

海航创新股份有限公司

审计报告及财务报表

2025 年度

长江审会字[2026]第 0093 号

海航创新股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	
二、	财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-8
	财务报表附注	9-95

审计报告

长江审会字[2026]第0093号

海航创新股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计海航创新股份有限公司（以下简称海航创新）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。

我们不对后附的海航创新合并及公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1.如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，海航创新连续多年亏损，截至 2025 年 12 月 31 日，累计净亏损达 195,173.60 万元，归属于母公司股东权益为 1,746.20 万元，流动负债高于流动资产 80,240.63 万元。如财务报表附注“五、（四十二）所有权或使用权受到限制的资产”所述，部分资产被法院冻结或执行了财产保全。虽然海航创新在财务报表附注“二、（二）持续经营”中已披露了管理层改善公司持续经营能力拟采取的措施，但这些措施是否能够落实也存在重大不确定性。如果相关措施未能达到预期效果，则海航创新可能无法持续经营，进而导致其账面资产、负债的确认和计量存在不确定性。

2.海航创新于 2021 年度确认 10,589.29 万元的房地产销售收入，该销售业务于 2021 年 12 月发生，共计 15 套别墅，销售合同、发票、交付使用、产权办理当年均已完成。截至本报告日，上述房屋产权不在海航创新名下，本年已向业主实施函证程序，该项交易不存在其他的债权债务关系，该业务影响年初未分配利润-347.71 万元。

3.截至 2025 年 12 月 31 日，海航创新财务报表中“其他应付款-其他”科目余额中 12,594.01 万元，主要系历年调整账务形成，由于相关账务调整的背景资料不全、支持性文件缺失，我们无法实施有效的审计程序以获取充分、适当的审计证据，以核实该等款项的性质和余额的

准确性。

综上，受上述事项重大不确定性影响，我们无法对海航创新财务报表整体形成审计意见获取充分、适当审计证据。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

海航创新管理层（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，管理层负责评估海航创新的持续经营能力，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海航创新、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海航创新的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对海航创新的合并及公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海航创新，并履行了职业道德方面的其他责任。

(此页为报告签字页)

深圳长江会计师事务所
(普通合伙)

中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

中国 深圳

二〇二六年四月二十九日

资产负债表

被审计单位：海航创新股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日		2024年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	20,286,698.38	173,515.58	30,334,918.04	233,574.70
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2				
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	五、3	141,161,850.30	1,280,894,833.59	159,763,842.00	1,280,690,319.48
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、4	171,795,341.50		192,938,385.54	
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	五、5	239,678,311.70		290,268,658.70	
其他流动资产	五、6	9,252,288.47	1,060,034.74	9,252,288.47	1,060,034.74
流动资产合计		582,174,490.35	1,282,128,383.91	682,558,092.75	1,281,983,928.92
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、7	3,188,047.76	745,859,903.15	8,188,047.76	750,859,903.15
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、8	52,926,498.52	52,926,498.52	53,039,753.91	53,039,753.91
投资性房地产	五、9	232,659,334.97		246,417,586.03	
固定资产	五、10	19,489,033.82	136,207.91	22,279,130.80	136,207.91
在建工程	五、11	68,158,759.26		67,885,995.93	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产					
无形资产	五、12	324,372,062.88		330,280,354.41	
其中：数据资源					
开发支出					
其中：数据资源					
商誉	五、13				
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产	五、14	134,010,875.58		134,010,875.58	
非流动资产合计		834,804,612.79	798,922,609.58	862,101,744.42	804,035,864.97
资产总计		1,416,979,103.13	2,081,050,993.49	1,544,659,837.17	2,086,019,793.89

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

[Handwritten Signature]

公司会计机构负责人：

[Handwritten Signature]

资产负债表（续）

被审计单位：海航创新股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日		2024年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
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、15	16,402,898.99		13,915,359.12	
预收款项		-		-	
合同负债	五、16	39,753,538.20		40,467,207.24	
应付职工薪酬	五、16	6,386,032.72	100.00	6,368,330.39	100.00
应交税费	五、18	74,170,990.71	5,483,547.69	78,970,802.77	5,483,547.69
其他应付款	五、19	629,896,512.04	479,969,171.32	589,168,269.69	435,704,154.10
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、20	246,627,434.88	246,627,434.88	246,627,434.88	246,627,434.88
其他流动负债	五、21	371,343,415.87	371,343,415.87	295,467,901.28	295,467,901.28
流动负债合计		1,384,580,823.41	1,103,423,669.76	1,270,985,305.37	983,283,137.95
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	五、22	20,372,320.74		20,372,320.74	
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		20,372,320.74	-	20,372,320.74	-
负债合计		1,404,953,144.15	1,103,423,669.76	1,291,357,626.11	983,283,137.95
股东权益：					
股本	五、23	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、24	518,213,383.17	779,486,991.48	518,213,383.17	779,486,991.48
减：库存股					
其他综合收益	五、25	4,784,399.02		4,788,385.77	
专项储备					
盈余公积	五、26	142,700,232.65	142,700,232.65	142,700,232.65	142,700,232.65
未分配利润	五、27	-1,951,736,010.26	-1,248,059,900.40	-1,710,399,142.21	-1,122,950,568.19
归属于母公司股东权益合计		17,462,004.58		258,802,859.38	
少数股东权益		-5,436,045.60		-5,500,648.32	
股东权益合计		12,025,958.98	977,627,323.73	253,302,211.06	1,102,736,655.94
负债和股东权益总计		1,416,979,103.13	2,081,050,993.49	1,544,659,837.17	2,086,019,793.89

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

2

公司会计机构负责人：

利 润 表

被审计单位：海航创新股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度		2024年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、28	8,885,151.31		8,157,095.33	
减：营业成本	五、28	10,034,938.20		11,449,335.39	
税金及附加	五、29	4,935,650.57	23,510.60	4,654,211.28	-
销售费用					
管理费用	五、30	25,316,138.44	3,772,751.21	24,352,456.40	15,459,351.44
研发费用					
财务费用	五、31	40,482,641.72	40,492,416.87	39,175,928.02	39,215,634.36
其中：利息费用		40,489,402.50	40,489,402.50	39,213,414.71	39,213,414.71
利息收入		22,202.27	23.54	53,493.36	142.85
加：其他收益	五、32	-		23,485.40	
投资收益(损失以“-”号填列)	五、33	2,811,466.64	-	11,841,177.11	10,868,454.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				-	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、34	-129,556,661.82	-75,739,416.73	-115,230,923.57	-74,451,164.93
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、35	-39,684,802.18	-5,000,000.00	-14,456,789.07	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、36	-110,907.15	-81,497.00	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-238,425,122.13	-125,109,592.41	-189,297,885.89	-118,257,696.22
加：营业外收入	五、37	12,244.84	260.20	415.61	-
减：营业外支出	五、38	2,852,858.44	-	7,801,874.87	20,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-241,265,735.73	-125,109,332.21	-197,099,345.15	-118,277,696.22
减：所得税费用	五、39	6,529.59	-	-	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-241,272,265.32	-125,109,332.21	-197,099,345.15	-118,277,696.22
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)		-241,272,265.32	-125,109,332.21	-197,099,345.15	-118,277,696.22
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)		-241,336,868.05		-197,208,610.90	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		64,602.72		109,265.75	
五、其他综合收益的税后净额		-3,986.75	-	5,139.43	-
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,986.75		5,139.43	
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		-3,986.75	-	5,139.43	-
(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		-3,986.75		5,139.43	
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-241,276,252.07	-125,109,332.21	-197,094,205.72	-118,277,696.22
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		-241,340,854.80		-197,203,471.47	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		64,602.72		109,265.75	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-0.18515		-0.1513	
(二) 稀释每股收益		-0.18515		-0.1513	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

被审计单位：海航创新股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度		2024年度	
		合并	公司	合并	公司
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		-		8,065.00	
收到的税费返还		7,089.83		284,782.57	
收到其他与经营活动有关的现金	五、41	3,306,141.29	122,895.88	3,311,656.79	129,546.79
经营活动现金流入小计		3,313,231.12	122,895.88	3,604,504.36	129,546.79
购买商品、接受劳务支付的现金		-		250,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		8,750,654.34		5,363,517.05	
支付的各项税费		63,389.45	24,697.29	45,804,889.76	
支付其他与经营活动有关的现金	五、41	26,456,569.40	158,257.71	37,665,513.76	208,362.50
经营活动现金流出小计		35,270,613.19	182,955.00	89,083,920.57	208,362.50
经营活动产生的现金流量净额		-31,957,382.07	-60,059.12	-85,479,416.21	-78,815.71
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	-	68,042.33	68,042.33
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		22,072,238.00		44,000,000.00	
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		22,072,238.00	-	44,068,042.33	68,042.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,998.73		38,125.31	
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		2,998.73	-	38,125.31	-
投资活动产生的现金流量净额		22,069,239.27	-	44,029,917.02	68,042.33
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					
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		-	-	-	-
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					
加：期初现金及现金等价物余额		-9,888,142.80	-60,059.12	-41,449,499.19	-10,773.38
六、期末现金及现金等价物余额					
		30,163,146.05	233,574.70	71,612,645.24	244,348.08
		20,275,003.25	173,515.58	30,163,146.05	233,574.70

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

[Handwritten Signature]

公司会计机构负责人：

[Handwritten Signature]

合并股东权益变动表

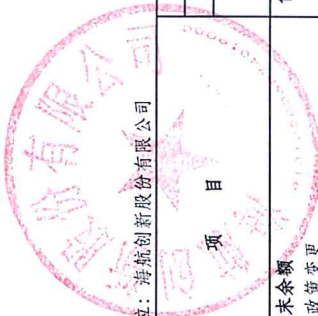
单位：人民币元

项 目	2025年度												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年期末余额	1,303,500,000.00	-	-	-	518,213,383.17	-	4,788,385.77	-	142,700,232.65	-1,683,217,131.96	285,984,869.63	-5,500,648.32	280,484,221.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,182,010.26	-27,182,010.26	-	-27,182,010.26
同一控制下企业合并 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,303,500,000.00	-	-	-	518,213,383.17	-	4,788,385.77	-	142,700,232.65	-1,710,399,142.22	258,802,859.37	-5,500,648.32	253,302,211.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-3,986.75	-	-	-241,336,868.05	-241,340,854.80	64,602.73	-241,276,252.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-3,986.75	-	-	-241,336,868.05	-241,340,854.80	64,602.73	-241,276,252.07
（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. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 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	1,303,500,000.00	-	-	-	518,213,383.17	-	4,784,399.02	-	142,700,232.65	-1,951,736,010.26	17,462,004.58	-5,436,045.60	12,025,958.98

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：



合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2024年度												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年期末余额	1,303,500,000.00				518,213,383.17		4,783,246.34		142,700,232.65	-1,503,421,969.65	465,774,892.51	-5,609,914.07	460,164,978.44
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	1,303,500,000.00				518,213,383.17		4,783,246.34		142,700,232.65	-1,513,190,531.31	456,006,330.85	-5,609,914.07	450,396,416.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,139.43			-197,208,610.90	-197,203,471.47	109,265.75	-197,094,205.72
（一）综合收益总额							5,139.43			-197,208,610.90	-197,203,471.47	109,265.75	-197,094,205.72
（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. 对股东的分配													
3. 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、本年期末余额	1,303,500,000.00				518,213,383.17		4,788,385.77		142,700,232.65	-1,710,399,142.21	258,802,859.38	-5,500,648.32	253,302,211.06

主管会计工作的公司负责人：

公司法定代表人：

公司会计机构负责人：



股东权益变动表

单位：人民币元

被审计单位：海航创新股份有限公司

项目	2025年度						股东权益合计				
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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
一、上年期末余额	1,303,500,000.00	-	-	-	779,486,991.48	-	-	-	142,700,232.65	-1,122,950,568.19	1,102,736,655.94
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,303,500,000.00	-	-	-	779,486,991.48	-	-	-	142,700,232.65	-1,122,950,568.19	1,102,736,655.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											-125,109,332.21
（二）股东投入和减少资本											-125,109,332.21
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											-125,109,332.21
（三）利润分配											-
1. 提取盈余公积											-
2. 对股东的分配											-
3. 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、本年期末余额	1,303,500,000.00	-	-	-	779,486,991.48	-	-	-	142,700,232.65	-1,248,059,900.40	977,627,323.73

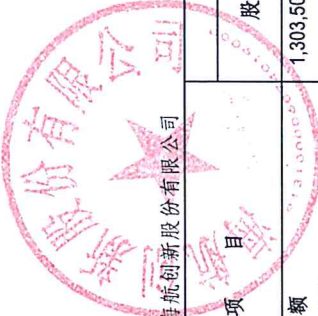
公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



Handwritten signatures and initials of the company's legal representative, accounting officer, and accounting institution officer.



股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2024年度							股东权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,303,500,000.00			779,486,991.48				142,700,232.65	-1,002,467,387.21	1,223,219,836.92
加：会计政策变更 前期差错更正 其他									-2,205,484.76	-2,205,484.76
二、本年期初余额	1,303,500,000.00			779,486,991.48				142,700,232.65	-1,004,672,871.97	1,221,014,352.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-118,277,696.22	-118,277,696.22
（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. 对股东的分配										
3. 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、本年期末余额	1,303,500,000.00			779,486,991.48				142,700,232.65	-1,122,950,568.19	1,102,736,655.94

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



海航创新股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

海航创新股份有限公司(以下简称“本公司”)系于1999年1月14日在中华人民共和国注册成立的股份有限公司。本公司的发起人于1998年5月6日经财政部批准以其于1997年8月31日所拥有的评估后的净资产341,609,500.00元注入本公司以换取本公司243,500,000股每股面值人民币1元的法人股。本公司于1999年1月及2001年3月分别发行境内上市外资股(“B股”)110,000,000股及境内上市人民币普通股(“A股”)81,000,000股,每股面值人民币1元。本公司的B股及A股均在上海证券交易所上市。经2007年度股东大会通过,公司于2008年8月14日向全体股东每10股以资本公积金转增10股,转增后公司总股本为人民币869,000,000.00元。经2009年度股东大会通过,公司于2010年7月2日向全体股东每10股以资本公积金转增5股,转增后的总股本为人民币1303,500,000.00元,每股面值1元。

2022年7月13日,海航创新股份有限公司发行的股票(A股海航创新600555、B股海创B股900955)已被上海证券交易所终止上市,已被摘牌。该股票目前的交易场所,为全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的退市板块。

本公司设立时原名“上海茉织华股份有限公司”。2006年度本公司更名为“上海九龙山股份有限公司”,2012年度更名为“上海九龙山旅游股份有限公司”,2016年2月更名为“海航创新(上海)股份有限公司”,2016年4月更名为“海航创新(海南)股份有限公司”,2017年4月更名为“海航创新股份有限公司”,本公司现注册地址为海南省三亚市天涯区三亚湾路228号三亚湾皇冠假日度假酒店(仅限办公使用),经营范围为“旅游投资(禁止外商投资的除外)及管理;旅游景点综合经营管理,酒店管理,游艇销售、展览;受所投资企业委托,为其提供投资经营决策,营销策划,会展、会务服务,企业管理咨询;商务信息咨询;体育活动组织策划;节能服务;软件开发,信息技术咨询服务(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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)”。

2021年3月13日,海南省高级人民法院对海航集团等三百二十一家公司(含海航旅游集团有限公司)实质合并重整;2021年10月31日,海南省高级人民法院出具民事裁定书(民事裁定书(2021)琼破1号之六),裁定批准《重整计划》,并终止海航集团等321家公司实质合并重整程序。2022年4月22日,海南省高级人

民法院裁定《重整计划》执行完毕。因执行《重整计划》，本公司实际控制人由海南慈航公益基金会变更为无实际控制人。

本公司控股股东为海航旅游集团有限公司，因2021年2月10日，海南省高级人民法院正式裁定受理了海航集团有限公司等7家公司重整案；因执行《重整计划》，根据重整计划的规定：海航旅游集团有限公司100%股权调整为海航实业集团有限公司持有。海南海航二号信管服务有限公司受益人为信托全体受益人。

本公司2025年度纳入合并范围的子公司共18户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围无变动。

本公司及子公司本年度主要从事景区内房地产及其他开发建设及旅游相关业务。

财务报表批准报出日：本公司董事会于2026年4月29日批准报出本财务报表。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

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

（二） 持续经营

海航创新连续多年亏损，截至2025年12月31日，累计净亏损达195,173.60万元，归属于母公司股东权益为1,746.20万元，流动负债高于流动资产80,240.63万元，逾期借款本息合计72,245.87万元。这些事项或情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司在评估本公司是否有足够的财务资源持续经营时，已考虑到未来流动性及其可用资金来源。为增强公司持续发展能力和盈利能力，公司拟采取以下措施改善持续经营能力：

（1）持续推进与光大银行、湖南信托等相关债权人沟通协商，稳步开展存量债务化解工作，积极争取达成执行和解，依法依规解除公司部分担保责任，合理压降还款义务，优化公司债务结构。

（2）提速存量资产盘活落地，广泛对接意向合作方，通过整体处置、合作运营等多元化方式，充分释放资产价值。同步加快土地招商、配套资产盘活及基础设施清算

等重点工作；紧扣国家政策导向，积极探索专项债等合规金融工具应用路径，深挖土地资产潜力，助力产业招商落地见效。

(3) 强化外部债权清收管理，聚焦短线交易、海洋花园等重点债权项目，专项推进催收工作，全力回笼资金，改善公司现金流状况。

(4) 稳步推动业务转型升级，夯实持续经营与稳定发展基础。目前，公司控股股东及主要股东已明确表态，将为公司后续发展提供资源协同支持。公司将依托九龙山度假区自有资源优势，结合海南自贸港政策红利，积极培育拓展新增业务板块，培育全新盈利增长点。

尽管如此，管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素，如果以上拟改善措施不能实施，公司的持续经营能力将不能保证。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的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以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(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

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，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，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），

判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。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）。

(六) 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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(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，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、（十四）“长期股权投资”或本附注三、（十）“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”（详见本附注三、（十四）、（2）④）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”（详见前段）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。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

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、（十四）（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。

(八) 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的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

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

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

(十) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

(1) 债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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以摊余成本计量。本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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列

示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

(2) 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

(3) 金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。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，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；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。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；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，按照该金融工具整个

存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

(7) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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时，使用不可观察输入值。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整

个存 续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。本公司依据信用风险特征将应收 款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 本组合以应收合并范围内的关联方账款作为信用风险特征

应收账款组合 2 本组合以账龄作为信用风险特征

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合 的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方、押金、保证金、员工往来等款项

其他应收款组合 2 应收其他款项

组合 1 母公司单体报表对子公司计提坏账，其余不计提坏账。

对于其他应收款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。

(十二) 存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品和库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。房地产开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。除房地产开发成本和开发产品外，其余存货（库存商品）发出时的成本按加权平均法核算。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货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。

(十三) 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

(十四) 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，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、（十）“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，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。

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

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，

采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质

上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、（2）“控制的判断标准和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。

(十五) 持有待售的非流动资产或处置组

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）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；（2）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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得

的子公司。

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组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《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》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《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》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因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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十六) 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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出

租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

类别	折旧方法	预计使用寿命	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	直线法	44年	5	2.16
土地使用权	直线法	50年	0	2.00

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。

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。

(十七) 固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，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。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
----	------	----------	---------	----------

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	直线法	20	10	4.50
机器设备	直线法	5-10	5-10	9.00-19.00
运输设备	直线法	5	10	18.00
电子设备	直线法	5	5-10	18.00-19.00
马球专用马匹	直线法	3	10	30
家具器具	直线法	5	10	18.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(十八) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

本公司各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑安装验收标准

(十九) 借款费用

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

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差

额计入当期损益。

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

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

(二十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未

支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与

租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

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

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人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；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一

项与转让收入等额的金融资产。

(二十一) 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(二十二) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、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。

(二十三) 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。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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。

(二十四) 预计负债

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本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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。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。

如果清偿已确认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，则补偿金额只能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负债的账面价值。

(二十五) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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。本公司确认的交易价格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。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，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，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。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。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型，销售旅游地产开发产品、提供旅游劳务、景区门票收入、会员卡等：

(1) 销售旅游地产开发产品

销售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关开发产品控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 会员卡

申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定时确认收入。申请入会费和会员费能使会员在会员期内得到各种服务和商品，或者以低于非会员的价格购买商品或接受服务的，在整个受益期内分期确认收入。

本公司子公司九龙山马会俱乐部（平湖）有限公司（以下简称“马会俱乐部”）会员卡收入根据公司 50 年经营年限在存续期分期确认收入。

(二十六) 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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联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，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

对于不是企业合并、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）、且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，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日，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。

于资产负债表日，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。

(二十八) 债务重组

(1) 本公司作为债权人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债权人将初始受让的金融资产按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行确认和计量（详见本附注三、10 金融工具”），初始受让的金融资产以外的其他资产，按照放弃债权的公允价值以及使该资产达到预定可使用状态前发生的及/或可直接归属于该资产的其他成本作为该受让资产的初始计量成本。在将债务转为权益工具进行债务重组时，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，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的其他成本作为权益性投资的初始计量成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，本公司计入当期损益。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（详见本附注三、（十）“金融工具”）。

(2) 本公司作为债务人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。以将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，并按照确认时的公允价值计量权益工具，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，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》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务（详见本附注三、（十）“金融工具”）。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本年度本公司无重要会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本年度本公司不存在会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
土地增值税	土地增值额部分	30%至 60%超额累进税率

(二) 税收优惠

子公司海航创新（香港）有限公司按 16.5%税率计税；上海康融股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“康融基金”）按照其合伙人所得税率缴纳所得税；其余子公司所得税按 25%计税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，上年年末余额指【2024年12月31日】，期末余额指【2025年12月31日】，本期指2025年度，上期指2024年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	5,765.28	5,765.28
银行存款	20,277,946.19	30,318,739.70
其他货币资金	2,986.91	10,413.06
合计	20,286,698.38	30,334,918.04
其中：存放在境外的款项总额	166,292.32	193,333.03

注：受限资金期末余额 11,695.13 元，均司法冻结使用受限。

(二) 应收账款

1、以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	2,416,631.45	2,416,631.45	0.00	2,416,631.45	2,416,631.45	0.00
合计	2,416,631.45	2,416,631.45	0.00	2,416,631.45	2,416,631.45	0.00

2、坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2025年12月31日，单项计提坏账准备

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	365,663.86	100.00	365,663.86	100.00	
其中：					
平湖市众平置业有限公司	134,500.00	36.78	134,500.00	100.00	

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 (%)	
宜宾科兴实业有限公司	122,663.86	33.55	122,663.86	100.00	
历峰商业有限公司	80,000.00	21.88	80,000.00	100.00	
协亚投资顾问 (上海) 有限公司	17,500.00	4.79	17,500.00	100.00	
上海浦韵商务咨询服务 有限公司	11,000.00	3.01	11,000.00	100.00	
合计	365,663.86	100.00	365,663.86		

②2025 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备

组合 2——账龄组合

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率 (%)	坏账准备	理由
3 年以上	2,050,967.59	100.00	2,050,967.59	回收可能性
合计	2,050,967.59		2,050,967.59	

3、 坏账准备的变动

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	
应收账款坏账准备	2,416,631.45				2,416,631.45
合计	2,416,631.45				2,416,631.45

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款数的 比例 (%)	坏账准备期末 余额
御马都马会俱乐部 (昆山) 有限公司	400,000.00	3 年以上	16.55	400,000.00
北京华彬庄园绿色休闲健身 俱乐部	399,352.07	3 年以上	16.53	399,352.07
乍浦自来水厂	296,084.39	3 年以上	12.25	296,084.39

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款数的比例 (%)	坏账准备期末余额
平湖市九龙山旅游度假区经营服务	289,671.13	3 年以上	11.99	289,671.13
浙江创仕体育文化有限公司	143,912.00	3 年以上	5.96	143,912.00
合计	1,529,019.59		63.28	1,529,019.59

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,529,019.59 元，占应收账款期末余额合计数的比例 63.28%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,529,019.59 元。

(三) 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	141,161,850.30	159,763,842.00
合计	141,161,850.30	159,763,842.00

1、 其他应收款项

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	504,280,931.10	363,119,080.80	141,161,850.30
合计	504,280,931.10	363,119,080.80	141,161,850.30

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	519,616,224.71	359,852,382.71	159,763,842.00
合计	519,616,224.71	359,852,382.71	159,763,842.00

①坏账准备

A. 2025 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
浙江省平湖九龙山旅游度假 区管理委员会	140,655,848.78	10.49	14,757,363.04	回收可能性
合计	140,655,848.78		14,757,363.04	
组合计提:				
组合 1: 应收关联方、押金、 保证金、员工往来等款项				
组合 2: 应收其他款项	6,701,937.33	17.52	1,174,117.94	回收可能性
合计	6,701,937.33		1,174,117.94	

B. 2025 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
广发证券清林路营业部	56,760,722.06	100.00	56,760,722.06	回收可能性
德恒证券有限责任公司	45,581,514.34	100.00	45,581,514.34	回收可能性
兰州三毛实业股份有限公司	41,162,848.90	100.00	41,162,848.90	回收可能性
上海金威数码信息技术有限公司	9,024,978.03	100.00	9,024,978.03	回收可能性
上海平安欣仑物业发展有限公 司	2,867,962.64	100.00	2,867,962.64	回收可能性
金伟华	2,164,363.35	100.00	2,164,363.35	回收可能性
陶振清	1,254,401.96	100.00	1,254,401.96	回收可能性
刘熙	1,100,000.00	100.00	1,100,000.00	回收可能性
上海艾美企业发展有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	回收可能性
九龙山游艇俱乐部（平湖）有 限公司	27,750,000.00	74.58	20,696,250.00	回收可能性
平湖九龙山海洋花园度假有限	18,000,000.00	100.00	18,000,000.00	回收可能性

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
公司				
南京朗驰五金市场有限公司	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	回收可能性
上海海付商务服务有限公司	2,270,200.00	100.00	2,270,200.00	回收可能性
恒皇（上海）国际贸易有限公司	3,021,100.00	100.00	3,021,100.00	回收可能性
合计	216,958,091.28		209,904,341.28	
组合计提:				
组合 1: 应收关联方、押金、 保证金、员工往来等款项				
组合 2: 应收其他款项	139,965,053.71	98.28	137,283,258.55	回收可能性
合计	139,965,053.71		137,283,258.55	

注：（1）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司于以前年度存入德恒证券有限责任公司的款项人民币 4,558.15 万元，因可回收性存在重大风险，已于以前年度全额计提了坏账准备。

（2）本公司原子公司上海迅捷国际印务有限公司（以下简称“迅捷公司”）于以前年度存入广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）的款项因可回收性存在重大风险，本公司已于以前年度全额计提了坏账准备。后迅捷公司因该事项起诉广发证券，经一审、二审，由上海市高级人民法院终审判决并于 2010 年由上海市第一中级人民法院执行终结，从广发证券账户相划 4,699.87 万元至迅捷公司账户，但款项并未实际支付给本公司。后广发证券不服判决并上诉，经再审后中华人民共和国最高人民法院认定广发证券赔偿给本公司的金额应为人民币 2,269.97 万元，广发证券要求本公司返回差额并支付相应利息。于 2017 年，本公司与广发证券签订《和解协议》，根据协议，广发证券同意本公司分期偿还应执行回转的差额及利息合计人民币 33,321,850.92 元，本公司已于 2017 年度将其计入营业外支出。本公司尚未就相关损失向原迅捷公司相关责任人进行追偿。截止 2025 年 12 月 31 日，该笔款项账面原值为 56,760,722.06 元。

（3）2007 年 11 月，经甘肃省兰州市中级人民法院（2007）兰法刑二经字第 007 号刑事裁定书裁定，本公司存于招商银行兰州分行的股权转让诚意金本息合计人民币 41,162,848.90 元被扣划至兰州三毛实业股份有限公司。本公司已于 2007 年全额计提了坏账准备。

(4) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司应收关联方游艇俱乐部租金原值人民币 27,750,000.00 元尚未收到，海航资管于以前年度承诺补偿该等租金中部分金额。2021 年，海航集团整体进入破产重整程序，海航资管亦被列为上述海航集团重整范围内公司。鉴于上述情况，本公司管理层预计上述应收租金款无法全额收回，已部分计提坏账准备。

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	14,757,363.03		345,095,019.68	359,852,382.71
期初余额在本期				
--转入第一阶段				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
本期计提	1,174,117.94		2,092,580.15	3,266,698.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 余额	15,931,480.97		347,187,599.83	363,119,080.80

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
欠款	370,277,677.15	370,277,677.15
其他	134,003,253.95	149,338,547.56
合计	504,280,931.10	519,616,224.71

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	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
浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会	否	欠款	140,655,848.78	1-2年,5年以上	27.89	14,757,363.04
广发证券清林路营业部	否	欠款	56,760,722.06	5年以上	11.26	56,760,722.06
德恒证券有限责任公司	否	欠款	45,581,514.34	5年以上	9.04	45,581,514.34
九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司	是	欠款	42,639,701.65	1年内、5年以上	8.46	28,295,838.71
兰州三毛实业股份有限公司	否	欠款	41,162,848.90	5年以上	8.16	41,162,848.90
合计			326,800,635.73		64.81	186,558,287.05

(四) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,237,365.80	1,018,126.40	4,219,239.40
房地产开发成本	123,761,976.55	8,648,666.08	115,113,310.47
房地产开发产品	88,457,093.28	35,994,301.65	52,462,791.63
合计	217,456,435.63	45,661,094.13	171,795,341.50

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,237,365.80		5,237,365.80
房地产开发成本	123,761,976.55	4,521,828.25	119,240,148.30

房地产开发产品	88,457,093.28	19,996,221.84	68,460,871.44
合计	217,456,435.63	24,518,050.09	192,938,385.54

2、 存货跌价准备

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	
库存商品		1,018,126.40				1,018,126.40
房地产开发成本	4,521,828.25	4,126,837.83				8,648,666.08
房地产开发产品	19,996,221.84	15,998,079.81				35,994,301.65
合计	24,518,050.09	21,143,044.04				45,661,094.13

3、 开发成本

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
夏宫	123,761,976.55			123,761,976.55	8,648,666.08
合计	123,761,976.55			123,761,976.55	8,648,666.08

4、 开发产品

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
游艇湾别墅	72,049,531.65			72,049,531.65	27,938,482.58
圣马可公寓	16,407,561.63			16,407,561.63	8,055,819.07
合计	88,457,093.28			88,457,093.28	35,994,301.65

注：本公司年末开发产品中账面价值为人民币 7,997,911.68 元的圣马可公寓已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全；账面价值为人民币 7,108,901.75 元的游艇湾别墅已抵押给湖南省财信信托有限责任公司（以下简称“湖南信托”）。

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的应收海洋花园债权款	428,994,609.50	428,994,609.50

项目	期末余额	上年年末余额
应收浙江省平湖九龙山旅游度假区管委会	39,373,312.00	39,373,312.00
减：应收海洋花园债权款坏账准备	224,558,631.50	173,968,284.50
应收账款坏账准备	4,130,978.30	4,130,978.30
合计	239,678,311.70	290,268,658.70

注：2017年9月28日，本公司和本公司之子公司海南景运企业管理有限公司（以下简称“海南景运”）与北京天度益山投资控股集团有限公司（以下简称“天度益山”）和北京中融正元资产管理有限公司（以下简称“中融正元”）签订了《平湖九龙山海洋花园度假有限公司股权转让协议》，本公司和海南景运将合计持有的平湖九龙山海洋花园度假有限公司（以下简称“海洋花园”）95%股权转让给天度益山和中融正元。同日，海南景运与海洋花园、天度益山和中融正元签订了《还款合同》，根据该合同，本公司将各子公司原应收海洋花园款项共计人民币454,224,335.36元转作为计息债务，年利率为10%，本金自该合同签署之日起12个月内至少偿还人民币232,000,000.00元，剩余人民币222,224,335.36元及累计利息在最长不超过24个月的期间内偿还。

根据2022年8月23日《浙江省高级人民法院民事判决书》，平湖金宣胜房地产开发有限公司（曾用名：平湖九龙山海洋花园度假有限公司）于本判决生效之日起十日内支付海南景运企业管理有限公司欠款本金428,994,609.50元。

于2019年度，因海洋花园未能按期偿还相关债权，本公司向浙江省嘉兴市中级人民法院起诉海洋花园并申请财产保全，查封被申请人海洋花园名下位于九龙山海洋花园海滨公寓的住宅。截至2025年12月31日，本公司首轮查封海洋花园住宅460套（2021年12月31日，首轮查封460套）。

截至2025年12月31日，本公司对应收海洋花园债权款项按照整个存续期的预期信用损失单独进行减值测试，已计提相应的信用减值准备224,558,631.50元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	4,278,533.03	4,278,533.03
待抵扣进项税	4,973,755.44	4,973,755.44
合计	9,252,288.47	9,252,288.47

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	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						
平湖九龙山家居装饰有限公司	5,000,000.00					
小计	5,000,000.00					
二、联营企业						
平湖九龙山航空俱乐部有限公司	1,349,163.28					
上海龙佑旅行社有限公司	1,838,884.48					
平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司						
小计	3,188,047.76					
合计	8,188,047.76					

(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					
平湖九龙山家居装饰有限公司		5,000,000.00			5,000,000.00
小计		5,000,000.00			5,000,000.00
二、联营企业					

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		
平湖九龙山航空俱乐部有限公司				1,349,163.28	
上海龙佑旅行社有限公司				1,838,884.48	
平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司					
小计				3,188,047.76	
合计		5,000,000.00		3,188,047.76	5,000,000.00

注：平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司长期股权投资成本为 4,050 万元，截至 2025 年 12 月 31 日已确认损益调整-4,050 万元，故期初期末余额均为 0。

(八) 其他非流动金融资产

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	52,926,498.52	53,039,753.91
其中：债务工具投资		
权益工具投资	52,926,498.52	53,039,753.91
其中：海航集团破产重整专项服务信托	52,926,498.52	53,039,753.91
合计	52,926,498.52	53,039,753.91

注：根据海南高院裁定批准的《海航集团有限公司等三百二十一家公司实质合并重整案重整计划》（以下简称“海航集团重整计划”）之规定，海航集团破产重整专项服务信托已于 2022 年 4 月 24 日搭建完成，公司将取得的已确权信托份额债权 204,130,458.62 元对应的信托份额作为其他非流动金融资产。

(九) 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、年初余额	340,475,691.41	13,892,593.01	354,368,284.42
2、本年增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货/固定资产/在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	340,475,691.41	13,892,593.01	354,368,284.42
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	93,323,087.66	3,692,679.36	97,015,767.02
2、本年增加金额	7,019,026.83	357,851.85	7,376,878.68
(1) 计提或摊销	7,019,026.83	357,851.85	7,376,878.68
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	100,342,114.49	4,050,531.21	104,392,645.70
三、减值准备			
1、年初余额	10,934,931.37		10,934,931.37
2、本年增加金额	6,381,372.38		6,381,372.38
(1) 计提	6,381,372.38		6,381,372.38
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	17,316,303.75		17,316,303.75
四、账面价值			
(1) 期末账面价值	222,817,273.17	9,842,061.80	232,659,334.97
(2) 期初账面价值	236,217,672.38	10,199,913.65	246,417,586.03

注：本公司年末账面价值人民币 229,836,300.00 元的投资性房地产已被嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
圣马可商业用房	45,350,600.00	尚在办理中
合计	45,350,600.00	

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	19,489,033.82	22,279,130.80
固定资产清理		
合计	19,489,033.82	22,279,130.80

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	马球专用马匹	家具器具	合计
1. 账面原值							
(1) 年初余额	67,173,134.57	2,335,927.83	13,192,576.84	7,350,708.30	3,016,256.88	32,216,934.38	125,285,538.80
(2) 本期增加金额				2,998.73			2,998.73
—购置				2,998.73			2,998.73
—在建工程转 入							
(3) 本期减少金额			940,201.00				940,201.00
—处置或报废			940,201.00				940,201.00
(4) 期末余额	67,173,134.57	2,335,927.83	12,252,375.84	7,353,707.03	3,016,256.88	32,216,934.38	124,348,336.53
2. 累计折旧							
(1) 年初余额	38,618,767.50	1,851,798.52	12,935,952.41	6,700,033.64	2,887,313.54	30,037,379.64	93,031,245.25
(2) 本期增加金额	2,679,069.77	6,512.65	34,160.07	26,343.17			2,746,085.66
—计提	2,679,069.77	6,512.65	34,160.07	26,343.17			2,746,085.66
(3) 本期减少金额			893,190.95				893,190.95
—处置或报废			893,190.95				893,190.95
(4) 期末余额	41,297,837.27	1,858,311.17	12,076,921.53	6,726,376.81	2,887,313.54	30,037,379.64	94,884,139.96
3. 减值准备							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	马球专用马匹	家具器具	合计
(1) 年初余额	7,755,714.00			65,706.85		2,153,741.90	9,975,162.75
(2) 本期增加金额							
—计提							
(3) 本期减少金额							
—处置或报废							
(4) 期末余额	7,755,714.00			65,706.85		2,153,741.90	9,975,162.75
4. 账面价值							
(1) 期末账面价值	18,119,583.30	477,616.66	175,454.31	561,623.37	128,943.34	25,812.84	19,489,033.82
(2) 期初账面价值	20,798,653.07	484,129.31	256,624.43	584,967.81	128,943.34	25,812.84	22,279,130.80

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
员工宿舍	11,527,586.57	尚在办理中

注：本公司年末固定资产中账面价值为人民币 3,145,237.46 元的房屋建筑物已被浙江省平湖市人民法院执行了财产保全。

(十一) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	68,158,759.26	67,885,995.93
工程物资		
合计	68,158,759.26	67,885,995.93

2、在建工程情况

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
赛马场	45,145,081.60	45,145,081.60	-	45,145,081.60	45,145,081.60	-
西班牙会所	20,615,199.71	17,476,502.15	3,138,697.56	20,615,199.71	17,476,502.15	3,138,697.56
九龙山区间道路	22,436,796.72	12,438,936.24	9,997,860.48	20,119,163.59	10,680,250.26	9,438,913.33
排污工程	20,989,462.40	13,304,302.40	7,685,160.00	20,989,462.40	12,328,173.51	8,661,288.89
东沙湾围堤一期工程	16,581,500.95	-	16,581,500.95	16,581,500.95	-	16,581,500.95
电力配套	8,370,366.54	-	8,370,366.54	8,370,366.54	-	8,370,366.54
九龙山标志性建筑建造工程	7,585,289.05	7,585,289.05	-	7,585,289.05	7,585,289.05	-
西沙湾船闸	6,023,281.43	6,023,281.43	-	6,023,281.43	6,023,281.43	-
度假区大配套工程	14,820,351.36	5,841,036.20	8,979,315.16	14,545,122.00	5,841,036.20	8,704,085.80
景区项目	12,122,184.84	4,416,424.84	7,705,760.00	12,122,184.84	3,720,341.98	8,401,842.86
水上乐园	5,453,549.34	5,453,549.34	-	5,453,549.34	5,453,549.34	-
西沙湾启闭式钢桥	4,218,521.55	4,218,521.55	-	4,218,521.55	4,218,521.55	-
其他项目	17,939,655.01	12,239,556.44	5,700,098.57	13,099,368.41	8,510,068.41	4,589,300.00
合计	202,301,240.50	134,142,481.24	68,158,759.26	194,868,091.41	126,982,095.48	67,885,995.93

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
赛马场	45,145,081.60				45,145,081.60
西班牙会所	20,615,199.71				20,615,199.71
九龙山区间道路	20,119,163.59	2,317,633.13			22,436,796.72
排污工程	20,989,462.40				20,989,462.40
东沙湾围堤一期工程	16,581,500.95				16,581,500.95
电力配套	8,370,366.54				8,370,366.54
九龙山标志性建筑建造工程	7,585,289.05				7,585,289.05
西沙湾船闸	6,023,281.43				6,023,281.43
度假区大配套工程	14,545,122.00	275,229.36			14,820,351.36
景区项目	12,122,184.84				12,122,184.84
水上乐园	5,453,549.34				5,453,549.34
西沙湾启闭式钢桥	4,218,521.55				4,218,521.55
其他项目	13,099,368.41	4,840,286.60			17,939,655.01
合计	194,868,091.41	7,433,149.09			202,301,240.50

4、 本期计提在建工程减值准备情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
赛马场建设工程	45,145,081.60	-		45,145,081.60
西班牙会所	17,476,502.15	-		17,476,502.15
九龙山区间道路	10,680,250.26	1,758,685.98		12,438,936.24
排污工程	12,328,173.51	976,128.89		13,304,302.40
东沙湾围堤一期工程	-	-		-
电力配套	-	-		-
九龙山标志性建筑建设工程	7,585,289.05	-		7,585,289.05
西沙湾船闸	6,023,281.43	-		6,023,281.43
度假区大配套工程	5,841,036.20			5,841,036.20
景区项目	3,720,341.98	696,082.86		4,416,424.84
水上乐园	5,453,549.34	-		5,453,549.34
西沙湾启闭式钢桥	4,218,521.55	-		4,218,521.55
其他项目	8,510,068.41	3,729,488.03		12,239,556.44
合计	126,982,095.48	7,160,385.76	-	134,142,481.24

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	421,078,179.81	421,078,179.81
(2) 本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额	421,078,179.81	421,078,179.81
2. 累计摊销		
(1) 年初余额	90,797,825.40	90,797,825.40

项目	土地使用权	合计
(2) 本期增加金额	5,908,291.53	5,908,291.53
—计提	5,908,291.53	5,908,291.53
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额	96,706,116.93	96,706,116.93
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	324,372,062.88	324,372,062.88
(2) 期初账面价值	330,280,354.41	330,280,354.41

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本公司账面价值为人民币 181,364,662.96 元（原价：人民币 271,513,231.86 元）的土地使用权被查封。

(十三) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
嘉兴梦奇湾物业管理有限公司	13,355,244.16					13,355,244.16
小计	13,355,244.16					13,355,244.16
减值准备						

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
嘉兴梦奇湾物业管理有限公司	13,355,244.16					13,355,244.16
小计	13,355,244.16					13,355,244.16
账面价值						

(十四) 其他非流动资产

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
无形资产-高尔夫地块	123,092,952.90		123,092,952.90	123,092,952.90		123,092,952.90
在建工程	10,723,265.68		10,723,265.68	10,723,265.68		10,723,265.68
待处理固定资产损益	194,657.00		194,657.00	194,657.00		194,657.00
合计	134,010,875.58		134,010,875.58	134,010,875.58		134,010,875.58

(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
应付结算款	16,402,898.99	13,915,359.12
合计	16,402,898.99	13,915,359.12

注：截至 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为人民币 16,402,898.99 元，为尚未结算的工程款。

(十六) 合同负债

1、 合同负债列示

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
预收账款	39,753,538.20	40,467,207.24
合计	39,753,538.20	40,467,207.24

2、 账龄超过一年的重要合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
销货合同相关的合同负债	6,798,661.20	6,798,661.20
工程合同相关的合同负债	10,791,000.00	10,791,000.00
马会会员卡收入	21,707,433.44	22,421,102.48
预收服务费	456,443.56	456,443.56
合计	39,753,538.20	40,467,207.24

注：2025年12月31日，账龄超过一年的预收款项为人民币456,443.56元，主要为服务费，由于尚未达到收入确认条件，该款项尚未结转至营业收入。

2025年12月31日，合同负债余额人民币6,798,661.20元为预收房款，由于业主所购房屋尚未交付，该等款项尚未达到收入确认条件，因此未结转至营业收入。

2025年度，马会会员卡本期摊销金额为713,669.04元。

(十七) 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
离职后福利-设定提存计划	5,949,714.46	7,851,572.33	7,697,891.12	6,103,395.67
辞退福利		920,606.21	920,606.21	
一年内到期的其他福利	418,615.93	139,021.12	275,000.00	282,637.05
离职后福利-设定提存计划				
合计	6,368,330.39	8,911,199.66	8,893,497.33	6,386,032.72

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	5,832,531.83	6,696,953.32	6,500,010.19	6,029,474.96
(2) 职工福利费		23,804.00	23,804.00	

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		485,545.01	485,545.01	
其中：医疗保险费		471,189.84	471,189.84	
工伤保险费		14,355.17	14,355.17	
(4) 住房公积金	117,182.63	645,270.00	688,531.92	73,920.71
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
8、职工奖福基金				
合计	5,949,714.46	7,851,572.33	7,697,891.12	6,103,395.67

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		894,412.15	894,412.15	
失业保险费		26,194.06	26,194.06	
合计		920,606.21	920,606.21	

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	37,114,802.90	37,439,792.83
土地增值税	9,083,461.40	13,229,943.68
土地使用税	13,946,495.63	17,115,402.74
房产税	4,550,094.08	1,925,473.72
城建税	288,448.69	350,232.18
教育费附加	487,822.47	413,882.04
增值税	7,814,429.76	8,308,702.68
其他	885,435.78	187,372.90
合计	74,170,990.71	78,970,802.77

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	104,487,807.93	63,998,405.43
应付股利		
其他应付款	525,408,704.11	525,169,864.26
合计	629,896,512.04	589,168,269.69

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	104,453,743.25	63,964,340.75
短期借款应付利息		
赔偿款利息	34,064.68	34,064.68
合计	104,487,807.93	63,998,405.43

重要的已逾期未支付的利息情况:

借款单位	逾期金额	逾期原因
湖南信托	104,453,743.25	未偿还
合计	104,453,743.25	

注：湖南信托借款利息说明详见（二十一）一年内到期的非流动负债

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付关联方	150,638,828.74	150,638,828.74
应付工程款	93,029,089.33	93,029,089.33
应付上海贝斌实业投资有限公司	52,675,000.00	52,675,000.00
应付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司	38,729,845.00	38,729,845.00
应付平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司	29,715,500.00	29,715,500.00
预提专业服务费	6,974,073.68	6,974,073.68
应付平湖九龙山旅游度假区管理服务有 限公司	1,115,976.04	1,115,976.04
应付上海鸿潼投资管理公司	6,000,000.00	6,000,000.00
夏宫购房意向金	167,106.88	167,106.88
其他	146,363,284.44	146,124,444.59

项目	期末余额	上年年末余额
合计	525,408,704.11	525,169,864.26

注：平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司于 2018 年 3 月 20 日起诉本公司子公司浙江九龙山开发有限公司（以下简称九龙山开发）未支付物业费事项。于 2019 年度，该诉讼经二审审理后已结案，二审判决本集团应支付金额为人民币 11,632,621.59 元，2023 年度剩余金额 1,115,976.04 元。

平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司于 2016 年 2 月 19 日向浙江省嘉兴市中级人民法院起诉本公司子公司九龙山开发补偿游艇湾旅游投入游艇会所及配套设施等投资款。2018 年 5 月 15 日，法院判决九龙山开发于判决生效之日起七日内支付游艇湾旅游补偿款人民币 29,715,500.00 元。本公司于 2018 年根据一审判决结果并征询了代理律师的专业意见后计提预计负债人民币 29,715,500.00 元。于 2020 年度，该诉讼重一审后结案，重一审判决九龙山开发应支付金额为人民币 29,715,500.00 元。

高尔夫俱乐部于 2016 年 3 月 14 日在浙江省嘉兴市中级人民法院就九龙山开发需补偿高尔夫俱乐部投入游艇会所及配套设施等投资款起诉九龙山开发。2018 年 5 月 15 日，法院一审判决九龙山开发于判决生效之日起七日内支付高尔夫俱乐部补偿款人民币 71,440,000.00 元。本集团于 2018 年根据一审判决结果并征询了代理律师的专业意见后计提预计负债人民币 71,440,000.00 元。于 2020 年度，该诉讼重一审后结案，重一审判决九龙山开发应支付金额为人民币 38,729,845.00 元。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付上海贝斌实业投资有限公司	52,675,000.00	未结算
应付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司	38,729,845.00	未结算
应付平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司	29,715,500.00	未结算
应付上海鸿潼投资管理公司	6,000,000.00	未结算
合计	127,120,345.00	

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	246,627,434.88	246,627,434.88
合计	246,627,434.88	246,627,434.88

注：截至 2025 年 12 月 31 日，保证借款人民币 246,627,434.88 元，系由海航旅游和海航实业集团有限公司（以下简称“海航实业”）提供保证担保，向湖南信托借入的款项。该借款本金人民币 300,000,000.00 元，借款年利率为 8.3%，按季付息，原到期日为 2018 年 9 月 8 日，到期一次还本。

本公司未能在 2018 年 9 月 8 日在该借款到期日偿还本金。2018 年度，湖南信托向本公司提起诉讼并申请财产保全。2019 年 3 月 26 日，湖南省高级人民法院判决本公司偿还借款本金及利息。2019 年 6 月 24 日，湖南信托向法院申请强制执行。2020 年度，本公司经过与湖南信托协商，将账面价值为人民币 112,333,573.34 元的存货抵押给湖南信托，并偿还其借款本金人民币 10,000,000.00 元，湖南信托同意免除该笔借款项下罚息金额人民币 22,838,416.00 元，本公司将剩余应付利息及罚息合计人民币 52,873,795.99 元计入其他应付款，将免除罚息的影响计入营业外收入。截至 2025 年 12 月 31 日，应付利息为 104,453,743.25 元。本公司共计偿还借款本金人民币 53,372,565.12 元，该笔逾期借款本金余额为人民币 246,627,434.88 元。截至目前，该案处于海南省第一中级人民法院执行中。

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
财务担保合同损失	371,343,415.87	295,467,901.28
合计	371,343,415.87	295,467,901.28

注：2015 年度，本公司原子公司海南海创企业管理有限公司之子公司平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司（以下简称“游艇湾度假”）以其账面的在建工程和土地使用权作为抵押向宁波光大借入保证及抵押借款余额人民币 500,000,000.00 元。该笔借款的利息按月支付，本金应于 2018 年 12 月 10 日起按半年度分 14 次偿还，其中自 2018 年 12 月 10 日至 2023 年 6 月 10 日前 10 次每次偿还人民币 30,000,000.00 元，自 2023 年 12 月 10 日至 2025 年 6 月 10 日后 4 次每次偿还人民币 50,000,000.00 元。该借款同时由本公司和海航旅游提供连带责任担保。

然而，游艇湾度假未能在 2019 年 6 月 10 日及 2019 年 12 月 10 日按时偿还到期本金

共计人民币 60,000,000.00 元，使得宁波光大有权立即要求游艇湾度假全额偿还贷款本金和逾期利息及罚息并要求本公司承担连带责任。其后，游艇湾度假已停止偿还所有到期本金和逾期利息及罚息。宁波光大于 2020 年度就该违约事件提起诉讼并要求游艇湾度假立即偿还所有剩余借款本金和逾期利息及罚息并要求本公司承担连带责任。于 2020 年 12 月 25 日，法院一审判决游艇湾于判决发生法律效力之日起十五日内向原告宁波光大偿还借款本金人民币 470,000,000.00 元及逾期利息和罚息；同时，海航创新和海航旅游承担连带清偿责任。至 2025 年 12 月 31 日，本公司对该笔逾期银行借款承担的连带担保责任金额合计人民币 877,819,410.33 元。

本公司在承担连带清偿责任对宁波光大进行偿付后，有权作为债权人向游艇湾度假主张其作为该借款抵押物的在建工程和土地使用权的物权。同时，于 2020 年 4 月 25 日，海航旅游向本公司出具承诺函，向本公司承诺承担该等担保的全部责任，若因此担保产生的任何损失，海航旅游将全额补偿本公司。该项承诺使得本公司在承担担保责任后有权向其主张本公司已承担的损失。本公司于 2025 年度在估计该等担保责任的预期信用损失时已考虑上述向游艇湾度假主张物权的抵押物的预计可回收价值，以及海航集团破产重整重组委员会出具的预计偿付率。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司财务担保合同损失余额为人民币 371,343,415.87 元，其中人民币 75,875,514.59 元为 2025 年度本公司就该等连带责任担保计提的信用减值损失。

(二十二) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	20,372,320.74			20,372,320.74
合计	20,372,320.74			20,372,320.74

注：平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司（以下简称“海湾度假”）于 2016 年 1 月 26 日在浙江省嘉兴市中级人民法院就浙江省平湖九龙山旅游度假区管委会（以下简称“管委会”）及浙江九龙山开发有限公司（以下简称“九龙山开发”）未归还提前支付的土地补偿款及利息的事项起诉管委会及九龙山开发。海湾度假请求判令管委会及九龙山开发共同归还借款本金人民币 13,272.72 万元，借款利息人民币 2,260.91 万元。2016 年 7 月 18 日，浙江省嘉兴市中级人民法院判定管委会归还海湾度假借款本金 13,272.72 万元，并支付利息。至本财务报表批准报出日，管委会及九龙山开发尚未对补偿及利息事项达成明确安排，本集团以前年度已根据判决结果及与管委会之间的相关约定，并征询意见后计提预计负债人民币 20,372,320.74 元。

(二十三) 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	
人民币普通股	973,500,000.00						973,500,000.00
境外上市的外资股	330,000,000.00						330,000,000.00
股份总数	1,303,500,000.00						1,303,500,000.00

(二十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	293,274,712.10			293,274,712.10
其他资本公积	128,325.63			128,325.63
原制度资本公积转入	110,166,817.51			110,166,817.51
其他	114,643,527.93			114,643,527.93
合计	518,213,383.17			518,213,383.17

(二十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
外币财务报表折算差额	4,788,385.77		3,986.75	4,784,399.02
合计	4,788,385.77		3,986.75	4,784,399.02

(二十六) 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	124,067,783.65			124,067,783.65
任意盈余公积	18,632,449.00			18,632,449.00
合计	142,700,232.65			142,700,232.65

注：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2025 年度为净亏损，故未提取盈余公积。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本，本公司 2025 年度未提取任意盈余公积金。

(二十七) 未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	-1,683,217,131.96	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-27,182,010.26	
调整后年初未分配利润	-1,710,399,142.21	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-241,336,868.05	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,951,736,010.26	

注：调整期初未分配利润合计数-27,182,010.26 元，详见本报告附注十一、其他重要事项（一）前期差错更正。

(二十八) 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				
其他业务	8,885,151.31	10,034,938.20	8,157,095.33	11,449,335.39
合计	8,885,151.31	10,034,938.20	8,157,095.33	11,449,335.39

主营业务收入明细如下：

项目	本期金额	上期金额
房地产销售		
旅游酒店饮食服务业		
合计		

其他业务收入明细如下:

项目	本期金额	上期金额
租金收入	6,285,714.29	6,285,714.16
其他	2,599,437.02	1,871,381.17
合计	8,885,151.31	8,157,095.33

营业收入按收入确认时间列示如下:

项目	会员费	租金收入	合计
在某一时段内确认收入	673,272.68	6,285,714.29	6,958,986.97
在某一时点确认收入		1,926,164.34	1,926,164.34
合计	673,272.68	8,211,878.63	8,885,151.31

(二十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地使用税	4,064,332.05	4,001,570.07
房产税	802,081.22	524,750.75
城市维护建设税	24,756.20	110,215.88
教育费附加	17,662.57	6,354.75
地方教育费附加	807.93	4,236.50
印花税	26,010.60	7,083.33
合计	4,935,650.57	4,654,211.28

(三十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
水电费及物业费		906,803.66

项目	本期金额	上期金额
工资及福利费支出	9,425,472.08	9,043,161.62
中介及咨询费	6,381,506.09	6,032,860.52
无形资产摊销费	5,071,357.89	4,592,880.37
折旧费	2,476,394.30	1,866,464.09
办公费用	125,945.63	340,116.00
差旅费	91,018.94	81,483.37
车辆费	45,524.33	338,065.18
信息服务费	10,686.90	356,025.40
其他	1,688,232.28	794,596.19
合计	25,316,138.44	24,352,456.40

(三十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	40,489,402.50	39,213,414.71
减：利息收入	22,202.27	53,493.36
汇兑损益	32.96	1,396.70
手续费	15,408.53	14,609.97
合计	40,482,641.72	39,175,928.02

(三十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助		23,485.40
合计		23,485.40

(三十三) 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		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		-68,188.23

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益		972,465.37
债务豁免	2,811,466.64	10,936,899.97
合计	2,811,466.64	11,841,177.11

(三十四) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
一年内到期的非流动资产减值损失	-50,590,347.00	-35,024,459.14
应收账款信用减值损失		8,100.00
其他应收款信用减值损失	-3,090,800.23	-5,763,399.50
财务担保信用减值损失	-75,875,514.59	-74,451,164.93
合计	-129,556,661.82	-115,230,923.57

(三十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-21,143,044.04	-3,761,522.32
长期股权投资减值损失	-5,000,000.00	
投资性房地产减值损失	-6,381,372.38	
在建工程减值损失	-7,160,385.76	-8,475,818.00
固定资产减值损失		-2,219,448.75
合计	-39,684,802.18	-14,456,789.07

(三十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
车辆处置利得	-110,907.15		-110,907.15
合计	-110,907.15		-110,907.15

(三十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	12,244.84	415.61	12,244.84
合计	12,244.84	415.61	12,244.84

(三十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款滞纳金支出	2,841,299.30	7,715,579.77	2,841,299.30
其他	11,559.14	86,295.10	11,559.14
合计	2,852,858.44	7,801,874.87	2,852,858.44

(三十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,529.59	
递延所得税费用		
合计	6,529.59	

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	-241,265,735.73
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-60,316,433.93
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	60,322,963.52
所得税费用	6,529.59

(四十) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	22,202.27	53,493.36
往来款及其他	3,283,939.02	3,258,163.43
合计	3,306,141.29	3,311,656.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
期间费用中的支付额	26,456,569.40	30,665,513.76
归还借款		7,000,000.00
合计	26,456,569.40	37,665,513.76

(四十一) 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	-241,272,265.32	-197,099,345.15
加：信用减值损失	129,556,661.82	97,817,474.97
资产减值损失	39,684,802.18	14,456,789.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,746,085.66	2,962,655.79
使用权资产折旧		
无形资产摊销	5,908,291.53	4,592,880.37
投资性房地产折旧	7,376,878.68	7,376,878.68
长期待摊费用摊销		
资产处置损失		
固定资产报废损失		

补充资料	本期金额	上期金额
财务费用	40,489,402.50	39,213,414.71
公允价值变动损失		
投资损失		-972,465.37
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	18,601,991.70	50,546,507.33
经营性应付项目的增加	-35,049,230.82	-104,374,206.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-31,957,382.07	-85,479,416.21
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		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	20,275,003.25	30,163,146.05
减：现金的期初余额	30,163,146.05	71,612,645.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,888,142.80	-41,449,499.19

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	20,275,003.25	30,163,146.05
其中：库存现金	5,765.28	5,765.28
可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金	20,269,237.97	30,157,380.77
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		

项目	期末余额	上年年末余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额		
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	20,275,003.25	30,163,146.05

(四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限情况
货币资金	11,695.13	处于被法院冻结状态
开发产品	15,106,813.43	浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全；平湖市人民法院执行了财产保全；抵押给湖南信托
投资性房地产	229,836,300.00	嘉兴市中级人民法院执行了财产保全
固定资产	3,145,237.46	浙江省平湖市人民法院执行了财产保全
无形资产	181,364,662.96	嘉兴市中级人民法院执行了财产保全；嘉兴市中级人民法院执行了财产保全(四(22)：海南省第一中级人民法院冻结(2021)琼96民初742号
合计	429,464,708.98	

(四十三) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	184,110.54	0.9032	166,292.32

六、 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	
海航创新(香港)有限公司	香港	香港	服务	100		设立或投资
九龙山马会俱乐部(平湖)有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务		50	设立或投资
海南景运企业管理有限公司	海南三亚	海南三亚	服务	100		设立或投资
浙江九龙山开发有限公司	浙江平湖	浙江平湖	旅游开发		100	设立或投资
平湖九龙山房地产开发有限公司	浙江平湖	浙江平湖	房地产		100	设立或投资
平湖九龙山房亿置业有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务		100	设立或投资
平湖九龙山房尔置业有限公司	浙江平湖	浙江平湖	房地产		100	设立或投资
平湖九龙山半岛置业有限公司	浙江平湖	浙江平湖	房地产		100	设立或投资
平湖九龙山赛车运动服务有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务		90	设立或投资
嘉兴九龙山海创景区运营管理有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务		100	设立或投资
上海盛旅投资管理有限公司	上海	上海	旅游管理	100		设立或投资
上海九龙山投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		设立或投资
平湖九龙山游艇湾贸易有限公司	浙江平湖	浙江平湖	贸易		100	设立或投资
平湖九龙山围垦工程有限公司	浙江平湖	浙江平湖	房地产		92.86	设立或投资
上海茂麓贸易有限公司	上海	上海	贸易	100		同一控制下合并

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	
平湖九龙山赛马运动服务有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务	70	30	设立或投资
上海康融股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海	上海	投资管理	100.00		设立或投资
嘉兴梦奇湾物业管理有限公司	浙江平湖	浙江平湖	服务	100.00		非同一控制下合并

注 1: 九龙山开发由本公司子公司海南景运持股 100%。

注 2: 马会俱乐部建于公司 100%持有的平湖国用 (2006) 字第 21-305 地块, 该项目由公司实际运营, 公司公章、财务印鉴等均由公司控制, 生产经营决策也由公司做出。

注 3: 九龙山赛车由本公司子公司九龙山开发持股 90%。

注 4: 九龙山赛马由本公司直接持股 70%, 由本公司子公司九龙山开发持股 30%。

注 5: 房地产开发由本公司子公司九龙山开发持股 100%

注 6: 游艇湾贸易由本公司子公司九龙山投资持股 100%。

注 7: 九龙山围垦由本公司子公司九龙山投资持股 92.86%。

注 8: 房亿置业由本公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 9: 房尔置业由本公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 10: 半岛置业原名平湖九龙山房悟置业有限公司, 由本公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 11: 海南景运由本公司直接持股 100%, 截至 2025 年 12 月 31 日, 尚未对 7.21% 的股权实际出资。

注 12: 截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司尚未对上海康融股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 实际出资。

注 13: 嘉兴景运由本公司子公司海南景运持股 100%。

注 14: 嘉兴梦奇湾物业管理有限公司原名嘉兴海旅物业管理有限公司, 由本公司子公司嘉兴景运持股 100%。

注 15: 截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司下列子公司股权被司法冻结:

被执行人	冻结股权企业	冻结股权数额
海航创新股份有限公司	海南景运企业管理有限公司	1056.143415 万元人民币
海南景运企业管理有限公司	浙江九龙山开发有限公司	8692 万美元
浙江九龙山开发有限公司	平湖九龙山房亿置业有限公司	100 万元人民币
浙江九龙山开发有限公司	平湖九龙山房尔置业有限公司	100 万元人民币
浙江九龙山开发有限公司	平湖九龙山房地产开发有限公司	12400 万元人民币
浙江九龙山开发有限公司	平湖九龙山半岛置业有限公司	100 万元人民币

2、 重要的非全资子公司

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
九龙山马会俱乐部(平湖)有限公司	50.00	178,845.49		-19,065,481.62
平湖九龙山围垦工程有限公司	7.14	-3,516.31		-28,165,651.17

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
平湖九龙山航空俱乐部有限公司	浙江平湖	浙江平湖	为航空赛事提供咨询服务		40.00	长期股权投资权益法
上海龙佑旅行社有限公司	浙江平湖	上海	旅游业	40.00		长期股权投资权益法

2、 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额		期初余额/上期发生额	
	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	上海龙佑旅行社有限公司	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	上海龙佑旅行社有限公司
流动资产	68,325.35	9,481,751.18	68,325.35	9,481,751.18
其中：现金和现金等价物				
非流动资产	9,504,310.00		9,504,310.00	
资产合计	9,572,635.35	9,481,751.18	9,572,635.35	9,481,751.18
流动负债	6,199,727.16	4,884,540.00	6,199,727.16	4,884,540.00
非流动负债				
负债合计	6,199,727.16	4,884,540.00	6,199,727.16	4,884,540.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	3,372,908.19	4,597,211.14	3,372,908.19	4,597,211.14
按持股比例计算的净资产份额	1,349,163.28	1,838,884.47	1,349,163.28	1,838,884.47
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企				

	期末余额/本期金额		期初余额/上期发生额	
	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	上海龙佑旅行社有限公司	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	上海龙佑旅行社有限公司
业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本期收到的来自合营企业的股利				

七、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆其他非流动金融资产			52,926,498.52	52,926,498.52
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			52,926,498.52	52,926,498.52
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			52,926,498.52	52,926,498.52
(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				
持续以公允价值计量的资产总额			52,926,498.52	52,926,498.52

(二) 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

项目	期末公允价值	估值技术
海航集团破产重整专项服务信托（权益工具投资）	52,926,498.52	资产基础法/市场法

八、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

本公司控股股东为海航旅游集团有限公司，持有本公司 13.81% 股权。因 2021 年 2 月 10 日，海南省高级人民法院正式裁定受理了海航集团有限公司等 7 家公司重整案；因执行《重整计划》，根据重整计划的规定：海航旅游集团有限公司 100% 股权调整为海航实业集团有限公司持有。海航实业集团有限公司 100% 股权调整为海南海航二号信管服务有限公司持有。海南海航二号信管服务有限公司受益人为信托全体受益人。

本公司前实际控制人李勤夫先生通过 OceanGardenHoldingsLtd. 持有本公司 8.38% 股权。

（二）本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注六、（一）.“在子公司中的权益”。

（三）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六、（二）.“在合营安排或联营企业中的权益”。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
平湖九龙山家具装饰有限公司	合营企业
平湖九龙山航空俱乐部有限公司	联营企业
上海龙佑旅行社有限公司	联营企业

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
浙江鸿翔中金建设有限公司	李勤夫先生担任董事的公司
海航邮轮有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
海航股权管理有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
海航酒店（集团）有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
海南海航实业不动产管理有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
海南嘉昇企业管理有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
上海尚融供应链管理有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司
浙江中启实业有限公司	潜在关联方
海南馨利能贸易有限公司	海南海航二号信管服务有限公司控制的公司

注：2021 度浙江中启实业有限公司与本公司签订战略合作协议，故作为潜在关联方。

（五）关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司	投资性房地产出租	2,857,142.86	2,857,142.73

2、 关联担保情况

①本公司未能于 2018 年 9 月 8 日在湖南信托借款到期日偿还本金担保亦尚未解除详见附注五、（二十一）。

②于 2018 年 9 月 21 日起，海航实业为湖南信托借款提供连带保证担保详见附注五、（二十一）

3、 关联方资金拆借

①于 2020 年 7 月 22 日，本公司向海航实业借入人民币 20,020,000.00 元，该款项不计息，无抵押，无到期期限。

②于 2020 年 7 月 22 日，本公司向海南嘉昇企业管理有限公司借入人民币 993,880.96 元，借款到期日为 2020 年 9 月 22 日。截至本财务报表批准报出日，本公司尚未归还该笔款项。

③于 2020 年 7 月 8 日，本公司向上海尚融供应链管理有限公司借入人民币 700,000.00 元，借款到期日为 2020 年 10 月 8 日。截至本财务报表批准报出日，

本公司尚未归还该笔款项。

4、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)
关键管理人员薪酬	270.33	295.21

(六) 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
其他应收款					
	九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司	42,639,701.65	28,295,838.71	39,639,701.65	27,770,266.23
	平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司	5,332,954.22	5,332,954.22	5,332,954.22	5,332,954.22
	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	2,646,487.04	2,646,487.04	2,646,487.04	2,646,487.04
	OceanGardenHoldings	52,434.17	52,434.17	52,434.17	52,434.17
	平湖九龙山家居装饰有限公司	8,930.00	8,930.00	8,930.00	8,930.00
	海航邮轮有限公司	4,534.00	4,534.00	4,534.00	4,534.00

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
------	-----	--------	----------

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司	638,100.00	638,100.00
其他应付款			
	海南海创及其子公司	104,194,351.84	104,194,351.84
	海南海航实业不动产管理有限公司	21,070,000.00	21,070,000.00
	海南馨利能贸易有限公司		
	海航股权管理有限公司	8,536,000.00	8,536,000.00
	海南顺荣福庆企业管理合伙企业(有限合伙)	2,380,000.00	2,380,000.00
	平湖九龙山航空俱乐部有限公司	1,268,750.89	1,268,750.89
	浙江鸿翔中金建设有限公司	1,210,570.00	1,210,570.00
	海南嘉昇企业管理有限公司	1,010,445.64	1,010,445.64
	平湖九龙山家居装饰有限公司	970,500.00	970,500.00
	九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司	965,515.93	965,515.93
	上海尚融供应链管理有限公司	717,500.00	717,500.00
	海航酒店(集团)有限公司	150,000.00	150,000.00
	浙江中启实业有限公司	1,165,194.44	1,165,194.44

(七) 关联方承诺

根据海航旅游于 2020 年 4 月 15 日向本公司出具的承诺函，海航旅游承诺承担本公司担保的一笔宁波光大银行借款本金人民币 470,000,000.00 元的全部担保责任，若因此项担保责任造成本公司产生的任何损失，海航旅游将予以全额补偿。

根据海航资管于 2020 年 4 月 29 日向本集团出具的承诺函，承诺若游艇俱乐部无法偿还其欠付本集团的截至 2019 年年末的 24,750,000.00 元租金，海航资管将代其支付。

根据嘉兴景运与航空俱乐部签订的承包经营合同，航空俱乐部将其所属的飞行场地、机库、二层楼综合办公区及其它附属设施承包给嘉兴景运经营管理，承包期限为 2016 年 6 月 15 日起至 2026 年 6 月 14 日，承包费用为每年人民币 40 万元。

根据九龙山开发于 2012 年度与游艇俱乐部签订的委托管理合同，自 2012 年 10 月 1 日起本集团将持有的部分圣马可酒店公寓出租给游艇俱乐部，租赁截止日为 2052 年

9月30日。

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司请求法院判令被告一浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会、被告二浙江九龙山开发有限公司共同向原告支付建设用地使用权回收补偿款10,228,370.00元及逾期付款利息损失197,407.54元（以10,228,370元为基数按照LPR自2022年9月30日暂计算至2023年4月10日，应计算至实际履行之日止）；请求法院判令二被告共同向原告支付景观回购补偿款19,780,000元及逾期付款利息损失381,754元（以19,780,000元为基数按照LPR自2022年9月30日暂计算至2023年4月10日，应计算至实际履行之日止）；本案诉讼费用由二被告承担。以上款项共计30,587,531.54元。截至本报告日，本案件尚未开庭审理。

平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司（以下简称“游艇湾置业”）就土地补助款事项，以合同纠纷为由向浙江省平湖市人民法院起诉九龙山开发，并以管委会为第三人，游艇湾置业请求判令九龙山开发支付东沙湾已回收未重挂地块土地补助款及相应逾期利息。浙江省平湖市人民法院经审理于2025年12月30日作出判决，判令九龙山开发于判决生效之日起十日内支付游艇湾置业补助款37,562,000.00元，承担诉讼费210,876.00元。截至本财务报表批准报出日，该判决为一审判决，尚处于上诉期内，尚未生效，九龙山开发已上诉。

浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司（以下简称“高尔夫俱乐部”）就土地补助款事项，以合同纠纷为由向浙江省平湖市人民法院起诉九龙山开发，并以管委会为第三人，高尔夫俱乐部请求判令九龙山开发支付九龙山山北高尔夫度假村三宗地块土地补助款及相应逾期利息、九龙山山北“漫悦湾”地块土地补助款及相应逾期利息，浙江省平湖市人民法院经审理于2025年12月30日作出判决，判令九龙山开发于判决生效之日起十日内支付高尔夫俱乐部补助款38,600,000.00元，承担诉讼费228,028.00元。截至本财务报表批准报出日，该判决为一审判决，尚处于上诉期内，尚未生效，九龙山开发已二审上诉。

十、资产负债表日后事项

本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

报表项目	2024年12月31日/2024年度		
	变更前	调整数	变更后
其他应收款	160,506,828.51	-742,986.51	159,763,842.00
一年内到期的非流动资产	290,595,450.84	-326,792.14	290,268,658.70
资产总计	451,102,279.35	-1,069,778.65	450,032,500.70
一年内到期的非流动负债	105,293,827.70	141,333,607.18	246,627,434.88
应付利息	203,126,527.85	-139,128,122.42	63,998,405.43
其他应付款	501,263,117.41	23,906,746.85	525,169,864.26
负债合计	809,683,472.96	26,112,231.61	835,795,704.57
未分配利润	-1,683,217,131.96	-27,182,010.26	-1,710,399,142.21
其中年初未分配利润	-1,503,421,969.65	-9,768,561.66	-1,513,190,531.31
所有者权益（或股东权益）合计	-1,683,217,131.96	-27,182,010.26	-1,710,399,142.21
信用减值损失	-97,817,474.97	-17,413,448.60	-115,230,923.57
损益类合计	-97,817,474.97	-17,413,448.60	-115,230,923.57

注：会计差错变更影响期初净资产-27,182,010.26元，其中调整涉及其他应收款坏账调整-27,645,297.53元、海洋花园项目原值及减值调整2,668,772.03元以及与湖南信托的本金及借款调整-2,205,484.76元。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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		

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	1,280,894,833.59	1,280,690,319.48
合计	1,280,894,833.59	1,280,690,319.48

1、其他应收款项

(1) 其他应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	1,936,195,447.75	655,300,614.16	1,280,894,833.59
合计	1,936,195,447.75	655,300,614.16	1,280,894,833.59

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	1,935,990,933.64	655,300,614.16	1,280,690,319.48
合计	1,935,990,933.64	655,300,614.16	1,280,690,319.48

①坏账准备

A. 2025年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
浙江九龙山开发有限公司	704,706,474.00	2.12	14,926,147.70	回收可能性
海南景运企业管理有限公司	224,932,411.23	1.63	3,666,630.01	回收可能性
上海茂麓贸易有限公司	156,822,420.14	2.00	3,136,448.40	回收可能性
平湖九龙山游艇湾贸易有限公司	58,659,068.99	2.00	1,173,148.78	回收可能性
合计	1,145,120,374.36		22,902,374.89	
组合计提:				
组合1: 应收关联方、押金、 保证金、员工往来等款项				

组合 2: 应收其他款项	16,098.60	17.52	2,820.47	回收可能性
合计	16,098.60		2,820.47	

B. 2025 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
广发证券清林路营业部	56,760,722.06	100.00	56,760,722.06	回收可能性
德恒证券有限责任公司	45,581,514.34	100.00	45,581,514.34	回收可能性
兰州三毛实业股份有限公司	41,162,848.90	100.00	41,162,848.90	回收可能性
上海金威数码信息技术有限公司	9,024,978.03	100.00	9,024,978.03	回收可能性
上海平安欣仑物业发展有限公司	2,867,962.64	100.00	2,867,962.64	回收可能性
金伟华	2,164,363.35	100.00	2,164,363.35	回收可能性
陶振清	1,254,401.96	100.00	1,254,401.96	回收可能性
刘熙	1,100,000.00	100.00	1,100,000.00	回收可能性
上海艾美企业发展有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	回收可能性
平湖九龙山半岛置业有限公司	344,719.47	100.00	344,719.47	回收可能性
平湖九龙山房尔置业有限公司	303,149.98	100.00	303,149.98	回收可能性
平湖九龙山房亿置业有限公司	245,999.35	100.00	245,999.35	回收可能性
平湖九龙山赛马运动服务有限公司	17,499,956.93	100.00	17,499,956.93	回收可能性
上海九龙山投资有限公司	406,429,584.00	77.00	312,950,779.68	回收可能性
上海康融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	107,508.53	100.00	107,508.53	回收可能性
海航创新（香港）有限公司	188,997,549.01	69.00	130,408,308.82	回收可能性

嘉兴九龙山海创景区运营管理有限公司	37,054.08	100.00	37,054.08	回收可能性
上海武晟企业管理有限公司	490.00	100.00	490.00	回收可能性
合计	774,882,802.63		622,814,758.12	
组合计提:				
组合 1: 应收关联方、押金、保证金、员工往来等款项				
组合 2: 应收其他款项	16,176,172.16	59.23	9,580,660.68	回收可能性
合计	16,176,172.16		9,580,660.68	

②坏账准备的变动

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	23,053,589.86		632,247,024.30	655,300,614.16
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	23,053,589.86		632,247,024.30	655,300,614.16

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,936,195,447.75	1,935,990,933.64
合计	1,936,195,447.75	1,935,990,933.64

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	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
浙江九龙山 开发有限公司	是	往来款	704,706,474.00	3-4年、 4-5年、5 年以上	36.40	14,926,147.70
上海九龙山 投资有限公司	是	往来款	406,539,584.00	1年以下、 5年以上	21.00	312,950,779.68
海南景运企 业管理有限 公司	是	往来款	224,932,411.23	3-4年、 4-5年、5 年以上	11.62	3,666,630.01
海航创新(香 港)有限公司	是	往来款	188,997,549.01	5年以上	9.76	130,408,308.82
上海茂麓贸 易有限公司	是	往来款	156,822,420.14	5年以上	8.10	3,136,448.40
合 计			1,681,998,438.38		86.87	465,088,314.61

(二) 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、子公司						
海航创新(香港)有限公司	28,682,593.76					
上海茂麓贸易有限公司	41,384,905.00					
海南景运企业管理有限公司	702,636,113.67					
平湖九龙山赛马运动服务有限公司	700,000.00					
小计	773,403,612.43					
二、合营企业						
平湖九龙山家居装饰有限公司	5,000,000.00					
小计	5,000,000.00					
三、联营企业						
上海龙佑旅行社有限公司	1,838,884.48					
小计	1,838,884.48					
合计	780,242,496.91					

(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、子公司				
海航创新(香港)有限公司			28,682,593.76	28,682,593.76
上海茂麓贸易有限公司			41,384,905.00	
海南景运企业管理有限公司			702,636,113.67	
平湖九龙山赛马运动服务有限公司			700,000.00	700,000.00
小计			773,403,612.43	29,382,593.76
二、合营企业				
平湖九龙山家居装饰有限公司		5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
小计		5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
三、联营企业				
上海龙佑旅行社有限公司			1,838,884.48	
小计			1,838,884.48	
合计		5,000,000.00	780,242,496.91	34,382,593.76

十三、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, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-110,907.15	
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		
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	2,811,466.64	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用, 如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		

项目	金额	说明
对于现金结算的股份支付, 在可行权日之后, 应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,840,613.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	-140,054.11	
减: 非经常性损益的所得税影响数		
非经常性损益净额	-140,054.11	
减: 归属于少数股东的非经常性损益净影响数		
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-140,054.11	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (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	-141.28	-0.1851	-0.1851
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-141.20	-0.1850	-0.1850

海航创新股份有限公司
(加盖公章)

二〇二六年四月二十九日