计工作负责人:

刘永红



会计机构负责人:

姚基勇



华丽家族股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

华丽家族股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身为上海华丽家族房地产开发有限公司,于 2000 年 1 月 17 日由上海南江企业发展有限公司及万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君四位自然人共同出资发起设立。于 2008 年 3 月 26 日经中国证券监督管理委员会批复核准公司重大资产重组的申请,新智科技股份有限公司(原壳公司,下称:新智科技)吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股,截至 2025 年 12 月 31 日止,公司累计发行股本总数 160,229 万股,注册资本为 160,229 万元,注册地址:上海市奉贤区星火开发区阳明路 1 号 8 幢 1 层 105 室。总部地址:上海市红宝石路 500 号东银中心 B 栋 15 楼。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事房地产开发,物业管理服务业务,股权投资管理。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 24 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产

公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的

期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排

相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、

参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
信用评级较高的银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
其他银行承兑汇票	承兑人为非信用风险较小的银行
信用评级较高的商业承兑汇票	承兑人为国有企业及上市公司
其他商业承兑汇票	承兑人为非国有企业及上市公司

② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收关联方的款项	本组合为应收关联方的款项
应收第三方的款项	本组合为信用风险较低的应收客户款项

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

组合中，应收第三方的款项采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	5.00
3-4 年	30.00
4-5 年	30.00
5 年以上	100.00

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

应收款项按照单项计提坏账准备的，根据预期可收回款项的金额测算坏账计提金额，如往来方已经破产或吊销等，通常按 100% 计提坏账，如应收款项已经购买了保险或可预测的破产清算赔偿款，按照账面价值扣除预计可获取的赔偿额或破产清算赔偿款计提坏账准备。

③ 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。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，具体划分标准参照“应收票据”信用损失的确定方法：

④ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收关联方款项组合	本组合为风险较低应收关联方的款项
押金及保证金组合	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、投标及质量保证金等

项 目	确定组合的依据
	应收款项
职工备用金组合	本组合为日常经常活动中应收取各类职工备用金等应收款项
代垫及往来款组合	本组合为日常经常活动中应收取各类代垫款等应收款项

11、存货

(1) 存货的分类

房地产开发行业存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品、在产品、意图出售而暂时出租的开发产品、消耗性生物资产等。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。

①开发用土地的核算方法：取得开发用土地，按可售商品房应分摊的实际成本计入“开发成本”；

②公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本年完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本；

③建造成本按实际支付的工程款、材料款计入开发成本；

④出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法在收益期内摊销。

(2) 发出的计价方法

领用和发出时按加权平均法计价产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。

(3) 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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备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。

12、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、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独立的主营经营地区；（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他

必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核

算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	40-60	3	1.61-2.42
机器设备	年限平均法	10	3-5	9.50-9.70
运输设备	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40
通用设备	年限平均法	3-5	3-5	19.00-32.33
其他设备	年限平均法	2-5	3-5	19.00-48.50

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、借款费用

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

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

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项 目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	50 年	出让年限	平均摊销法
专利及专有技术	5-15 年	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	平均摊销法
软件	3 年	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	平均摊销法

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

18、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、长期待摊费用

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

20、合同负债

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

21、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

22、预计负债

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

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

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，

作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

23、收入

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

收入确认具体政策：

（1）商品销售收入

房地产销售：

- ①工程已经竣工，具备入住交房条件，签署房屋交接书；
- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- ③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ④成本能够可靠地计量。

工业品销售：

本公司根据合同约定交货完毕，签收完成后确认收入。

（2）工程项目收入

本公司与客户之间提供的工程项目合同主要属于在某一时段内履行的履约义务，由于客户能够

控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度，根据累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。

24、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

25、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在

重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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

26、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

27、租赁

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

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

①使用权资产

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

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

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

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取

简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

④租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 本公司作为出租人

①经营租赁

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

②融资租赁

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

28、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	附注五、2 应收账款	单项计提金额占应收款项坏账准备总额的 10% 以上且金额超过人民币 500.00 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	附注五、2 应收账款	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 10% 以上且金额超过人民币 500.00 万元
重要的应收款项核销	附注五、2 应收账款	单项核销金额占应收款项核销总额的 10% 以上且金额超过人民币 500.00 万元

涉及重要性判断标准的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的账龄超过一年的预付款项	附注五、3 预付账款	单项账龄超过一年预付金额占账龄超过一年预付总额 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
重要的其他应收款核销情况	附注五、4 其他应收款	单项核销金额占其他应收款核销总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
重要的账龄超过一年的应付账款	附注五、18 应付账款	单项账龄超过一年应付金额占账龄超过一年应付总额 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
重要的账龄超过一年的预收款项	附注五、19 预收款项	单项账龄超过一年预收金额占账龄超过一年预收总额 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
合同负债账面价值发生重大变动	附注五、20 合同负债	合同负债余账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上且金额超过人民币 5,000.00 万元
重要的账龄超过一年的合同负债	附注五、20 合同负债	单项账龄超过一年合同负债金额占账龄超过一年合同负债总额 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	附注五、23 其他应付款	单项账龄超过一年其他应付款金额占账龄超过一年其他应付款总额 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
重要的投资活动有关的现金流量	附注五、51 其现金流量表补充资料	单向投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 5,000.00 万元
不涉及当期现金收入的重大活动	附注五、51 其现金流量表补充资料	不涉及当期现金收支，对当期报表影响大于净资产 10%，或预计对未来现金流影响大于相对应现金流入或流出总额的 10%且金额超过 5,000.00 万元的活动
重要的非全资子公司	附注七、2 子公司少数股东持有的权益	子公司净资产占合并净资产的 5%以上，或少数股东权益金额占合并少数股东权益金额 15%以上且金额超过 3,000.00 万元

涉及重要性判断标准的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的合营企业或联营企业	附注七、10 在合营企业或联营企业中的权益	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占合并长期股权投资账面价值 10%以上且金额大于 1.5 亿元，或长期股权投资权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润的 10%以上且金额超过 1,000.00 万元

29、其他重要的会计政策和会计估计

其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法执行企业会计准则的相关规定。

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、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；出口商品实行零税率，并享受国家规定的出口退税政策。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。
教育附加费	按实际缴纳的流转税的1%、2%、3%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从价计征：按照房产余值的1.2%计税；从租计征：按照房产租金收入的12%计税。
环境保护税	按照大气污染物的污染当量数6元/m ³ 计征。
土地增值税（注1）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率30%、40%、50%、60%计缴

注 1：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%；普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司在未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发市[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。按照企业所在地税务机关规定的预征率预交土地增值税，其中：苏州华丽

家族置业投资有限公司和苏州地福房地产开发有限公司开发的住宅按 2%、3%的预征率缴纳，车库按 4%的预征率缴纳；遵义华丽家族置业有限公司开发的普通住宅按 1%的预征率缴纳，商业商铺按 3%的预征率缴纳，车库按 1.5%的预征率缴纳。上海盛茗苑房地产开发有限公司的住宅叠墅按 3.5%的预征率缴纳。

2、税收优惠及批文

本公司全资子公司上海华丽乡村企业发展有限公司根据《中华人民共和国增值税暂行条例》农业生产者销售的自产农产品，免征增值税；根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,276.99	50,219.87
银行存款	333,703,819.63	600,451,470.20
其他货币资金	487,186,784.11	171,872,179.14
存放财务公司款项		
合计	820,907,880.73	772,373,869.21
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

注：期末其他货币资金中 211,652.50 元流动性存在限制，金额 82,975,131.61 元因商品房预售资金监管被圈存/冻结；期初其他货币资金中有 1,872,179.14 元流动性受限，在编制现金流量表时已在现金及现金等价物中作扣除。货币资金受限情况详见附注五、17“所有权或使用权受限制的资产”。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	629,964.24	154,587.10
1 至 2 年	0.00	1,000.00
2 至 3 年	1,000.00	9,615.00
3 至 4 年	9,615.00	359,870.80
4 至 5 年	359,870.80	1,012,458.34
5 年以上	2,416,766.81	1,601,202.47
小计	3,417,216.85	3,138,733.71

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	2,548,091.42	2,600,002.10
合计	869,125.43	538,731.61

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,374,887.68	69.50	2,374,887.68	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,042,329.17	30.50	173,203.74	16.62	869,125.43
其中：应收第三方的款项	1,042,329.17	30.50	173,203.74	16.62	869,125.43
合计	3,417,216.85	100.00	2,548,091.42	—	869,125.43

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,374,887.68	75.66	2,374,887.68	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	763,846.03	24.34	225,114.42	29.47	538,731.61
其中：应收第三方的款项	763,846.03	24.34	225,114.42	29.47	538,731.61
合计	3,138,733.71	100.00	2,600,002.10	—	538,731.61

①期末单项计提坏账准备的应收账款

无重大的单项计提的应收账款。

②组合中，按应收第三方的款项组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	629,964.24	6,299.64	1.00
1 至 2 年			5.00
2 至 3 年	1,000.00	50.00	5.00
3 至 4 年	9,615.00	2,884.50	30.00
4 至 5 年	339,686.18	101,905.85	30.00
5 年以上	62,063.75	62,063.75	100.00
合计	1,042,329.17	173,203.74	16.62

(续)

项目	期初余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	154,587.10	1,545.87	1.00
1 至 2 年	1,000.00	50.00	5.00
2 至 3 年	9,615.00	480.75	5.00
3 至 4 年	339,686.18	101,905.85	30.00
4 至 5 年	196,894.00	59,068.20	30.00
5 年以上	62,063.75	62,063.75	100.00
合计	763,846.03	225,114.42	29.47

(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	
单项计提坏账准备的应收账款	2,374,887.68					2,374,887.68
按组合计提坏账准备	225,114.42	7,157.52	59,068.20			173,203.74
合计	2,600,002.10	7,157.52	59,068.20			2,548,091.42

(4) 本期实际核销的重要应收账款情况

无。

(5) 按欠款方集中度披露应收账款和合同资产合并计算情况

债务人名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款加合同资产合并计算期末余额	占应收账款加合同资产合并计算期末余额合计数的比例 (%)	减值准备期末余额
深圳市中科创壹教育科技有限公司	951,519.58		951,519.58	27.84	951,519.58
宁波拓达新材料科技有限公司	905,632.50		905,632.50	26.5	905,632.50
四川快译猫信息科技有限公司	400,620.24		400,620.24	11.72	4,006.20
喀什其美国际贸易有限责任公司	370,732.00		370,732.00	10.85	370,732.00
宁波博帆新材料有限公司	300,000.00		300,000.00	8.78	90,000.00
合计	2,928,504.32		2,928,504.32	85.69	2,321,890.28

3、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	15,739,733.27	99.47	91,890,597.69	99.93
1 至 2 年	27,778.73	0.18	12,652.96	0.01
2 至 3 年	12,315.25	0.08	6,417.45	0.01
3 年以上	43,400.01	0.27	43,400.00	0.05
合计	15,823,227.26	100.00	91,953,068.10	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 (%)
第一名	14,681,622.00	92.79
第二名	901,246.00	5.7
第三名	110,000.00	0.7
第四名	69,722.05	0.44
第五名	28,200.00	0.18
合计	15,790,790.05	99.81

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	27,814,085.45	28,740,073.27
合计	27,814,085.45	28,740,073.27

(1) 应收利息

① 应收利息分类

无。

② 重要逾期利息

无。

③ 坏账准备计提情况

无。

(2) 应收股利

① 应收股利情况

无。

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

③坏账准备计提情况

无。

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,590,817.73	3,073,606.79
1 至 2 年	1,804,999.21	18,015,986.06
2 至 3 年	18,003,915.55	3,054,420.26
3 至 4 年	840.83	2,611,229.32
4 至 5 年	2,617,942.66	2,818,794.34
5 年以上	10,008,954.52	7,384,828.52
小计	36,027,470.50	36,958,865.29
减：坏账准备	8,213,385.05	8,218,792.02
合计	27,814,085.45	28,740,073.27

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代垫及往来款	27,711,112.07	25,922,474.18
押金及保证金	8,316,358.43	11,036,391.11
小计	36,027,470.50	36,958,865.29
减：坏账准备	8,213,385.05	8,218,792.02
合计	27,814,085.45	28,740,073.27

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	290,207.32		7,928,584.70	8,218,792.02
期初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转回第一阶段				
本期计提	28,155.03		3,850.00	32,005.03
本期转回	37,412.00			37,412.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	280,950.35		7,932,434.70	8,213,385.05

④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	
代垫及往来款组合	236,210.97	28,155.03	168.73			264,197.27
押金及保证金组合	53,996.35		37,243.27			16,753.08
按单项计提坏账准备	7,928,584.70	3,850.00				7,932,434.70
合计	8,218,792.02	32,005.03	37,412.00	-	-	8,213,385.05

⑤本期实际核销的重要其他应收款情况

无。

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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
遵义市红花岗城市建设投资经营有限公司	代垫及往来款	19,420,326.88	1 至 3 年	53.9	194,203.27
太湖上景花园三区 103 幢维修基金（A-11 号楼）	代垫及往来款	3,121,209.00	1 年以内	8.66	31,212.09
太湖上景花园	代垫及往来款	2,585,435.00	4 至 5 年	7.18	25,854.35

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
二区 108 幢商 业体维修基金					
苏州太湖国家 旅游度假区房 产管理中心	押金保证金备用金	2,460,000.00	5 年以上	6.83	2,460,000.00
浙江慈溪滨海 经济开发区管 理委员会	押金保证金备用金	2,260,000.00	5 年以上	6.27	2,260,000.00
合计	——	29,846,970.88	——	82.84	4,971,269.71

⑦因资金集中管理而列报于其他应收款
无。

5、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	1,416,496,864.47	37,972,652.46	1,378,524,212.01
开发产品	953,315,027.78	38,526,629.82	914,788,397.96
出租开发产品			
工程施工	1,252,967.35	1,252,967.35	
消耗性生物资产	5,941,493.87		5,941,493.87
库存商品	110,840,959.89	21,264,978.31	89,575,981.58
在产品	151,701.70	151,701.70	
原材料	1,293,145.40	1,293,145.40	
合计	2,489,292,160.46	100,462,075.04	2,388,830,085.42

(续)

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	1,441,420,764.73	37,972,652.46	1,403,448,112.27
开发产品	831,869,922.14	10,976,933.83	820,892,988.31

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
出租开发产品	12,858,362.44		12,858,362.44
工程施工	1,252,967.35	1,252,967.35	
消耗性生物资产	5,455,656.64		5,455,656.64
库存商品	140,760,932.99	51,184,951.41	89,575,981.58
在产品	4,217,425.41	4,217,425.41	
原材料	5,164,828.61	5,052,798.16	112,030.45
合计	2,443,000,860.31	110,657,728.62	2,332,343,131.69

(2) 确认为存货的数据资源

无

(3) 重要的开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	期末数
遵义市红花 岗区长征八 厂项目	2023 年 10 月	2028 年 12 月	1,636,829,131.30	857,702,329.66	738,697,172.89
上海盛茗悦 房地产开发 项目	2024 年 10 月	2026 年 12 月	734,000,000.00	423,271,607.97	515,947,914.09
合 计	—	—	2,370,829,131.30	1,280,973,937.63	1,254,645,086.98

(4) 重要的开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州太湖项 目	2022 年 10 月	851,731,768.25	6,247,465.32	85,070,209.80	772,909,023.77
遵义市红花 岗区长征八厂项 目	2025 年 7 月		391,033,646.58	199,531,219.89	191,502,426.69
合 计	—	851,731,768.25	397,281,111.90	284,601,429.69	964,411,450.46

(5) 存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	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	37,972,652.46					37,972,652.46

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	10,976,933.83	27,549,695.99				38,526,629.82
工程施工	1,252,967.35					1,252,967.35
库存商品	51,184,951.41				29,919,973.10	21,264,978.31
在产品	4,217,425.41				4,065,723.71	151,701.70
原材料	5,052,798.16				3,759,652.76	1,293,145.40
合计	110,657,728.62	27,549,695.99	-	-	37,745,349.57	100,462,075.04

注：其他变动系本期对相关存货进行了报废处理所致。

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	以估计的售价或可收回金额减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定	
开发产品	以估计的售价或可收回金额减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定	
工程施工	以估计的可收回金额减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定	
库存商品	以估计售价减去估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定	
在产品	所生产的产成品的估计售价减去进一步加工的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定	
原材料	以估计售价减去估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定	

(6) 本期存货开发成本中本期利息资本化金额 1,0247,678.92 元，期末累计资本化金额为 24,084,532.20 元。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
未抵扣增值税	58,284,612.48	38,201,276.31
预缴税金	198,507,567.20	200,824,089.82
其他	384,412.00	387,118.42
合计	257,176,591.68	239,412,484.55

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38		
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司	29,650,220.76					
浙江大承机器人科技有限公司	10,396,616.90					
苏州丽福汇物业管理有限公司	22,966.90			19,622.54		
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	132,676.60			93,868.95		
遵义丽福汇商业管理有限公司				58,011.03		
苏州丽福汇商业管理有限公司				-320.65		
小计	132,378,640.72		-79,749,514.92	-6,049,967.51		
合计	132,378,640.72		-79,749,514.92	-6,049,967.51		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业				6,205,495.26	
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司				29,650,220.76	29,650,220.76

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
浙江大承机器人科技有限公司				10,396,616.90	10,396,616.90
苏州丽福汇物业管理有限公司				42,589.44	
遵义永盛联行物业管理服务有限公司				226,545.55	
遵义丽福汇商业管理有限公司				58,011.03	
苏州丽福汇商业管理有限公司			320.65		
小计			320.65	46,579,478.94	40,046,837.66
合计			320.65	46,579,478.94	40,046,837.66

注：根据业务发展需要，本期公司子公司上海智晶鸿尚文化创意有限公司（以下简称智晶鸿尚）投资设立了苏州丽福汇商业管理有限公司和遵义丽福汇商业管理有限公司，公司注册资本均为 30 万元，子公司智晶鸿尚持股比例均为 30%，截至 2025 年 12 月 31 日，子公司智晶鸿尚尚未对苏州丽福汇商业管理有限公司和遵义丽福汇商业管理有限公司实缴出资。

本期由于苏州丽福汇商业管理有限公司尚未实缴出资，导致本期权益核算的长期股权投资为负，故按照相关会计准则计提了对应的预计负债。

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
厦门国际银行股份有限公司	578,864,000.00	630,035,577.60
宁波石墨烯创新中心有限公司	2,280,501.18	2,352,037.80
上海瑞壹投资管理有限公司	752,048.26	686,554.98
上海海和药物研究开发股份有限公司	299,999,996.50	
合计	881,896,545.94	633,074,170.38

本期新增的其他权益工具投资系对上海海和药物研究开发股份有限公司（以下简称海和药物）的配股融资。公司于 2025 年 8 月 10 日与南江集团、海和药物签署了《上海海和药物研究开发股份有限公司配股融资暨股份认购协议》（以下简称认购协议），公司作为南江集团的关联方，拟以总金额不超过人民币 3.00 亿元参与海和药物的配股融资，按每股价格 4.75 元认购海和药物新增股份不超过 6,315.7895 万股，且上市公司认购后持有标的公司的股权比例不低于海和药物配股融资完成后总股本的 5%。

根据海和药物董事会确定的认购额度调配结果及南江集团和西藏南江让渡配股额度，公司合计取得海和药物本次配股 63,157,894 股认配额度。针对上述认配额度，公司于 2025 年 9 月 25 日与南江集团及其子公司西藏南江、海和药物签署了《上海海和药物研究开发股份有限公司配股融资暨股份认购补充协议》（以下简称补充认购协议），根据补充认购协议约定，公司同意认购海和药物本次新增股本 63,157,894 股；公司以每股人民币 4.75 元认购海和药物新增股本；公司认购海和药物本次配股金额总计为人民币 299,999,996.50 元。2025 年 9 月 25 日，公司完成了上述认购款总金额 299,999,996.50 元的支付。后续海和药物依法办理了本次增资的工商变更登记手续。

公司分别于 2025 年 8 月 10 日、2025 年 8 月 29 日，召开的第七届董事会第三十八次会议、2025 年第一次临时股东大会，均审议通过了《关于现金增资上海海和药物研究开发股份有限公司暨关联交易的议案》。

本次配股融资后，公司持有海和药物的股权比例为 7.8706%，根据认购协议，公司暂对海和药物不构成控制、共同控制、重大影响，且属于非交易性目的权益性投资，故公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本期计入其他综合收益的利得和损失 (损失为“-”)	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失 (损失为“-”)	本期确认的股利收入	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
厦门国际银行股份有限公司	-51,171,577.60	-747,136,000.00		本公司持有该权益的目的是非交易性
宁波石墨烯创新中心有限公司	-71,536.62	280,501.18		本公司持有该权益的目的是非交易性
上海瑞壹投资管理有限公司	65,493.28	65,493.28	41,651.84	本公司持有该权益的目的是非交易性
上海海和药物研究开发股份有限公司				本公司持有该权益的目的是非交易性
合计	-51,177,620.94	-746,790,005.54	41,651.84	

(3) 本期存在终止确认的情况说明

无

9、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,390,348.24	32,390,348.24
其中：权益工具投资	32,390,348.24	32,390,348.24
合计	32,390,348.24	32,390,348.24

10、投资性房地产

(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	212,348,245.78	2,224,705.32	214,572,951.10
2、本期增加金额	21,448,074.12		21,448,074.12
(1) 存货转入	21,448,074.12		21,448,074.12
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额	233,796,319.90	2,224,705.32	236,021,025.22
二、累计折旧和累计摊销			
1、期初余额	34,834,812.20	539,814.30	35,374,626.50
2、本期增加金额	4,690,315.47	44,534.76	4,734,850.23
(1) 计提或摊销	4,690,315.47	44,534.76	4,734,850.23
(2) 固定资产/无形资产转入			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额	39,525,127.67	584,349.06	40,109,476.73
三、减值准备			
1、期初余额	26,429,294.83		26,429,294.83
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
4、期末余额	26,429,294.83		26,429,294.83
四、账面价值			
1、期末账面价值	167,841,897.40	1,640,356.26	169,482,253.66
2、期初账面价值	151,084,138.75	1,684,891.02	152,769,029.77

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

无。

(3) 未发现公司采用成本计量模式的投资性房地产存在相关的减值迹象

(4) 房地产转换情况

本期新增的投资性房地产系子公司遵义华丽家族置业有限公司为应对在当前房地产市场环境下，去化压力并提升资金回笼效率而采取“以租带售”的策略所致。截止 2025 年 12 月 31 日，公司将开发的商铺产品中 38 套商业底商，面积约 2753.99 平米，对应的开发成本金额为 21,448,074.12 元转为以出租为目的投资性房地。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22,273,472.84	24,625,014.86
固定资产清理		
合计	22,273,472.84	24,625,014.86

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	通用设备	其他	合计
一、账面原值						
1、期初余额	26,737,823.16	33,818,333.47	26,215,570.90	6,061,313.87	77,244.95	92,910,286.35
2、本期增加金额				66,792.92		66,792.92
(1) 购置				66,792.92		66,792.92
3、本期减少金额		8,735,480.23	283,000.00	1,758,753.90	12031.62	10,789,265.75
(1) 处置或报废		8,735,480.23	283,000.00	1,758,753.90	12031.62	10,789,265.75
(2) 转入投资性房地产						
4、期末余额	26,737,823.16	25,082,853.24	25,932,570.90	4,369,352.89	65,213.33	82,187,813.52
二、累计折旧						
1、期初余额	8,539,695.66	13,011,817.84	22,164,835.12	5,708,612.33	51,143.20	49,476,104.15
2、本期增加金额	847,843.08	261,130.64	1,464,424.50	-178,115.11	7413.24	2,402,696.35
(1) 计提	847,843.08	261,130.64	1,464,424.50	-178,115.11	7413.24	2,402,696.35
3、本期减少金额		4,268,500.24	268,850.00	1,548,408.85	11430.04	6,097,189.13
(1) 处置或报废		4,268,500.24	268,850.00	1,548,408.85	11430.04	6,097,189.13
(2) 转入投资性房地产						
4、期末余额	9,387,538.74	9,004,448.24	23,360,409.62	3,982,088.37	47,126.40	45,781,611.37
三、减值准备						
1、期初余额		18,538,708.12		270,459.22		18,809,167.34

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	通用设备	其他	合计
2、本期增加金额						
3、本期减少金额		4,417,474.57		258,963.46		4,676,438.03
(1) 处置或报废		4,417,474.57		258,963.46		4,676,438.03
4、期末余额		14,121,233.55		11,495.76		14,132,729.31
四、账面价值						
1、期末账面价值	17,350,284.42	1,957,171.45	2,572,161.28	375,768.76	18,086.93	22,273,472.84
2、期初账面价值	18,198,127.50	2,267,807.51	4,050,735.78	82,242.32	26,101.75	24,625,014.86

③ 暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	24,779,442.96	8,789,101.39		15,990,341.57
机器设备	6,400,089.05	1,426,001.87	4,126,924.54	847,162.64
通用设备	229,914.53	218,418.80	11,495.73	-0.00
合计	31,409,446.54	10,433,522.06	4,138,420.27	16,837,504.21

③通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,368,159.36
机器设备	2,211,051.96
运输设备	10,406.90
其他	34,164.15
合计	3,623,782.37

④未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(2) 固定资产清理

无

12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	3,369,942.22	3,369,942.22
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、期末余额	3,369,942.22	3,369,942.22
二、累计折旧		
1、期初余额	1,925,681.28	1,925,681.28
2、本年增加金额	481,420.32	481,420.32
(1) 计提	481,420.32	481,420.32
3、本年减少金额		
4、期末余额	2,407,101.60	2,407,101.60
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	962,840.62	962,840.62
2、期初账面价值	1,444,260.94	1,444,260.94

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利及专有技术	软件	合计
一、账面原值				
1、期初余额	14,090,999.19	296,421,124.16	317,475.72	310,829,599.07
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
(1) 转入投资性房地产				
4、期末余额	14,090,999.19	296,421,124.16	317,475.72	310,829,599.07
二、累计摊销				
1、期初余额	3,418,170.63	128,103,768.83	317,475.72	131,839,415.18
2、本期增加金额	282,101.04	1,831,097.02		2,113,198.06

项目	土地使用权	专利及专有技术	软件	合计
(1) 计提	282,101.04	1,831,097.02		2,113,198.06
3、本期减少金额				
(1) 转入投资性房地产				
4、期末余额	3,700,271.67	129,934,865.85	317,475.72	133,952,613.24
三、减值准备				
1、期初余额		160,994,698.93		160,994,698.93
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额		160,994,698.93		160,994,698.93
四、账面价值				
1、期末账面价值	10,390,727.52	5,491,559.38		15,882,286.90
2、期初账面价值	10,672,828.56	7,322,656.40		17,995,484.96

(2) 使用寿命不确定的无形资产情况

无。

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(4) 所有权或使用权受限制的无形资产情况

无。

14、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
装修费	12,905,174.99		3,036,511.84		9,868,663.15
场地使用费	341,269.84		190,476.24		150,793.60
合计	13,246,444.83		3,226,988.08		10,019,456.75

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 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	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	3,627,480.14	906,870.05	3,603,016.91	900,754.24
内部交易未实现利润	348,288.20	87,072.05	734,818.92	183,704.73
租赁负债	1,083,146.27	270,786.57	1,586,277.63	396,569.41
合计	5,058,914.61	1,264,728.67	5,924,113.46	1,481,028.38

(2) 递延所得税负债明细

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
其他非流动金融资产	2,180,348.24	545,087.06	2,180,348.24	545,087.06
使用权资产	962,840.62	240,710.16	1,444,260.94	361,065.24
合计	3,143,188.86	785,797.22	3,624,609.18	906,152.30

(3) 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	1,154,478,948.82	1,071,195,365.35
可抵扣亏损	595,019,922.70	664,480,338.86
合计	1,749,498,871.52	1,735,675,704.21

(4) 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 年度		123,680,001.66	
2026 年度	123,507,352.28	124,644,169.67	
2027 年度	99,502,027.24	100,380,023.25	
2028 年度	93,223,978.81	94,564,857.92	
2029 年度	122,674,094.29	126,449,436.51	
2030 年度	103,066,625.10	41,716,004.87	
2031 年度	35,038,095.79	35,038,095.79	
2032 年度	14,574,513.89	14,574,513.89	
2033 年度	3,433,235.30	3,433,235.30	
合计	595,019,922.70	664,480,338.86	

16、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
工程及项目预付款		3,850.00
合计		3,850.00

17、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	205,690.33	七天通知存款应计利息
货币资金	5,962.17	房地产开发项目保证金存款
货币资金	82,975,131.61	因商品房预售资金监管被圈存/冻结
存货-开发成本、开发产品	930,199,599.58	遵义华丽自身开发持有的土地使用权及在建的房屋建筑物作为抵押品，为长期借款 3 亿元进行担保

存货-开发成本	396,831,555.05	盛茗悦以自身的土地使用权作为抵押物，为长期借款作担保
长期股权投资	550,000,000.00	公司将其持有的遵义华丽家族置业有限公司的100%股权质押给银行为遵义华丽的长期借款 3 亿元进行担保
合计	1,960,217,938.74	——

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程及设备款	214,843,361.37	87,701,993.58
货款	307,865.12	307,865.12
其他	5,219,987.89	3,734,787.42
合计	220,371,214.38	91,744,646.12

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,292,558.55	2,226,152.87
合计	1,292,558.55	2,226,152.87

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

20、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
苏州地福太上湖项目		15,381,718.10
苏州华丽太上湖项目	44,924,630.10	63,126,547.47
华丽家族汇景天地	428,571.43	428,571.43
遵义海上中心项目	79,624,670.64	99,516,787.25
上海盛茗苑项目	214,682,768.81	
其他	89,572.09	89,572.09
合计	339,750,213.07	178,543,196.34

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

项目	变动金额	变动原因
上海盛茗苑项目	214,682,768.81	预收房款，项目尚未竣工
合计	214,682,768.81	—

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

期末无账龄超过 1 年的重要合同负债。

21、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	9,430,630.96	54,124,484.88	53,141,911.64	10,413,204.20
二、离职后福利-设定提存计划	232,116.80	3,596,429.34	3,581,768.37	246,777.77
三、辞退福利	8,649.64	1,986,298.99	1,994,948.63	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,671,397.40	59,707,213.21	58,718,628.64	10,659,981.97

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	9,083,781.08	47,627,648.74	46,808,686.53	9,902,743.29
2、职工福利费	5,649.60	267,079.93	268,299.13	4,430.40
3、社会保险费	130,217.01	1,951,403.07	1,942,461.83	139,158.25
其中：医疗保险费	126,675.19	1,855,411.87	1,847,487.82	134,599.24
工伤保险费	3,541.82	73,856.54	72,839.35	4,559.01
生育保险费	-	22,134.66	22,134.66	-
其他				
4、住房公积金	66,672.00	1,592,050.00	1,592,050.00	66,672.00
5、工会经费和职工教育经费	144,311.27	240,535.07	258,688.85	126,157.49
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、非货币性福利				
9、劳务费		2,445,768.07	2,271,725.30	174,042.77
合计	9,430,630.96	54,124,484.88	53,141,911.64	10,413,204.20

(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	225,079.44	3,483,774.80	3,469,554.72	239,299.52
2、失业保险费	7,037.36	112,654.54	112,213.65	7,478.25

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、企业年金缴费				
合计	232,116.80	3,596,429.34	3,581,768.37	246,777.77

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	421,692.01	1,296,815.22
企业所得税	3,927,870.56	3,927,870.56
个人所得税	1,222,955.33	1,080,832.71
城市维护建设税	71,902.31	19,029.98
教育附加费	500,695.39	463,466.58
土地增值税	141,591,991.19	115,535,363.74
土地使用税	536,029.42	537,941.01
房产税	598,220.28	689,942.71
其他	34,551.65	96,706.74
合计	148,905,908.14	123,647,969.25

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	68,215,780.17	83,790,452.08
合计	68,215,780.17	83,790,452.08

(1) 应付利息

无。

(2) 应付股利

无。

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
暂收款	271,971.24	757,909.00
定金押金保证金	3,677,984.78	2,405,550.80
企业往来款	15,848,466.10	15,186,438.42
关联方借款及利息	48,110,306.35	59,246,059.06
其他	307,051.70	6,194,494.80

项目	期末余额	期初余额
合计	68,215,780.17	83,790,452.08

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
上海南江（集团）有限公司	5,500,000.00	关联方借款本金
保利置业集团有限公司	38,269,154.25	关联方借款本金及利息
上海盛真置业有限公司	3,961,152.10	关联方借款利息
合计	47,730,306.35	—

24、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（附注五、26）	105,150,000.00	6,250,000.00
1 年内到期的租赁负债（附注五、27）	503,131.36	484,569.22
应计利息	230,573.44	219,144.44
合计	105,883,704.80	6,953,713.66

25、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	28,405,259.72	12,672,116.55
合计	28,405,259.72	12,672,116.55

26、长期借款

项目	期末余额	期初余额	利率区间（%）
质押借款			
抵押借款	303,370,573.44	270,219,144.44	2.44%-3.5%
减：一年内到期的长期借款（附注五、24）	105,380,573.44	6,469,144.44	
合计	197,990,000.00	263,750,000.00	

27、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,109,616.00	1,664,424.00
减：未确认融资费用	26,469.73	78,146.37
减：一年内到期的租赁负债（附注五、24）	503,131.36	484,569.22
合计	580,014.91	1,101,708.41

28、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未实缴的亏损分担额	320.65		权益法核算的长期股权投资未及时实缴注册资本导致
合计	320.65		/

29、递延收益

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	11,077,438.36		2,414,778.36	8,662,660.00	补助款
合计	11,077,438.36		2,414,778.36	8,662,660.00	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
2015 年工业转型升级强基工程	4,635,848.89			1,030,188.72		3,605,660.17	与资产相关
石墨烯投入研发补助	3,087,500.00			975,000.00		2,112,500.00	与资产相关
石墨烯导电油墨研发及应用	1,355,333.09			152,000.04		1,203,333.05	与资产相关
石墨烯电磁屏蔽图层研发及应用	373,473.44			49,796.40		323,677.04	与资产相关
石墨烯复合导热高分子材料研发及产业化应用	397,427.79			49,678.44		347,749.35	与资产相关
LED 用石墨烯散热涂料研发及应用	240,971.17			32,129.52		208,841.65	与资产相关
石墨烯导热膜项目	986,883.98			125,985.24		860,898.74	与资产相关
合计	11,077,438.36			2,414,778.36		8,662,660.00	—

30、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	小计	
股份总数	1,602,290,000.00						1,602,290,000.00

31、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,108,122,604.99			1,108,122,604.99
其他资本公积	31,036,688.74			31,036,688.74
合计	1,139,159,293.73			1,139,159,293.73

32、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	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				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	
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									
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
其他债权投资公允价值变动									
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期储备									
外币财务报表折算差额									
其他综合收益合计	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	

33、盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	309,323,210.71			309,323,210.71
合计	309,323,210.71			309,323,210.71

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

34、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,225,528,885.69	1,266,357,082.80
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,225,528,885.69	1,266,357,082.80
加：本期归属于母公司股东的净利润	-73,378,318.21	-34,419,037.11
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		6,409,160.00
加：其他综收结转留存收益		
期末未分配利润	1,152,150,567.48	1,225,528,885.69

35、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	367,264,350.30	260,071,713.40	336,259,761.20	200,864,518.54
其他业务	12,702,382.06	6,740,691.26	16,527,934.15	7,058,676.78
合计	379,966,732.36	266,812,404.66	352,787,695.35	207,923,195.32

(2) 主营业务收入及成本分解信息

收入类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型分类				
房地产产品	367,195,681.92	260,050,509.00	335,799,340.91	200,826,107.69
装修及绿化工程	36,407.32	21,035.50	287,787.54	35,594.13

收入类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
石墨烯衍生品	32,261.06	168.90	172,632.75	2,816.72
合计	367,264,350.30	260,071,713.40	336,259,761.20	200,864,518.54
按经营地区分类				
上海			33,865,619.05	29,459,982.29
苏州	159,887,652.55	81,967,363.23	301,933,721.86	171,366,125.40
遵义	207,308,029.37	178,083,145.77		
其他华东地区	36,407.32	21,035.50	287,787.54	35,594.13
其他地区	32,261.06	168.90	172,632.75	2,816.72
合计	367,264,350.30	260,071,713.40	336,259,761.20	200,864,518.54

36、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,005,964.03	1,049,780.64
教育费附加	721,782.90	754,587.76
土地增值税	30,802,944.89	54,445,062.49
土地使用税	1,955,095.85	1,959,059.38
房产税	1,613,145.53	2,049,100.25
印花税	395,126.13	678,940.86
车船使用税	34,680.00	35,700.00
环境保护税	96.00	1,536.00
合计	36,528,835.33	60,973,767.38

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

37、销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资及社保福利费	5,574,421.20	2,464,767.24
广告费及销售代理费	12,888,018.29	13,299,640.08
其他	19,335,537.53	11,983,096.70
合计	37,797,977.02	27,747,504.02

38、管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资及社保福利费	44,184,675.45	43,531,875.72
通讯差旅及办公费	6,744,447.38	9,543,567.43

项目	本期金额	上期金额
租赁及物业管理费	6,613,348.51	5,186,417.01
折旧及摊销费	7,344,157.75	7,726,142.51
服务咨询费	8,453,336.35	4,290,257.23
业务招待费	14,347,479.88	13,899,154.69
运杂及修理费	1,372,287.55	158,748.07
其他	3,583,005.22	5,274,908.33
合计	92,642,738.09	89,611,070.99

39、研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发材料	105,426.89	24,141.97
研发人工	7,953.10	320,371.73
折旧摊销费用		162,717.60
其他费用		84,373.33
合计	113,379.99	591,604.63

40、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	51,676.64	6,289,252.78
减：利息收入	10,071,848.40	10,705,162.33
手续费	86,400.63	83,171.60
合计	-9,933,771.13	-4,332,737.95

41、其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	2,900,548.72	5,820,547.63	2,900,548.72
增值税加计递减	0.47		
代扣个人所得税手续费返还	184,853.00	54,989.20	
合计	3,085,402.19	5,875,536.83	2,900,548.72

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
递延收益的摊销	2,414,778.36	5,188,040.36	与资产相关
失业稳岗补贴	26,405.51	43,577.27	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
杭州湾 2023 年 4 季度扶持资金		582,930.00	与收益相关
工会经费返还	9,364.85		
奉贤区经济委员会产业扶持资金	450,000.00		
其他		6,000.00	与收益相关
合计	2,900,548.72	5,820,547.63	

注：递延收益的摊销明细详见附注五、29 递延收益。

42、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,049,967.51	71,902.38
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	41,651.84	59,005.37
合计	-6,008,315.67	130,907.75

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他非流动金融资产		-100,445.76
合计		-100,445.76

44、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	51,910.68	48,214.85
其他应收款坏账损失	5,406.97	-2,218,254.92
合计	57,317.65	-2,170,040.07

45、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-27,549,695.99	-10,976,933.83
投资性房地产减值损失		
合计	-27,549,695.99	-10,976,933.83

46、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	43,100.28	-128,215.26	43,100.28
合计	43,100.28	-128,215.26	43,100.28

47、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得		97.08	
罚款收入		155,137.62	
违约赔偿收入	1,021,600.00	73,281.91	1,021,600.00
无需支付的应付款项	30,000.00		30,000.00
其他	3,587.71	2,668.42	3,587.71
合计	1,055,187.71	231,185.03	1,055,187.71

48、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
售楼处拆除报废损失	2,658,557.69		2,658,557.69
赔偿补偿罚款支出	323,624.95	622,212.94	323,624.95
其他	8,287.00	77,929.90	8,287.00
合计	2,990,469.64	700,142.84	2,990,469.64

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
调整以前年度所得税费用	439,822.58	3,673,083.05
当期所得税费用		
递延所得税费用	95,944.63	73,792.78
合计	535,767.21	3,746,875.83

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-76,302,305.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,055,341.49
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	439,822.58
非应税收入的影响	-10,412.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,406,869.37
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,909,248.68
本年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	15,664,078.39

项目	本期金额
所得税费用	535,767.21

50、其他综合收益

详见附注五、31。

51、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间往来款	1,270,404.08	5,615,298.92
受限货币资金收回	1,660,526.64	
政府补贴	485,770.36	632,507.27
银行存款利息收入	10,071,848.40	10,705,162.33
收到押金保证金等	4,797,857.98	
其他	1,412,058.89	218,328.08
合计	19,698,466.35	17,171,296.60

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间往来	3,515,489.58	10,019,861.42
支付经营性受限资金	82,975,131.61	516,961.13
费用性支出	75,175,437.28	62,925,855.99
手续费支出	86,400.63	83,171.60
其他	743,314.01	374,551.95
合计	162,495,773.11	73,920,402.09

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回购买不动产订购意向金	90,000,000.00	
合计	90,000,000.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付购买不动产订购意向金		90,000,000.00
合计		90,000,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
收到股东及关联方项目借款		163,265,550.00
合计		163,265,550.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁负债支付的现金	554,808.00	554,808.00
支付或归还股东及关联方项目借款	19,600,000.00	255,385,550.00
合计	20,154,808.00	255,940,358.00

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-76,838,072.28	-41,311,733.02
加：资产减值准备	27,549,695.99	10,976,933.83
信用减值损失	-57,317.65	2,170,040.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,137,546.58	8,796,496.99
使用权资产折旧	481,420.32	481,420.32
无形资产摊销	2,113,198.06	2,083,585.97
长期待摊费用摊销	3,226,988.08	3,036,511.84
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)	-43,100.28	128,215.26
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-97.08
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		100,445.76
财务费用(收益以“-”号填列)	51,676.64	6,289,252.78
投资损失(收益以“-”号填列)	6,008,315.67	-130,907.75
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	216,299.71	219,259.30
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-120,355.08	-145,466.52
存货的减少(增加以“-”号填列)	-95,237,044.92	-113,334,824.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-111,264,988.76	7,488,884.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	331,289,767.25	-128,886,641.38
其他	-2,414,778.36	18,346,985.65
经营活动产生的现金流量净额	92,099,250.97	-223,691,637.81

补充资料	本期金额	上期金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	737,721,096.62	770,501,690.07
减：现金的上年年末余额	770,501,690.07	871,801,172.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-32,780,593.45	-101,299,482.59

(2) 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到其他权益工具投资分配款	79,749,514.92	14,874,065.41
收回不动产订购意向金	90,000,000.00	

(3) 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付不动产订购意向金		90,000,000.00
支付其他权益工具投资的配股融资款	299,999,996.50	

(4) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

(5) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

(6) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	737,721,096.62	770,501,690.07
其中：库存现金	17,276.99	50,219.87
可随时用于支付的银行存款	333,703,819.63	600,451,470.20
可随时用于支付的其他货币资金	404,000,000.00	170,000,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		

项目	期末余额	上年年末余额
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	737,721,096.62	770,501,690.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物包含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(7) 分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
长期借款（含一年内到期部分）	270,219,144.44	55,000,000.00	7,663,431.63
租赁负债（含一年内到期部分）	1,586,277.63		51,676.64
其他应付款	59,246,059.06		2,584,247.29
合计	331,051,481.13	55,000,000.00	10,299,355.56

(续)

项目	本期减少		期末余额
	现金变动	非现金变动	
长期借款（含一年内到期部分）	29,512,002.63		303,370,573.44
租赁负债（含一年内到期部分）	554,808.00		1,083,146.27
其他应付款	19,600,000.00		42,230,306.35
合计	49,666,810.63		346,684,026.06

(8) 按照规定以净额列报现金流量的，应披露相关事实情况、采用净额列报的依据及财务影响。

无。

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

无。

53、所有者权益变动表项目注释

无

54、外币货币性项目

无。

55、租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注五、12、27。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	51,676.64

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	51,676.64
短期租赁费用(适用简化处理)	销售费用、管理费用、研发费用	6,909,392.05

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	554,808.00
对短期租赁和低价值资产支付的付款额(适用于简化处理)	经营活动现金流出	6,224,786.18
合计	——	6,779,594.18

(2) 本公司作为出租人

①与融资租赁有关的信息

无。

②与经营租赁有关的信息

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	营业收入	11,522,456.90
与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入		
合计		11,522,456.90

六、研发支出

1、研发支出本期发生额情况

项目	本期金额	上期金额
费用化研发支出	113,379.99	591,604.63
资本化研发支出		
合计	113,379.99	591,604.63

(1) 费用化研发支出

项目	本期金额	上期金额
领用材料	105,426.89	24,141.97
职工薪酬	7,953.10	320,371.73

项目	本期金额	上期金额
折旧摊销		162,717.60
其他		84,373.33
合计	113,379.99	591,604.63

(2) 资本化研发支出

无。

2、资本化开发项目情况

无。

3、重要外购在研项目情况

无。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中权益

(1) 企业集团的构成

单位：万元

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州华丽家族置业投资有限公司	苏州市	5000	苏州市	房地产开发经营	100.00		投资设立
遵义华丽家族置业有限公司	遵义市	55000	遵义市	房地产开发经营		100.00	投资设立
苏州地福房地产开发有限公司	苏州市	5000	苏州市	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海金叠房地产开发有限公司	上海市	30500	上海市	房地产开发经营	100.00		非同一控制下的企业合并
苏州黄金水街房地产开发有限公司	苏州市	16000	苏州市	房地产开发经营	100.00		非同一控制下的企业合并
成都华智丽航实业有限公司	成都市	8000	成都市	房地产开发经营、房地产中介服务	100.00		投资设立
上海天建建筑装饰工程有限公司	上海市	1000	上海市	建筑装饰工程施工	100.00		非同一控制下的企业合并
上海华丽乡村企业发展有限公司	上海市	800	上海市	绿化养殖经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海华丽家族	上海市	1000	上海市	投资管理咨询	100.00		同一控制下的企业

投资有限公司							合并
杭州南江机器人股份有限公司	杭州市	4955	杭州市	机器人技术、技术咨询、批发零售机器人	50.82		非同一控制下的企业合并
华丽家族创新投资有限公司	西藏自治区	40000	西藏自治区	投资管理咨询	100.00		投资设立
上海华智丽尚置业有限公司	上海市	1000	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海智晶鸿尚文化创意有限公司	上海市	500	上海市	商务服务业	100.00		投资设立
上海华锦丽康房产经纪有限公司	上海市	500	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立
北京墨烯控股集团股份有限公司	北京市	5000	北京市	项目投资、投资管理	10.00	90.00	同一控制下的企业合并
华丽家族（重庆）企业管理有限公司	重庆市	20000	重庆市	项目投资、投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
重庆墨希科技有限公司	重庆市	20000	重庆市	石墨烯技术研发、石墨烯产品研发、生产和销售		75.00	同一控制下的企业合并
上海南江投资有限公司	重庆市	21000	重庆市	实业投资、投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
宁波墨西科技有限公司	宁波市	17519.52	宁波市	石墨烯及制品研发、石墨烯相关产品研发、销售		72.998	同一控制下的企业合并
宁波墨西新材料有限公司	宁波市	840	宁波市	高性能膜材料研究、开发		61.3183	同一控制下的企业合并
上海盛茗悦房	上海市	12,565.50	上海市	房地产开发经营	51.00		投资设立

地产开发有限公司						
上海华宸丽悦置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发经营	100.00	投资设立
上海华丽天宸置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发经营	100.00	投资设立

注：公司根据业务发展需要本期投资设立了上海华宸丽悦置业有限公司和上海华丽天宸置业有限公司的两家子公司，公司持股比例均为 100%；同时本期注销了苏州华智丽诚置业有限公司、苏州华智丽胜置业有限公司和上海华景丽汇置业有限公司三家子公司。

(2) 更的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海盛茗悦房地产开发有限公司	49%	-3,312,222.63		80,157,887.64

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海盛茗悦房地产开发有限公司	762,502,836.17	150,793.60	762,653,629.77	464,066,103.98	135,000,000.00	599,066,103.98

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海盛茗悦房地产开发有限公司		-6,759,638.02	-6,759,638.02	156,220,667.60

2、非同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、同一控制下企业合并

无。

5、处置子公司

根据业务发展需要，本期注销了苏州华智丽诚置业有限公司、苏州华智丽胜置业有限公司和上海华景丽汇置业有限公司三家子公司的经营。

6、其他原因的合并范围变动

无

7、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

8、使用资产和清偿债务的重大限制

无。

9、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

10、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

无。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	6,532,641.28	92,176,159.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-23,108,440.64	391,564.58
-其他综合收益		
-综合收益总额	-23,108,440.64	391,564.58

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损未予确认情况

合营或联营企业名称	上年年末累积未确认的损失	本期未确认的损失	本期末累积未确认的损失
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司	-4,321,307.51	-7,326.36	-4,328,633.87

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

11、重要的共同经营

无。

12、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、政府补助

1、期末按应收金额确认的政府补助

无。

2、涉及政府补助的负债项目

资产负债表列报项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	11,077,438.36			2,414,778.36		8,662,660.00	与资产相关
合计	11,077,438.36			2,414,778.36		8,662,660.00	--

3、计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	本期金额	上期金额
其他收益	485,770.36	632,507.27
合计	485,770.36	632,507.27

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括权益投资，理财产品，借款，应收及其他应收款，应付账款，其他应付款及银行存款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险等。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

以下主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、信用风险

2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本公司的货币资金主要存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

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

2、流动性风险

管理流动风险时，本公司负责自身的现金管理工作，保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	3 个月以内	3 个月-1 年	1 年以上	无固定期限	
应付账款					220,371,214.38	220,371,214.38
其他应付款					68,215,780.17	68,215,780.17

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	3 个月以内	3 个月-1 年	1 年以上	无固定期限	
一年内到期的非流动负债	230,573.44		105,653,131.36			105,883,704.80
租赁负债				580,014.91		580,014.91
合计	230,573.44		105,653,131.36	580,014.91	288,586,994.55	183,590,520.27

3、利率风险

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一)交易性金融资产				
1、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				
(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)其他权益工具投资		878,863,996.50	3,032,549.44	881,896,545.94
(四)其他非流动金融资产			32,390,348.24	32,390,348.24
(五)投资性房地产				
(六)生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		878,863,996.50	35,422,897.68	914,286,894.18
持续以公允价值计量的负债总额				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司无使用第一层次公允价值计量的项目。

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

本公司第二层次公允价值计量项目包括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（其他权益工具投资）厦门国际银行股份有限公司、上海海和药物研究开发股份有限公司的权益工具投资。期末本公司对持有，按同行业平均市净率扣除流动性后作为该项目的公允价值。】

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

本公司第三层次公允价值计量项目包括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（其他权益工具投资）的非厦门国际银行股份有限公司、上海海和药物研究开发股份有限公司权益工具投资和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（其他非流动金融资产）。其他权益工具投资，由于被投资单位无公开市场，经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，所以公司按投资成本及收益情况作为公允价值的合理估计进行计量；其他非流动金融资产，公司近期以公允价值投入，所以本公司以投入成本确认为期末公允价值。

本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海南江(集团)有限公司	上海市奉贤区明城路1088弄7号1-2层	投资管理	100,000 万元	7.12	7.12

注：本公司的最终控制方是刘雅娟。

1、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在其他主体中的权益。

2、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、11 在合营企业或联营企业中的权益。

3、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
北京西洲集团有限公司	控股股东投资企业
上海盛真置业有限公司	与公司合作开发房产的企业，持股比例为 49%
保利置业集团有限公司	持有上海盛真置业有限公司 100%股份的企业
关联管理人员	上市公司董事、副总裁、财务总监、董事会秘书等

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	物业管理费	5,858,821.08	不适用	不适用	
苏州丽福汇商业管理有限公司	商管服务、代理服务等	446,070.43	不适用	不适用	
苏州丽福汇物业管理有限公司	服务费	187,310.70	不适用	不适用	
保利置业集团有限公司	品牌使用费	1,294,622.34	不适用	不适用	

(2) 关联受托管理/委托管理情况

无。

(3) 关联承包情况

无。

(4) 关联租赁情况

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
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	遵义华丽会所租赁	210,407.34	

(5) 关联担保情况

无

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
保利置业集团有限公司	31,945,550.00	自收到每笔资金始至实际归还之日止		年利率为 4.95%

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(8) 关键管理人员报酬

项目	本期金额(万元)	上期金额(万元)
关键管理人员报酬	1,801.86	2,056.00

(9) 关联方承诺

无。

(10) 其他关联交易

无。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	遵义永盛联行物业管理服务有限公司	229,344.00	2,293.44		

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
保利置业集团有限公司	1,365,541.32	—
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	375,898.41	—
苏州丽福汇商业管理有限公司	26,457.04	—
苏州丽福汇物业管理有限公司	60,063.42	—
合计	1,827,960.19	—
其他应付款：		
上海南江(集团)有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00
北京西洲集团有限公司	380,000.00	380,000.00
上海盛真置业有限公司	3,961,152.10	3,961,152.10
保利置业集团有限公司	38,269,154.25	55,284,906.96
合计	48,110,306.35	65,126,059.06

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无。

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(4) 其他或有负债及其财务影响

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售房产并重新出售。截止 2025 年 12 月 31 日，子公司苏州华丽家族置业投资有限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 88.00 万元，子公司遵义华丽家族置业有限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 1,814.00 万元，孙公司上海盛茗悦房地产开发有限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 7,167.00 万元。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

无

3、销售退回

无。

4、其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十五、其他重要事项

1、前期差错更正

无。

2、债务重组

无。

3、资产置换

无。

4、年金计划

无。

5、终止经营

无。

6、分部信息

无。

7、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,428,312.05	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小计	1,428,312.05	
减：坏账准备		
合计	1,428,312.05	

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：应收第三方的款项					
应收合并关联方组合	1,428,312.05	100.00			1,428,312.05
合计	1,428,312.05	100.00		—	1,428,312.05

(2) 按欠款方集中度披露应收账款和合同资产合并计算情况

债权人名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款加合同资产合并计算期末余额	占应收账款加合同资产合并计算期末余额合计数的比例(%)	减值准备期末余额
上海盛茗悦房地产开发有限公司	1,428,312.05		1,428,312.05	100.00	
合计	1,428,312.05		1,428,312.05	100.00	

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	675,975,273.98	807,107,925.70
合计	675,975,273.98	807,107,925.70

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无。

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	77,875,050.78	488,547,247.56
1 至 2 年	372,615,377.56	289,270,450.00
2 至 3 年	199,270,450.00	13,079,545.00
3 至 4 年	10,050,000.00	6,367,546.68
4 至 5 年	6,367,546.68	5,628,367.47
5 年以上	10,017,434.63	4,466,166.16
小计	676,195,859.65	807,359,322.87
减：坏账准备	220,585.67	251,397.17
合计	675,975,273.98	807,107,925.70

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联方的款项	674,940,169.21	803,022,482.43
代垫及往来款	714,705.44	716,191.44
押金及保证金	540,985.00	3,620,649.00
小计	676,195,859.65	807,359,322.87
减：坏账准备	220,585.67	251,397.17
合计	675,975,273.98	807,107,925.70

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	148,383.81		103,013.36	251,397.17
上年年末其他应收款账面余额在本期:				
--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	35.14		219.80	254.94
本期转回	31,066.44			31,066.44
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	117,352.51		103,233.16	220,585.67

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	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	
押金及保证金组合	5,244.61	254.94	50.00			5,449.55
代垫及往来款组合	36,022.49		31,016.44			5,006.05
按单项计提坏账准备	210,130.07					210,130.07
合计	251,397.17	254.94	31,066.44			220,585.67

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
遵义华丽家族置业有限公司	应收关联方的款项	199,750,000.00	3 年以内	29.54	
苏州地福房地产开发有限公司	应收关联方的款项	159,000,000.00	2 年以内	23.51	
华丽家族创新投资有限公司	应收关联方的款项	137,800,000.00	3 年以内	20.38	
上海华智丽尚置业有限公司	应收关联方的款项	91,513,281.78	3 年以内	13.53	
上海盛茗悦房地产开发有限公司	应收关联方的款项	39,831,160.56	2 年以内	5.89	
合计	——	627,894,442.34	——	92.85	

⑦涉及政府补助的应收款项
无。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,051,367,948.69	78,032,354.49	1,973,335,594.20	2,051,727,948.69	78,032,354.49	1,973,695,594.20
对联营、合营企业投资	46,252,332.92	40,046,837.66	6,205,495.26	132,222,997.22	40,046,837.66	92,176,159.56
合计	2,097,620,281.61	118,079,192.15	1,979,541,089.46	2,183,950,945.91	118,079,192.15	2,065,871,753.76

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州华丽家族置业投资有限公司	49,989,285.44			49,989,285.44		
遵义华丽家族置业有限公司	542,141,507.71			542,141,507.71		
苏州华智丽诚置业有限公司	200,000.00		200,000.00			
苏州地福房地产开发有限公司	149,996,383.23			149,996,383.23		
苏州华智丽胜置业有限公司	200,000.00		200,000.00			
上海金叠房地产开发有限公司	576,300,000.00			576,300,000.00		
苏州黄金水街房地产开发有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		28,482,354.49
成都华智丽航实业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
上海天建建筑装饰工程有限公司	14,330,970.29			14,330,970.29		
上海华丽乡村企业发展有限公司	7,012,941.27			7,012,941.27		
上海华丽家族投资有限公司	9,986,860.75			9,986,860.75		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州南江机器人股份有限公司	49,550,000.00			49,550,000.00		49,550,000.00
华丽家族创新投资有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
上海华景丽汇置业有限公司	10,000.00		10,000.00			
上海智晶鸿尚文化创意有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
上海华锦丽康房地产经纪有限公司	10,000.00			10,000.00		
上海华智丽尚置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海华丽天宸置业有限公司		50,000.00		50,000.00		
合计	2,051,727,948.69	50,000.00	410,000.00	2,051,367,948.69		78,032,354.49

(3)对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38		
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司	29,650,220.76					
浙江大承机器人科技有限公司	10,396,616.90					
小计	132,222,997.22					
合计	132,222,997.22		79,749,514.92	-6,221,149.38		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业				6,205,495.26	
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司				29,650,220.76	29,650,220.76
浙江大承机器人科技有限公司				10,396,616.90	10,396,616.90
小计				46,252,332.92	40,046,837.66
合计				46,252,332.92	40,046,837.66

4、营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			33,865,619.05	29,459,982.29
其他业务	2,988,626.57	1,481,187.32	5,044,723.51	2,837,222.40
合计	2,988,626.57	1,481,187.32	38,910,342.56	32,297,204.69

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-6,221,149.38	106,258.88
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	41,651.84	59,005.37
处置长期股权投资产生的投资收益	-371,222.06	
合计	-6,550,719.60	165,264.25

十七、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额	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：	43,100.28	-128,118.18	
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；	2,900,548.72	5,820,547.63	
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；		-100,445.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	-1,935,281.93	-469,054.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		210,065.12	
扣除所得税前非经常性损益合计	1,008,367.07	5,332,993.92	
减：所得税影响金额	-371,632.02	12,321.44	
少数股东损益影响数(亏损以“-”表示)	589,807.83	1,289,377.16	
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	790,191.27	4,031,295.32	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、根据定义和原则将列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目以及未列举的项目认定为非经常性损益项目的情况

无。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-2.09	-0.0458	-0.0458
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-2.11	-0.0463	-0.0463





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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 9411 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

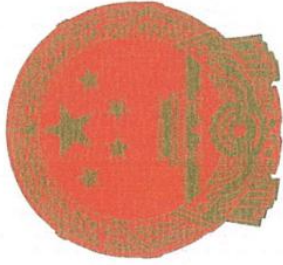
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



2026年01月19日



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

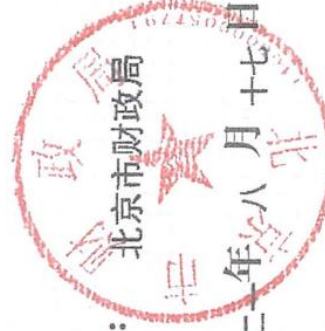
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审订章(1)

证书序号：0014686

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

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制



姓 名 刘孟
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出 生 日 期 1992-05-07
 Date of birth
 工 作 单 位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
 Working unit
 身 份 证 号 码 341225199205074096
 Identity card No.

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: 110001670179
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年 01月 31日
 Date of Issuance



刘孟 110001670179

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 陆桂林
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1988-01-28
Date of birth _____
工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Working unit _____
身份证号码 321322198801282041
Identity card No. _____



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: 110001670416
No. of Certificate 江苏省注册会计师协会
批准注册协会:
Authorized Institute of 2020 12 30
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d