

证券代码：400124

证券简称：中房 5

主办券商：西南证券



中房 5
400124

中房置业股份有限公司
CRED HOLDING CO.,LTD.

年度报告

2025

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人朱雷、主管会计工作负责人孟长舒及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“广东司农”）对中房置业股份有限公司（以下简称“公司”）2025年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段的保留意见审计报告。根据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14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理（2020年修订）》、《监管规则适用指引——审计类第1号》等规定，公司董事会对导致非标意见的事项说明如下：

一、审计报告中非标准意见的内容

如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，贵公司2025年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-19,077,966.21元，截至2025年12月31日累计未分配利润为-609,394,576.47元。

贵公司虽在财务报表附注“十四、（二）改善公司持续经营能力的措施”中披露了相关改善安排，但截至目前主营业务尚未恢复，持续经营能力仍存在重大不确定性。同时，贵公司未充分披露为改善持续经营状况、扭转经营亏损已实施及拟实施的具体应对方案，亦未对前述方案的可行性开展充分分析论证。

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职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于贵公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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，为发表保留意见提供了基础。

二、董事会专项说明

近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的出租、出售力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。

三、董事会意见

审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容客观反映了公司的实际情况，揭示了公司面临的风险。对于广东司农出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断，并高度重视审计报告涉及事项对公司产生的影响，将积极采取有效措施尽快消除上述事项影响，切实维护公司及全体股东的利益。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

目录

第一节 公司概况 5

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析 6

第三节 重大事件 12

第四节 股份变动、融资和利润分配 14

第五节 公司治理 16

第六节 财务会计报告 19

附件会计信息调整及差异情况..... 97

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层公司证券事务部

释义

释义项目		释义
公司、中房 5	指	中房置业股份有限公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
上海强申达荣	指	上海强申达荣物业经营管理有限公司
上海夏达	指	上海夏达投资管理中心（有限合伙）
上海康州	指	上海康州房地产开发有限公司
上海浦鞅	指	上海浦鞅管理咨询有限公司
忠旺集团	指	辽宁忠旺集团有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	中房置业股份有限公司		
英文名称及缩写	CRED HOLDING CO.,LTD.		
	CRED HOLDING		
法定代表人	朱雷	成立时间	1993 年 6 月 12 日
控股股东	控股股东为（嘉益（天津）投资管理有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（呼健），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产开发经营（K701）-房地产开发经营（K7010）		
主要产品与服务项目	主要开展以房地产开发经营、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的各项业务。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	中房 5	证券代码	400124
进入退市板块时间	2022 年 8 月 12 日	分类情况	每周交易五次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	579,194,925
主办券商（报告期内）	西南证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	重庆市两江新区金沙门路 32 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	朱宏坤	联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层
电话	010-82608847	电子邮箱	400124@credholding.com
传真	010-82610018		
公司办公地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层	邮政编码	100080
公司网址	www.credholding.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9111000024383849XF		
注册地址	北京市市辖区海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间		
注册资本（元）	579,194,925.00	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

公司属于房地产业，主营业务为房地产开发经营、房屋销售及物业经营管理。近年来，由于无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

公司发展战略将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

(三) 房地产行业经营性信息分析（适用）

1. 房地产储备情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司无储备土地、无储备项目。

2. 房地产开发情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司无正在开发、待开发项目。

3. 房地产销售情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司无正在销售、待销售项目。

4. 房地产出租情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司新疆子公司存量房产闲置待出租。

二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	2,565,518.44	3,726,415.10	-31.15%
毛利率%	-26.42%	-11.63%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-19,077,606.21	-28,294,390.89	32.57%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-19,869,493.01	-28,722,710.37	30.82%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司	-18.36%	-22.17%	-

或退市公司股东的净利润计算)			
加权平均净资产收益率% (依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	-19.12%	-22.51%	-
基本每股收益	-0.0329	-0.0489	32.72%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	119,582,835.68	139,053,468.86	-14.00%
负债总计	23,624,402.20	24,017,069.17	-1.63%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	94,397,072.32	113,474,678.53	-16.81%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.1630	0.1959	-16.79%
资产负债率% (母公司)	63.63%	60.73%	-
资产负债率% (合并)	19.76%	17.27%	-
流动比率	2.24	2.88	-
利息保障倍数	0	0	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-11,027,900.50	-14,855,842.97	25.77%
应收账款周转率	3.33	3.83	-
存货周转率	4.74	6.08	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-14.00%	-17.42%	-
营业收入增长率%	-31.15%	12.58%	-
净利润增长率%	32.57%	12.40%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	47,367,667.57	39.61%	54,003,129.35	38.84%	-12.29%
应收票据		0.00%		0.00%	
应收账款	494,379.94	0.41%	1,047,751.98	0.75%	-52.82%
交易性金融资产	243,611.61	0.20%	4,073,609.30	2.93%	-94.02%
预付款项	72,289.94	0.06%	291,500.48	0.21%	-75.20%
其他应收款	445,306.72	0.37%	4,800,374.61	3.45%	-90.72%
存货	684,220.14	0.57%	684,220.14	0.49%	0.00%
其他流动资产	3,625,193.75	3.03%	3,773,278.61	2.71%	-3.92%
固定资产	538,210.32	0.45%	1,171,958.05	0.84%	-54.08%
无形资产	0.00	0.00%	153,749.93	0.11%	-100.00%
长期待摊费用	1,100,000.00	0.92%	1,760,000.00	1.27%	-37.50%
其他非流动资产	0	0%	5,847.70	0%	-100.00%
应付账款	3,570,907.01	2.99%	3,585,707.01	2.58%	-0.41%

应付职工薪酬	7,428,167.20	6.21%	7,931,061.69	5.70%	-6.34%
应交税费	13,250.99	0.01%	34,681.15	0.02%	-61.79%
其他应付款	12,612,077.00	10.55%	12,305,319.32	8.85%	2.49%
预计负债	0	0%	160,300.00	0.12%	-100.00%

项目重大变动原因

不适用。

(二) 经营情况分析**1. 利润构成**

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	2,565,518.44	-	3,726,415.10	-	-31.15%
营业成本	3,243,348.38	126.42%	4,159,864.71	111.63%	-22.03%
毛利率%	-26.42%	-	-11.63%	-	-
税金及附加	357,022.79	13.92%	367,291.96	9.86%	-2.80%
销售费用	0	0%	0	0%	0%
管理费用	20,221,666.30	788.21%	23,646,894.32	634.57%	-14.48%
财务费用	-1,143,791.19	-44.58%	-356,829.09	-9.58%	-220.54%
其他收益	11,805.97	0.46%	271,003.20	7.27%	-95.64%
投资收益	-744,844.49	-29.03%	-2,865,419.68	-76.89%	74.01%
信用减值损失	1,470,272.24	57.31%	-1,776,467.70	-47.67%	182.76%
资产处置收益	300,878.05	11.73%	282,458.23	7.58%	6.52%
营业外收入	100.02	0.00%	26,485.32	0.71%	-99.62%
营业外支出	3,450.16	0.13%	142,023.46	3.81%	-97.57%

项目重大变动原因

1、营业收入本期数较上年同期减少主要是公司孙公司上海浦鞅报告期内工程管理顾问咨询服务费减少所致。
2、财务费用本期数较上年同期数减少主要是公司报告期内利息收入较上年同期增加所致。
3、投资收益本期数较上年同期数增加主要是公司参股公司上海夏达报告期内按权益法计算的亏损较上年同期减少所致。
4、信用减值损失本期数较上年同期数减少主要是公司报告期内往来款项按账龄计提信用减值损失减少所致。
5、营业外支出本期数较上年同期数减少主要是公司上年同期计提的诉讼损失所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	2,565,518.44	3,726,415.10	-31.15%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	3,243,348.38	4,159,864.71	-22.03%

其他业务成本	0.00	0.00	0.00
--------	------	------	------

按产品分类分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
工程管理咨询顾问服务费	2,547,169.82	2,206,458.74	13.38%	-31.65%	-29.35%	-17.36%
投资性房产出租	18,348.62	1,036,889.64	-5,551.05%	100.00%	0.00%	100%

按地区分类分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
上海	2,547,169.82	2,206,458.74	13.38%	-31.65%	-29.35%	17.36%
新疆	18,348.62	1,036,889.64	-5,551.05%	100%	0.00%	100%

收入构成变动的原因

- 1、公司上海地区营业收入较上年同期减少主要系孙公司上海浦鞅报告期内工程管理咨询顾问服务费较上年同期减少所致。
- 2、公司新疆地区营业收入较上年同期增加主要系子公司新疆中房报告期内部分投资性房地产出租所致。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海康州房地产开发有限公司	2,547,169.82	99.28%	是
2	中新建酒店管理有限责任公司绿洲大饭店	18,348.62	0.72%	否
合计		2,565,518.44	100.00%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	不适用			
合计				-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-11,027,900.50	-14,855,842.97	25.77%
投资活动产生的现金流量净额	4,392,438.72	4,620,000.00	-4.93%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	0%

现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额减少主要系报告期内公司购买商品支付劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

四、投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海强申达荣物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	5,000,000	6,093,430.33	-15,505,792.00		-1,977,563.70
新疆中房置业有限公司	控股子公司	房地产业	135,000,000	140,534,642.59	135,519,636.66	18,348.62	-1,426,534.55
天津乾成置业有限公司	控股子公司	房地产业	10,000,000	25,518,571.92	25,177,374.96		-61,501.48
中房上海房产营销有限公司	控股子公司	房地产营销	50,000,000	18,569,670.32	15,615,256.02		-3,600.00
上海浦鞅管理咨询有限公司	控股子公司	信息咨询	1,200,000	2,313,634.93	-1,058,959.05	2,547,169.82	-1,511,058.44

主要参股公司业务分析

√ 适用 □ 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	上海夏达主营房地产股权投资属于公司主营业务房地产开发范畴	获取投资收益

(二) 理财产品投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

受托方名称	产品类型	产品名称	未到期余额	逾期未收回金额	资金来源
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招赢日日金	243,611.61	0.00	自有资金
合计	-	-	243,611.61	0.00	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□ 适用 √ 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
持续经营能力风险	近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的销售和出租力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。 鉴于目前房地产行业整体市场环境不佳，公司通过市场化方式寻找风险可控、可行性较强的房地产项目机会存在较大的不确定性，公司经营情况的改善仍需较长时间。
其他事项	2021年8月，公司与忠旺集团签订了《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺集团有限公司关于重大资产重组中介费用之协议书的补充协议》，根据协议约定，忠旺集团承诺在2021年12月31日前向公司一次性支付应由忠旺集团实际承担的并由公司对外支付的中介机构费用全部款项，金额为5,172.75万元。如忠旺集团未能如期支付相关款项，除需按银行同期贷款利率支付利息外，还应按日计付应付未付款项（本金）万分之一的违约金。 2022年9月2日，中国忠旺控股有限公司（HK：01333）发布公告，关于相关债权人已于2022年8月31日，针对公司附属公司辽宁忠旺集团有限公司等共计14家公司，向辽宁省沈阳市中级人民法院提交破产重整申请。公司在获悉上述情况后，委托公司律师根据《辽宁省沈阳市中级人民法院公告（2022）辽01破7号》的具体要求，向辽宁忠旺集团有限公司破产重整管理人申报公司债权。 2023年3月20日，公司收到忠旺集团系列企业管理人的《忠旺集团等253家企业实质合并重整案债权审查结果反馈函》，根据管理人对公司申报债权的审查结果，确认公司申报债权性质为普通债权，确认公司申报债权金额为53,009,822.22元。后续公司申报债权的具体偿付情况以忠旺集团系列企业管理人召开债权人会议结果为准。

	2024年5月3日，公司收到忠旺集团系列企业管理人通过邮件发送的《关于辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整第二次债权人会议表决结果的通知》。根据通知，2023年7月20日召开的辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整案第二次债权人会议，于2024年4月30日表决期满。《辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整计划草案》等议案均已表决通过。 2024年5月6日，辽宁省沈阳市中级人民法院公告，本院根据忠旺集团系列企业管理人的申请，依据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条、第八十六条之规定，裁定批准《辽宁忠旺集团有限公司等253家企业实质合并重整计划》并终止辽宁忠旺集团有限公司等253家企业重整程序。 公司已确认普通债权清偿情况具体详见公司于2026年1月12日披露的《中房置业股份有限公司关于重大资产重组中介费用相关事项的进展公告》（公告编号：2026-003）。
前期应收账款风险	2023年3月，经上海建奇与上海强申达荣协商一致，终止了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。双方共同确认了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》项下已产生但上海建奇尚未向强申达荣支付的全部各项费用总金额。截至报告期末，上海建奇按协议约定的尾款尚未支付，公司已按账龄计提了坏账准备。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
工程管理咨询顾问服务	6,900,000.00	2,547,169.82

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

上述关联交易为：2025 年 6 月，公司三级子公司上海浦鞅管理咨询有限公司与上海康州房地产开发有限公司签订《工程管理咨询顾问服务协议》，交易总金额 690 万元（含税）。因公司董事朱雷先生，董事陈晓女士现任上海康州房地产开发有限公司董事，故公司与上海康州房地产开发有限公司为关联方关系。根据《公司章程》有关规定，2025 年 6 月 20 日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《中房置业股份有限公司日常关联交易的议案》。2025 年 8 月，因上海康州房地产开发有限公司项目开发进度付款原因经双方协商暂时停止合同履行。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2013 年 5 月 13 日	-	权益变动	股份增减持承诺	其他（通过交易所出售的价格不低于 7 元/股）	正在履行中
其他股东	2006 年 12 月 4 日	-	其他（股权分置改革）	股份增减持承诺	其他（通过交易所出售的价格不低于 7 元/股）	未履行

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司股东天津中维商贸集团有限公司曾在我公司股权分置改革中承诺：通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。2019 年天津中维未履行承诺，以低于 7 元/股价格减持公司股份，详见上交所公告（临 2019-018）（临 2020-036）；2022 年天津中维未履行承诺，以低于 7 元/股价格减持公司股份，详见上交所公告（2022-020）。

第四节
 股份变动、融资和利润分配

一、
 普通股股本情况

(一)
 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	579,194,925	100%	0	579,194,925	100%
	其中：控股股东、实际控制人	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	19.4723%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	0	0%	0	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		579,194,925	-	0	579,194,925	-
普通股股东人数		11,685				

股本结构变动情况

□适用 √不适用

(二)
 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	嘉益(天津)投资管理有限公司	112,782,809	0	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809		
2	中国铁路兰州局集团有限公司	78,323,457	0	78,323,457	13.5228%	0	78,323,457		
3	天津中维商贸集团有限公司	24,559,700	0	24,559,700	4.2403%	0	24,559,700	24,559,700	24,559,700
4	上海华山康健医疗有限公司	12,073,395	0	12,073,395	2.0845%	0	12,073,395		
5	陈勇	11,767,490	0	11,767,490	2.0317%	0	11,767,490		
6	钟兴华	11,000,000	0	11,000,000	1.8992%	0	11,000,000		
7	孙悦	6,068,021	1,432,005	7,500,026	1.2949%	0	7,500,026		
8	陈清锋	6,085,100	0	6,085,100	1.0506%	0	6,085,100		
9	林攀	6,054,500	0	6,054,500	1.0453%	0	6,054,500		

10	张凯	2,522,300	1,448,180	3,970,480	0.6855%	0	3,970,480		
合计		271,236,772	2,880,185	274,116,957	47.3271%	0	274,116,957	24,559,700	24,559,700

普通股前十名股东情况说明

□适用 √不适用

二、 控股股东、实际控制人情况**是否合并披露**

□是 √否

（一）控股股东情况

报告期内控股股东未发生变化。嘉益（天津）投资管理有限公司成立于 2013-01-22，法定代表人为卢建，注册资本为 517751 万元人民币，统一社会信用代码为 911201160612101594，经营范围：许可项目：投资管理。（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）。一般项目：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；社会经济咨询服务。（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）。

（二）实际控制人情况

报告期内实际控制人未发生变化。呼健，中国国籍，盈泰和玺（北京）资产管理有限公司法人、执行董事、经理；深圳市盈泰洁能投资管理有限公司法人、执行董事、经理；嘉益（天津）投资管理有限公司监事。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况**（二） 报告期内的股票发行情况**

□适用 √不适用

（三） 存续至报告期的募集资金使用情况

□适用 √不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用

五、 权益分派情况**（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况**

□适用 √不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

□适用 √不适用

(二) 权益分派预案

□适用 √不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初 持普 通股 股数	数 量 变 动	期末 持普 通股 股数	期末 普 通 股 持 股 比 例%
				起始日期	终止日期				
朱雷	董事长	男	1973 年 4 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
杨松柏	副董事长	男	1970 年 4 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
卢建	董事、副总 经理	男	1975 年 7 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
陈晓	董事、副总 经理	女	1985 年 7 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
朱广宇	董事、副总 经理	男	1975 年 5 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
崔松鹤	独立董事	男	1970 年 9 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
张显道	独立董事	男	1972 年 10 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
罗宏博	独立董事	男	1980 年 1 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
赵俊颖	职工监事	女	1986 年 3 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
李娜	职工监事	女	1993 年 11 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
李明颐	股东监事	女	1981 年 4 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
孟长舒	副总经理、 财务总监	女	1973 年 10 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
朱宏坤	董事会秘书	男	1978 年 8 月	2022 年 2 月 18 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事长朱雷先生在股东公司嘉益（天津）投资管理有限公司担任经理；
董事、副总经理卢建先生在股东公司嘉益（天津）投资管理有限公司担任法定代表人、执行董事；
监事李明颐女士在股东公司天津中维商贸集团有限公司担任副总经理。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
孙旭明	监事会主席	离任	无	退休

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	7	0	0	7
财务人员	6	0	0	6
行政人员	10	1	4	7
业务人员	9	1	4	6
员工总计	32	2	8	26

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	20	19
专科	7	5
专科以下	4	1
员工总计	32	26

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司制订有绩效考核办法，以提高工作的效率与积极性，更好地了解、评估员工工作态度与能力。通过绩效考核考察员工工作绩效，并作为员工奖惩、评先、调迁、薪酬、晋升、退職管理的依据，同时作为员工培训与发展的参考。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

□ 适用 √ 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	√ 是 □ 否

内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☒ 是 ☐ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照中国证监会、全国中小企业股份转让系统等监管部门的要求开展公司治理工作，依据《公司法》、《公司章程》、《两网公司及退市公司信息披露办法》等相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构，积极推进内部控制规范建设工作，认真履行信息披露义务，加强投资者关系管理，提升公司规范运作水平。公司股东会、董事会、监事会能规范运作，有效维护公司和全体股东的利益。

公司第九届董事会、第九届监事会任期于 2025 年 2 月 14 日已到期，已于 2025 年 4 月 29 日披露了《关于董事会、监事会及高级管理人员延期换届的公告》，公司决定董事会、监事会延期换届，在换届选举工作完成之前，公司第九届董事会、第九届监事会及高级管理人员继续履行董事、监事及高级管理人员的义务和职责。

为进一步优化公司治理结构，适应公司现阶段经营发展需求，根据新《公司法》的有关规定，公司董事会决定不再下设审计委员会。《中房置业股份有限公司董事会审计委员会工作细则》等相关配套制度相应废止。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

公司监事会依法独立运作，认真履行监督职责，报告期内，公司监事会未发现公司存在重大风险事项，对报告期内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司与公司董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上的股东及其控制的其他企业在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司严格按照相关法律、法规及公司章程的规定进行内部管理。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司共计召开 2 次股东会，全部采用现场投票和网络投票相结合方式。

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	保留意见			
审计报告中的特别段落	☐ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段√持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	司农审字[2026]25009570018 号			
审计机构名称	广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	广东省广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 704 房-2			
审计报告日期	2026 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林恒新	汪万春		
	1 年	1 年	年	年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	16.00			

审 计 报 告

司农审字[2026] 25009570018 号

中房置业股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了中房置业股份有限公司及其子公司（以下简称贵公司）合并财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2025 年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，贵公司 2025 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-19,077,966.21 元，截至 2025 年 12 月 31 日累计未分配利润为-609,394,576.47 元。

贵公司虽在财务报表附注“十四、（二）改善公司持续经营能力的措施”中披露了相关改善安排，但截至目前主营业务尚未恢复，持续经营能力仍存在重大不确定性。同时，贵公司未充分披

露为改善持续经营状况、扭转经营亏损已实施及拟实施的具体应对方案，亦未对前述方案的可行性开展充分分析论证。

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职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于贵公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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，为发表保留意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括合并财务报表和我们的审计报告。

我们对合并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。

结合我们对合并财务报表的审计，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合并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。

如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就贵公司持续经营能力获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

四、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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

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

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

广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·广州

中国注册会计师：林恒新
中国注册会计师：汪万春
二〇二六年四月二十八日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五（一）	47,367,667.57	54,003,129.35
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（二）	243,611.61	4,073,609.30
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	五（三）	494,379.94	1,047,751.98
应收款项融资			
预付款项	五（四）	72,289.94	291,500.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（五）	445,306.72	4,800,374.61
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（六）	684,220.14	684,220.14
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	3,625,193.75	3,773,278.61
流动资产合计		52,932,669.67	68,673,864.47
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资	五（八）		
长期应收款			
长期股权投资	五（九）	55,808,287.90	57,047,491.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（十）	9,203,667.79	10,240,557.43
固定资产	五（十一）	538,210.32	1,171,958.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五（十二）		153,749.93
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五（十三）	1,100,000.00	1,760,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产	五（十四）		5,847.70
非流动资产合计		66,650,166.01	70,379,604.39
资产总计		119,582,835.68	139,053,468.86
流动负债：			

短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十五）	3,570,907.01	3,585,707.01
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十六）	7,428,167.20	7,931,061.69
应交税费	五（十七）	13,250.99	34,681.15
其他应付款	五（十八）	12,612,077.00	12,305,319.32
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		23,624,402.20	23,856,769.17
非流动负债：			
保险合同准备金			
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	五（十九）		160,300.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			160,300.00
负债合计		23,624,402.20	24,017,069.17
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（二十）	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	五（二十一）	39,680,536.62	39,680,536.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十二）	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	五（二十三）	-609,394,576.47	-590,316,970.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		94,397,072.32	113,474,678.53
少数股东权益		1,561,361.16	1,561,721.16
所有者权益（或股东权益）合计		95,958,433.48	115,036,399.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计		119,582,835.68	139,053,468.86

法定代表人：朱雷主管会计工作负责人：孟长舒会计机构负责人：孟长舒

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		43,423,189.26	52,327,432.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五（一）		
应收款项融资			
预付款项		58,000.00	64,000.00
其他应收款	十五（二）	20,218,939.72	22,972,653.63
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,758,356.61	2,787,119.07
流动资产合计		66,458,485.59	78,151,205.23
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	十五（三）	225,223,687.30	226,462,890.68

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		478,924.15	923,627.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			153,749.93
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,100,000.00	1,760,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		226,802,611.45	229,300,267.78
资产总计		293,261,097.04	307,451,473.01
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			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		7,003,371.35	6,859,808.75
应交税费		12,088.80	12,088.80
其他应付款		179,593,600.04	179,669,955.55
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		186,609,060.19	186,541,853.10
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			160,300.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			160,300.00
负债合计		186,609,060.19	186,702,153.10
所有者权益（或股东权益）：			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-561,045,636.23	-546,948,353.17
所有者权益（或股东权益）合计		106,652,036.85	120,749,319.91
负债和所有者权益（或股东权益）合计		293,261,097.04	307,451,473.01

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		2,265,518.44	3,726,415.10
其中：营业收入	五（二十四）	2,565,518.44	3,726,415.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		22,678,246.28	27,817,221.90
其中：营业成本	五（二十四）	3,243,348.38	4,159,864.71
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十五）	357,022.79	367,291.96

销售费用			
管理费用	五（二十六）	20,221,666.30	23,646,894.32
研发费用			
财务费用	五（二十七）	-1,143,791.19	-356,829.09
其中：利息费用			
利息收入		1,147,827.14	361,787.03
加：其他收益	五（二十八）	11,805.97	271,003.20
投资收益（损失以“-”号填列）	五（二十九）	-744,844.49	-2,865,419.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-1,239,203.38	-3,029,353.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十）	1,470,272.24	-1,776,467.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十一）	300,878.05	282,458.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-19,074,616.07	-28,179,232.75
加：营业外收入	五（三十二）	100.02	26,485.32
减：营业外支出	五（三十三）	3,450.16	142,023.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-19,077,966.21	-28,294,770.89
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,077,966.21	-28,294,770.89
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,077,966.21	-28,294,770.89
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.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-360.00	-380.00
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,077,606.21	-28,294,390.89
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（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			
七、综合收益总额		-19,077,966.21	-28,294,770.89
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,077,606.21	-28,294,390.89
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-360.00	-380.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.0329	-0.0489
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.0329	-0.0489

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		6,428.40	12,755.73
销售费用			
管理费用		16,265,608.28	18,317,263.01
研发费用			
财务费用		-1,136,274.58	-317,358.32
其中：利息费用			
利息收入		1,138,765.57	320,031.32
加：其他收益		7,676.17	6,718.97
投资收益（损失以“-”号填列）	十五（四）	-767,505.27	-3,029,353.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-1,239,203.38	-3,029,353.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,798,872.66	-1,519,172.82
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）		-14,096,718.54	-22,554,468.25

加：营业外收入			26,485.00
减：营业外支出		564.52	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,097,283.06	-22,527,983.25
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,097,283.06	-22,527,983.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,097,283.06	-22,527,983.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
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		-14,097,283.06	-22,527,983.25
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
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		3,070,000.00	3,600,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		36,000.01	
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十四）	1,908,108.33	1,220,593.61
经营活动现金流入小计		5,014,108.34	4,820,593.61
购买商品、接受劳务支付的现金			1,714,686.25
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,439,552.95	12,132,528.10
支付的各项税费		539,374.53	554,507.31
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十四）	3,063,081.36	5,274,714.92
经营活动现金流出小计		16,042,008.84	19,676,436.58
经营活动产生的现金流量净额		-11,027,900.50	-14,855,842.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3850000.00	4,940,000.00
取得投资收益收到的现金		2,658.47	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		539,780.25	1,030,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,392,438.72	5,970,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			1,350,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			1,350,000.00
投资活动产生的现金流量净额		4,392,438.72	4,620,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0	0
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		-6,635,461.78	-10,235,842.97
加：期初现金及现金等价物余额		54,003,129.35	64,238,972.32
六、期末现金及现金等价物余额		47,367,667.57	54,003,129.35

法定代表人：朱雷主管会计工作负责人：孟长舒会计机构负责人：孟长舒

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,656,902.31	524,758.62
经营活动现金流入小计		1,656,902.31	524,758.62
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,574,778.75	7,566,739.23
支付的各项税费		6,428.40	12,755.73
支付其他与经营活动有关的现金		2,979,938.43	3,979,926.14
经营活动现金流出小计		10,561,145.58	11,559,421.10
经营活动产生的现金流量净额		-8,904,243.27	-11,034,662.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			

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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-8,904,243.27	-11,034,662.48
加：期初现金及现金等价物余额		52,327,432.53	63,362,095.01
六、期末现金及现金等价物余额		43,423,189.26	52,327,432.53

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025 年												
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	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		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-590,316,970.26	1,561,721.16	115,036,399.69
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-590,316,970.26	1,561,721.16	115,036,399.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-19,077,606.21	-360.00	-19,077,966.21
（一）综合收益总额											-19,077,606.21	-360.00	-19,077,966.21
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-609,394,576.47	1,561,361.16	95,958,433.48

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	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		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-562,022,579.37	1,562,101.16	143,331,170.58
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-562,022,579.37	1,562,101.16	143,331,170.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-28,294,390.89	-380.00	-28,294,770.89
（一）综合收益总额											-28,294,390.89	-380.00	-28,294,770.89
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													

（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	579,194,925.00				39,680,536.62				84,916,187.17		-590,316,970.26	1,561,721.16	115,036,399.69

法定代表人：朱雷主管会计工作负责人：孟长舒会计机构负责人：孟长舒

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-546,948,353.17	120,749,319.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-546,948,353.17	120,749,319.91
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）											-14,097,283.06	-14,097,283.06
（一）综合收益总额											-14,097,283.06	-14,097,283.06
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-561,045,636.23	106,652,036.85

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-524,420,369.92	143,277,303.16
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）												
（一）综合收益总额											-22,527,983.25	-22,527,983.25
（二）所有者投入和减少 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. 股份支付计入所有者权 益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的 分配												

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17		-546,948,353.17	120,749,319.91

中房置业股份有限公司财务报表附注

截止 2025 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

（一） 公司概况

中房置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30 号文批准以长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

2022 年 5 月 25 日，公司根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）的相关规定进入 A 股退市整理期交易，2022 年 6 月 21 日，公司 A 股终止在上海证券交易所上市。

2022 年 8 月 12 日，公司股票开始在全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理的两网和退市公司板块挂牌转让。股票简称：中房 5，股票代码：400124。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益(天津)投资管理有限公司。

（二） 公司注册地、总部地址

公司注册地：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

公司总部地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间。

（三） 公司主要经营活动

公司所属行业和主要产品：公司所属房地产行业、主要产品：房地产开发、物业管理。

公司主要经营活动为：从事房地产开发；物业管理；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；商品房销售；房屋销售业务。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于 2026 年 4 月 28 日经公司董事会第九届第十七次会议审议批

准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，公司还按照中国证监会《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）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司 2025 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-19,077,966.21 元，截至 2025 年 12 月 31 日累计未分配利润为-609,394,576.47 元。

三、 公司主要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 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。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五） 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，分为共同经营和合营企业。

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营利益份额相关的下列项目：

- 1、 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- 2、 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- 3、 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当公司为合营企业的合营方时，将对合营企业的投资确认为长期股权投资，并按照本财务报表附注长期股权投资所述方法进行核算。

（六） 现金及现金等价物的确定标准

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

（七） 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、 金融资产的分类、确认依据和计量方法

（1） 金融资产的分类

本公司根据所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，将金融资产划分为三类：A. 以摊余成本计量的金融资产；B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2） 金融资产的初始计量

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。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第

14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

（3）金融资产的后续计量

A. 以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类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。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。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，应当在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。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。此类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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，其公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。除了获得的股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均应当计入其他综合收益，且后续不得转入损益。该类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应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除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外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认依据和计量方法

（1）金融负债的分类

本公司金融负债于初始确认时分类为：A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；B. 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；C. 不属于上述 A. 或 B. 的财务担保合同，以及不属于上述 A. 并以低于市场利率贷款的贷款承诺；D. 以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融负债的初始计量

金融负债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负债，相关交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融负债，其相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债的后续计量

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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，因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，终止确认时，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；其他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，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。

B. 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

C. 属于上述 A. 或 B. 的财务担保合同，以及不属于上述 A. 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

企业在初始确认后按照金融工具的减值规定所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

D. 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，应当在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬给转入方的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4、金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

（1） 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

（2） 公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，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公允价值确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确认方法详见附注三、12。

6、 衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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。

7、 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时

满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1） 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

（2） 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。

8、 金融资产减值

（1） 减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资金融资产、租赁应收款、合同资产、贷款承诺以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期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，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融资产的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款和其他应收款，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

A. 应收账款组合

应收账款组合：应收客户款项

B. 其他应收款

其他应收款组合：保证金类组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预计存续期
组合 2（保证金类组合）	预计存续期

（2）信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A. 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- B. 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- C. 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

D. 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

（3）已发生减值的金融资产

本公司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：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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。

（4）金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5） 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6） 核销

的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（八） 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。以公

允价值计量非金融资产，公司考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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计量相关资产或负债的公允价值。使用估值技术时优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（九） 存货

1、 存货的分类

存货分为库存商品

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别计价法计价。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。可变现净值是按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。

本公司存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。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，其中：

库存商品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1） 低值易耗品采用一次转销法；

（2） 包装物采用一次转销法。

（十） 长期股权投资

1、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投

资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%(含 20%)以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并，在购买日按照支付的合并对价的公允价值确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值（有确凿证据证明换入资产的公允价值更加可靠的除外）和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交

换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

3、后续计量和损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

A. 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；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

B. 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

C. 本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值，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的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的净利润进行调整后确认。与被投资单位之间发生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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。在确认

被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（公司负有承担额外损失义务的除外），被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

D. 本公司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所有者权益。

（十一） 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。

本公司对投资性房地产按成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法详见本财务报表“附注三（十四）长期资产减值”。

（十二） 固定资产及其折旧

1、 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

2、 各类固定资产的折旧方法

本公司的固定资产分为：运输设备和其他设备。

本公司折旧采用年限平均法（或工作量法、双倍余额递减法和年数总和法）计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态次月开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。对计提了减值准备的固定资产，在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定的折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	0.00	20.00
其他设备	年限平均法	0.00	20.00-33.33

3、固定资产的减值测试方法、减值准备的计提方法

详见本财务报表“附注三（十四）长期资产减值”。

（十三）无形资产

本公司无形资产为软件。

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。

2、使用寿命及其确定依据、估计情况及摊销方法

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销，来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产，不作摊销，并于每会计年度内对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产核算方法进行

处理。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、无形资产减值准备的确认标准、计提方法

详见本财务报表“附注三（十四）长期资产减值”。

（十四）长期资产减值

1、长期资产的适用范围

资产减值主要包括长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产（包括资本化的开发支出）等。

2、长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在资产负债表日，公司判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象，若存在减值迹象的，则进行减值测试。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组

组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

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。

（十五） 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内按直线法平均法进行摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十六） 职工薪酬

1、 职工薪酬的范围

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

2、 短期薪酬

本公司在职工提供相关服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

3、 离职后福利

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

（1） 设定提存计划

公司设定提存计划主要包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2） 设定受益计划

本公司设定受益计划的会计处理如下：

A. 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务 变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

B. 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所 形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定 受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

C. 期末将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①企业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。②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（十七） 预计负债

1、 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：
①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行精算并初始计量。在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定；

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

（十八）收入

1、收入的确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，

如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

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

①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；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。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。

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

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

2、按照本公司业务类型具体收入确认原则和计量方法

本公司收入为工程管理咨询收入。

公司按照合同约定为业主方提供工程管理咨询服务，并依据经对方确认的付款申请确认收入。

（十九）政府补助

1、政府补助的确认

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，如公允价值不能可靠取得，则按名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2、政府补助的会计处理

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。（采用净额法修改为：与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。）按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益/冲减相关成本费用。

与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益/冲减相关成本费用。与企业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的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

1、递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易（除初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易以外）中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A：该项交易不是企业合并；B：交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异

产生的递延所得税负债：A：商誉的初始确认；B：同时满足具有下列特征的交易（除初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易以外）中产生的资产或负债的初始确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；C：公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

3、递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

①本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

（二十一）其他重要的会计政策和会计估计

1、债务重组

（1）本公司作为债权人

以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，债权人应当在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外

的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（二十二）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期未发生重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

本报告期未发生重要会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%
城市建设维护税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二） 税收优惠

无

（三） 其他说明

无

五、 合并财务报表附注

（一） 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	11,786.40	55,074.97
数字货币		
银行存款	47,355,881.17	53,948,054.38
其他货币资金		
合计	47,367,667.57	54,003,129.35
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

（二） 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	243,611.61	4,073,609.30
其中：权益工具投资	243,611.61	4,073,609.30
合计	243,611.61	4,073,609.30

（三） 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		350,000.00
1 至 2 年		988,759.89
2 至 3 年	988,759.89	11,240.11
3 年以上	1,571,769.43	1,560,529.32

账龄	期末余额	上年年末余额
小计	2,560,529.32	2,910,529.32
减：坏账准备	2,066,149.38	1,862,777.34
合计	494,379.94	1,047,751.98

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,560,529.32	100.00	2,066,149.38	80.69	494,379.94
其中：					
应收客户款项	2,560,529.32	100.00	2,066,149.38	80.69	494,379.94
合计	2,560,529.32	100.00	2,066,149.38		494,379.94

续表：

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34	64.00	1,047,751.98
其中：					
应收客户款项	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34	64.00	1,047,751.98
合计	2,910,529.32	100.00	1,862,777.34		1,047,751.98

（1）期末无按单项计提坏账准备的应收账款

（2）按组合计提坏账准备的应收账款

A. 组合计提项目：应收客户款项

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）				350,000.00		
1-2年（含2年）				988,759.89	296,627.96	30.00
2-3年（含3年）	988,759.89	494,379.95	50.00	11,240.11	5,620.06	50.00
3年以上	1,571,769.43	1,571,769.43	100.00	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	2,560,529.32	2,066,149.38		2,910,529.32	1,862,777.34	

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收客户款项	1,862,777.34	203,372.04				2,066,149.38
合计	1,862,777.34	203,372.04				2,066,149.38

4、本期无实际核销的应收账款

5、期末应收账款金额前五名情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,138,075.22 元，占应收账款期末余额合计数的比例 83.50%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,643,695.28 元。

6、本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

（四）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	72,289.94	100.00	291,500.48	100.00
合计	72,289.94	100.00	291,500.48	100.00

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 72,289.94 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100%。

（五）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	445,306.72	4,800,374.61
合计	445,306.72	4,800,374.61

1、其他应收款

（1）其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	348,975.62	252,512.67
1 至 2 年	104,761.97	6,093,770.97
2 至 3 年	49,870.97	417,152.06
3 年以上	138,133,367.08	137,902,252.11
小计	138,636,975.64	144,665,687.81
减：坏账准备	138,191,668.92	139,865,313.20
合计	445,306.72	4,800,374.61

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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	23,277.77	1,939,783.32	137,902,252.11	139,865,313.20
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段	-2,843.20	2,843.20		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-3377.81	-1,670,266.47		-1,673,644.28
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17056.76	272,360.05	137,902,252.11	138,191,668.92

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
第一阶段预期信用损失	23,277.77	-3,377.81				19,899.96
第二阶段预期信用损失	1,939,783.32	-1,670,266.47				269,516.85
第三阶段预期信用损失	137,902,252.11					137,902,252.11
合计	139,865,313.20	-1,673,644.28				138,191,668.92

(4) 其他应收款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
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
往来款	57,360,365.47	57,508,554.64
押金	201,432.00	6,081,955.00

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
其他	139,020.70	139,020.70
合计	138,636,975.64	144,665,687.81

(5) 其他应收款期末余额前五名的情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3 年以上	56.43	78,238,360.67
上海奥华工贸有限公司	往来款	18,000,000.00	3 年以上	12.98	18,000,000.00
深圳博美伦有限公司	往来款	16,360,000.00	3 年以上	11.80	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3 年以上	4.98	6,904,710.71
上海昌瑞投资有限公司	往来款	5,000,000.00	3 年以上	3.61	5,000,000.00
合计		124,503,071.38		89.80	124,503,071.38

(6) 本报告期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(六) 存货

1、存货分类披露

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
合计	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	2,761,682.58	2,787,119.07
预缴增值税	809,107.23	936,039.54
预缴其他税金	54,403.94	50,120.00
合计	3,625,193.75	3,773,278.61

（八）其他债权投资

1、其他债权投资情况

项目	上年年末余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
国债	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			
合计	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			--

2、其他债权投资减值准备计提情况

减值准备	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			134,226,712.07	134,226,712.07
上年年末余额在本期				
--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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			134,226,712.07	134,226,712.07

其他说明：

国债 134,226,712.07 元为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后因欠库的原因，被中国证券登记结算有限责任公司上海分公司转移占有。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。公司于 2008 年 10 月收到甘肃省高院(2005)甘民二初字第 20 号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备 134,226,712.07 元。

(九) 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
对联营企业投资	55,808,287.90		55,808,287.90	57,047,491.28		57,047,491.28
合计	55,808,287.90		55,808,287.90	57,047,491.28		57,047,491.28

2、对合营、联营企业长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
1. 合营企业											
小计											
2. 联营企业											
上海夏达投资管理 中心（有限合伙）	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	
小计	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	
合计	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	

（十）投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
（2）本期增加金额		
（3）本期减少金额		
（4）期末余额	32,710,187.60	32,710,187.60
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）上年年末余额	22,469,630.17	22,469,630.17
（2）本期增加金额	1,036,889.64	1,036,889.64
—计提或摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
（3）本期减少金额		
（4）期末余额	23,506,519.81	23,506,519.81
3. 减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
（3）本期减少金额		
（4）期末余额		
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	9,203,667.79	9,203,667.79
（2）上年年末账面价值	10,240,557.43	10,240,557.43

（十一）固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	538,210.32	1,171,958.05
固定资产清理		
合计	538,210.32	1,171,958.05

1、固定资产

（1）固定资产情况

项 目	运输设备	电子设备	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	5,147,905.98	2,463,497.20	7,611,403.18
2、本年增加金额			
3、本年减少金额	173,000.00	210,851.76	383,851.76

项 目	运输设备	电子设备	合 计
(1) 处置或报废	173,000.00	210,851.76	383,851.76
4、期末余额	4,974,905.98	2,252,645.44	7,227,551.42
三、累计折旧			
1、期初余额	4,229,100.75	2,210,344.38	6,439,445.13
2、本年增加金额	386,224.08	135,880.18	522,104.26
(1) 计提	386,224.08	135,880.18	522,104.26
3、本年减少金额	116,414.64	155,793.65	272,208.29
(1) 处置或报废	116,414.64	155,793.65	272,208.29
4、期末余额	4,498,910.19	2,190,430.91	6,689,341.10
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	475,995.79	62,214.53	538,210.32
2、期初账面价值	918,805.23	253,152.82	1,171,958.05

(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	981,250.07	981,250.07
(2) 本期增加金额	153,749.93	153,749.93
—计提	153,749.93	153,749.93
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	1,135,000.00	1,135,000.00
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		

项目	软件	合计
4. 账面价值		
（1）期末账面价值		
（2）上年年末账面价值	153,749.93	153,749.93

（十三） 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	1,760,000.00		660,000.00		1,100,000.00
合计	1,760,000.00		660,000.00		1,100,000.00

（十四） 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税负值重分类		5,847.70
合 计		5,847.70

（十五） 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款		14,800.00
工程款	1,119,544.57	1,119,544.57
其他	1,267,899.51	1,267,899.51
货款	1,183,462.93	1,183,462.93
合计	3,570,907.01	3,585,707.01

（十六） 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	7,755,805.49	10,596,731.22	10,968,325.03	7,384,211.68
离职后福利-设定提存计划	37,189.53	1,127,181.57	1,120,415.58	43,955.52
辞退福利	138,066.67	266,482.85	404,549.52	
合计	7,931,061.69	11,990,395.64	12,493,290.13	7,428,167.20

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	2,834,104.37	8,701,299.45	9,526,865.20	2,008,538.62
（2）职工福利费				

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(3) 社会保险费	20,862.21	671,135.43	667,893.16	24,104.48
其中：医疗保险费	20,285.22	604,201.70	602,081.42	22,405.50
工伤保险费	576.99	25,666.51	25,399.99	843.51
生育保险费		41,267.22	40,411.75	855.47
(4) 住房公积金		682,222.00	682,222.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	4,900,838.91	542,074.34	91,344.67	5,351,568.58
合计	7,755,805.49	10,596,731.22	10,968,325.03	7,384,211.68

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	36,062.56	1,092,575.34	1,086,462.87	42,175.03
失业保险费	1,126.97	34,606.23	33,952.71	1,780.49
合计	37,189.53	1,127,181.57	1,120,415.58	43,955.52

(十七) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
印花税	12,430.99	12,869.24
增值税	820.00	20,623.70
城市维护建设税		693.13
教育费附加		495.08
合计	13,250.99	34,681.15

(十八) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款项	9,569,358.52	9,262,600.84
合计	12,612,077.00	12,305,319.32

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

2、 其他应付款

(1) 其他应付款按性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	5,444,586.02	3,909,614.27
暂未付款费用	1,908,338.88	1,851,731.89
材料款	1,014,307.57	1,087,493.36
中介机构费用	696,213.91	1,819,384.09
保证金	431,011.10	401,011.10
代扣代缴款项	74,901.04	193,366.13
合计	9,569,358.52	9,262,600.84

(十九) 预计负债

项目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼		160,300.00	
合计		160,300.00	

(二十) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00
股份总额	579,194,925.00						579,194,925.00

(二十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	39,680,536.62			39,680,536.62
合计	39,680,536.62			39,680,536.62

(二十二) 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	84,916,187.17			84,916,187.17
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

(二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-590,316,970.26	-562,022,579.37
调整后年初未分配利润	-590,316,970.26	-562,022,579.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-19,077,606.21	-28,294,390.89
期末未分配利润	-609,394,576.47	-590,316,970.26

(二十四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,565,518.44	3,243,348.38	3,726,415.10	4,159,864.71
其他业务				
合计	2,565,518.44	3,243,348.38	3,726,415.10	4,159,864.71

(二十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	335,821.54	335,821.54
印花税	8,287.39	14,721.34
土地使用税	4,842.00	4,842.00
城市维护建设税	4,581.92	6,560.83
教育费附加	1,677.96	2,811.76
地方教育费附加	1,451.98	1,874.49
车船税	360.00	660.00
合计	357,022.79	367,291.96

(二十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	9,442,630.93	11,387,302.97
租赁费	7,137,872.75	7,580,269.07
装修费	660,000.00	660,000.00
差旅交通费	595,258.72	755,427.53
折旧费	522,104.26	1,000,976.69
聘请中介机构费	482,828.96	730,090.59
物业管理费	384,155.64	384,155.64
办公费	258,111.25	185,571.33
业务招待费	166,162.92	330,096.50
摊销费	153,749.93	228,333.36
车辆费	81,849.74	104,889.60
服务费	20,728.56	36,099.94
水电费	-42,164.72	78,573.96
其他	358,377.36	185,107.14
合计	20,221,666.30	23,646,894.32

(二十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	1,147,827.14	361,787.03
银行手续费	4,035.95	4,957.94
合计	-1,143,791.19	-356,829.09

(二十八) 其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	11,805.97	9,603.81	
其中：个税扣缴税款手续费	11,805.97	9,603.81	
一、计入其他收益的政府补助		261,399.39	
其中：直接计入当期损益的政府补助		261,399.39	
合计	11,805.97	271,003.20	

(二十九) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组产生的投资收益	471,698.11	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	22,660.78	163,609.30
处置长期股权投资产生的投资收益		325.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,239,203.38	-3,029,353.98
合计	-744,844.49	-2,865,419.68

(三十) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	1,673,644.28	-1,576,467.70
应收账款坏账损失	-203,372.04	-200,000.00
合计	1,470,272.24	-1,776,467.70

(三十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得或损失	300,878.05	282,458.23	300,878.05
合计	300,878.05	282,458.23	300,878.05

(三十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额计入当期非经常性损益的金额
其他	100.02	26,485.32	100.02
合计	100.02	26,485.32	100.02

(三十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额计入当期非经常性损益的金额
其他	3,450.16	142,023.46	3,450.16
合计	3,450.16	142,023.46	3,450.16

(三十四) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(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
利息收入	1,139,522.08	323,634.92
债务重组收到的现金	500,000.00	
收押金、保证金	197,880.00	418,952.00
政府补助收入	11,805.97	264,284.23
代收款项		106,130.19
其他	58,900.28	107,592.27
合计	1,908,108.33	1,220,593.61

(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
财产保险、租赁费及押金	817,570.31	1,252,877.21
差旅交通费	597,834.54	312,997.11
支付律师、审计、评估等中介费	445,000.00	726,655.98
办公、水电、取暖费等	340,802.86	280,828.37
业务招待费	76,162.92	583,075.29
装修设计费		1,240,800.00
其他	785,710.73	877,480.96
合计	3,063,081.36	5,274,714.92

(三十五) 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	-19,077,966.21	-28,294,770.89
加：信用减值损失	-1,470,272.24	1,776,467.70
资产减值准备		
投资性房地产折旧摊销	1,036,889.64	1,036,889.64
固定资产折旧	522,104.26	1,000,976.69

补充资料	本期金额	上期金额
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧		
无形资产摊销	153,749.93	228,333.36
长期待摊费用摊销	660,000.00	660,000.00
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)	-300,878.05	-282,458.23
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	744,844.49	2,865,419.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		359,438.07
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-359,438.07
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,597,922.71	5,662,840.11
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	105,704.97	490,458.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-11,027,900.50	-14,855,842.97
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	47,367,667.57	54,003,129.35
减：现金的期初余额	54,003,129.35	64,238,972.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,635,461.78	-10,235,842.97

1、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	47,367,667.57	54,003,129.35
其中：库存现金	11,786.40	55,074.97
可随时用于支付的银行存款	47,355,881.17	53,948,054.38
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	47,367,667.57	54,003,129.35
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

本报告期未发生合并范围的变更。

七、 在其他主体中的权益

（一） 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中房上海房产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
上海强申达荣物业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理，房地产经纪，房地产咨询，住房租赁	100.00		设立

本报告期内，上海强申达荣物业经营管理有限公司之子公司上海鲟壹餐饮管理有限公司已于 2025 年 6 月 17 日完成税务注销登记，2025 年 8 月 5 日完成工商注销登记，但银行注销登记手续尚未办结，故本期仍将其纳入合并财务报表范围。

八、 金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，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，本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。

本公司的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。

（1） 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司应收款项中

①前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的比例

期间	期末余额占比（%）
2025 年度	83.50

②前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的比例

期间	期末余额占比（%）
2025 年度	89.80

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金来筹措营运资金。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

①利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项 目	期末余额
一、浮动利率金融工具	
金融资产	47,367,667.57
其中：货币资金	47,367,667.57
合 计	47,367,667.57

九、公允价值的披露

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）；

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值；

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

1、以公允价值计量的项目和金额

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆ 交易性金融资产			243,611.61	243,611.61
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			243,611.61	243,611.61
（1）权益工具投资			243,611.61	243,611.61
持续以公允价值计量的资产总额			243,611.61	243,611.61

十、关联方及关联交易

（一） 本公司的母公司情况/本公司的控股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津市	投资管理	517,751.00	19.47	19.47

本公司最终控制方是：呼健

其他说明：

（1）嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）的控股股东百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“百傲特”）于2015年7月18日召开合伙人会议，决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人，清算人已接管百傲特。根据公司2016年12月23日公告，百傲特的清算已终止，呼健成为公司的实际控制人。

（2）2024年5月，嘉益(天津)投资管理有限公司注册资本减少至517,751万元。

（二） 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”之“（一）在子公司中的权益”。

（三） 其他关联方情况

（四） 关联方交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1） 销售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海康州房地产开发有限公司	工程管理服务	2,547,169.82	3,726,415.10
合计		2,547,169.82	3,726,415.10

（五）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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海建奇房地产开发有限公司	1,000,000.00	505,620.06	1,000,000.00	300,000.00
	上海康州房地产开发有限公司			350,000.00	
其他应收款					
	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

（六）关联方承诺

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的关联方承诺。

（七）资金集中管理

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的资金集中管理。

十一、政府补助

（一）政府补助明细

补助项目	期末余额			上期发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
企业扶持资金					260,000.00		与收益相关
稳岗补助					1,399.39		与收益相关
合计					261,399.39		—

十二、 承诺及或有事项

（一） 重要的承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（二） 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

截至 2026 年 4 月 28 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

（一） 债务重组

根据《辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整计划》规定，公司对忠旺集团系列企业享有的普通债权采用“现金清偿+债务转为权益工具（股权+信托受益权）”的混合重组方式进行清偿，具体清偿安排及实施情况如下：

1. 公司对忠旺集团系列企业享有的原债权金额为 53,009,822.22 元，按照重整计划约定，每家债权人在 50 万元以下（含本数）范围内可获得全额现金清偿，该部分款项由重整主体在重整计划执行期限内分两次清偿。截至本公告日，公司已收到忠旺集团系列企业管理人支付的重整现金清偿款 500,000.00 元，剩余未获现金清偿的债权余额为 52,509,822.22 元。

2. 对于超过 50 万元的未获现金清偿债权部分，按重整计划约定通过新忠旺集团股权和信托受益权份额抵债方式清偿：

（1）以新忠旺集团股权抵债：针对未获现金清偿的债权，按债权人未获现金清偿金额同比例分配新忠旺集团股权。公司已收到管理人通知并拟签署《辽阳峻力十二号企业管理合伙企业（有限合伙）入伙协议》，成为该合伙企业有限合伙人，现阶段认缴出资额为 67,356 元，该金额系管理人根据目前已确认的债权人转股债权总额计算所得；因部分债权人的债权确认工作尚未完成，后续管理人将根据最终确认的债权总额对公司认缴出资额作相应调整，公司该笔权益性投资占辽阳峻力十二号企业管理合伙企业（有限合伙）股份总额的比例暂未确定。

（2）以信托受益权份额抵债：按照每 1 元普通债权对应 1 份信托受益权份

额的标准，对未获现金清偿的债权进行抵债清偿。辽宁忠旺精制投资有限公司已委托建信信托有限责任公司设立建信信托-彩蝶 13 号财产权信托计划，公司已完成该信托计划受益人登记，登记受益权份额为 52,509,822.22 元，并已作为受益人参加 2025 年 12 月该信托计划召开的第一次受益人大会。

3. 本次债权重组过程中，公司未发生债权放弃情形，案涉现金、股权、信托受益权的公允价值均依据《辽宁忠旺集团有限公司等 253 家企业实质合并重整计划》及忠旺集团系列企业管理人核定的债权金额确定，其中信托受益权按每 1 元普通债权对应 1 份信托受益权份额核定公允价值，股权按债权人未获现金清偿金额同比例分配原则核定公允价值。

（二）其他对投资者决策有影响的重要事项

关于改善公司持续经营能力的措施

（1）公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的出租、出售力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；

（2）公司将依托现有管理人才和管理经验，持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	1,515,824.32	1,515,824.32
小计	1,515,824.32	1,515,824.32
减：坏账准备	1,515,824.32	1,515,824.32
合计		

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中：					
应收客户款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32		

续表：

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
其中：					
应收客户款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32		

(1) 期末无单项计提坏账准备的应收账款

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

A. 组合计提项目：应收客户款项

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
3 年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合计	1,515,824.32	1,515,824.32		1,515,824.32	1,515,824.32	

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收客户款项	1,515,824.32					1,515,824.32
合计	1,515,824.32					1,515,824.32

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、期末应收账款金额前五名情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,231,865.32 元，

占应收账款期末余额合计数的比例 81.27%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,231,865.32 元。

6、本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

（二）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	20,218,939.72	22,972,653.63
合计	20,218,939.72	22,972,653.63

1、其他应收款

（1）其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,619,829.13	204,345.70
1 至 2 年	76,330.00	7,065,600.00
2 至 3 年	1,021,200.00	17,536,462.50
3 年以上	131,674,801.59	114,138,339.09
小计	134,392,160.72	138,944,747.29
减：坏账准备	114,173,221.00	115,972,093.66
合计	20,218,939.72	22,972,653.63

（2）其他应收款坏账准备计提情况

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	20,434.57	1,813,320.00	114,138,339.09	115,972,093.66
上年年末余额在本期				
--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	-8,451.66	-1,790,421.00		-1,798,872.66
本期转回				
本期转销				

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)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	11,982.91	22,899.00	114,138,339.09	114,173,221.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
第一阶段预期信用损失	20,434.57	-8,451.66				11,982.91
第二阶段预期信用损失	1,813,320.00	-1,790,421.00				22,899.00
第三阶段预期信用损失	114,138,339.09					114,138,339.09
合计	115,972,093.66	-1,798,872.66				114,173,221.00

(4) 本期无实际核销的其他应收款情况

(5) 其他应收款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
往来款	114,138,339.09	114,138,339.09
合并范围内关联方款项	20,057,662.50	18,557,662.50
代扣代缴款项	119,829.13	129,620.70
押金	32,000.00	6,078,555.00
其他	44,330.00	40,570.00
合计	134,392,160.72	138,944,747.29

(6) 其他应收款期末余额前五名的情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	78,238,360.67	3 年以上	58.22	78,238,360.67
上海强申达荣物业经营管理有限公司	合并范围内关联方款项	20,057,662.50	1 年以内/2-4 年	14.92	
深圳博美伦有限公司	往来款	16,360,000.00	3 年以上	12.17	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3 年以上	5.14	6,904,710.71
上海昌瑞投资有限公司	往来款	5,000,000.00	3 年以上	3.72	5,000,000.00
合计		126,560,733.88		94.17	106,503,071.38

(7) 本期不存在涉及政府补助的其他应收款项；

(8) 本期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

(9) 本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（三）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	200,295,399.40	30,880,000.00	169,415,399.40	200,295,399.40	30,880,000.00	169,415,399.40
对联营、合营企业投资	55,808,287.90		55,808,287.90	57,047,491.28		57,047,491.28
合计	256,103,687.30	30,880,000.00	225,223,687.30	257,342,890.68	30,880,000.00	226,462,890.68

2、长期股权投资明细

（1）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
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业股份有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
上海强申达荣物业经营管理 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	200,295,399.40			200,295,399.40		30,880,000.00

（2）对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
1. 合营企业											
小计											
2. 联营企业											
上海夏达投资管理中 心（有限合伙）	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	
小计	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	
合计	57,047,491.28			-1,239,203.38						55,808,287.90	

（四）投资收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组产生的投资收益	471,698.11	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,239,203.38	-3,029,353.98
合计	-767,505.27	-3,029,353.98

十六、 补充资料**（一） 当期非经常性损益明细表**

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	300,878.05	
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	22,660.78	
债务重组损益	471,698.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,350.14	
小计	791,886.80	
减：所得税影响数		
减：少数股东权益影响额（税后）		
合计	791,886.80	

（二） 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 （%）	每股收益（元）	
		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	-18.36	-0.0329	-0.0329
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19.12	-0.0343	-0.0343

中房置业股份有限公司

二〇二六年四月二十八日

附件会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐会计政策变更☐会计差错更正☐其他原因请填写具体原因 ☒不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐适用 ☒不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	300,878.05
交易性金融资产收益	22,660.78
债务重组损益	471,698.11
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-3,350.14
非经常性损益合计	791,886.80
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	791,886.80

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用